**Koszt budowy domu na progu 2016 roku**

**Budowa domu to dla większości z nas największa inwestycja w życiu. Sama budowa trwa zwykle minimum 2-3 lata i wiąże się z koniecznością nie tylko skoordynowania wielu zadań, ale również z dokładnym zaplanowaniem budżetu przedsięwzięcia. Aby ułatwić planowanie tak dużej inwestycji serwis Kalkulatory Budowlane obliczył, jaki będzie koszt budowy średniej wielkości domu na początku 2016 roku.**

**Założenia projektowe**

Pod uwagę został wzięty modelowy dom z poddaszem użytkowym o łącznej powierzchni uż. 135 m2. Budynek, jak większość budowanych obecnie domków nie jest podpiwniczony, ale posiada niewielki garaż (20 m2) oraz kotłownię . Na parterze ponadto znajduje się salon, kuchnia, korytarz i WC, a na piętrze 4 sypialnie, łazienka i korytarz.

Budowa prowadzona systemem zleconym - wszystkie prace wykonują wynajęte firmy budowlane. Do prac zatrudniamy firmy, ze średniej półki cenowej – takie, które z jednej strony gwarantują doświadczenie i zadowalającą jakość, a z drugiej oferują wciąż przystępne ceny. Również wykorzystane materiały pochodzą ze średniej półki cenowej. Nie stosujemy najtańszych, jak również najdroższych obecnych na rynku rozwiązań, staramy się połączyć w najlepszej proporcji cenę i jakość.

Dom posiada prostą formę – dwuspadowy dach, brak wykuszy lub lukarn, które podnosiłyby znacząco koszty. W bryle domu uwzględniono natomiast dwa niewielkie balkony. Źródłem ciepła jest piec gazowy, a w pełni wyposażona kotłownia została ujęta w kosztorysie.

W obliczeniach nie została uwzględniona cena działki budowlanej – może ona wynosić równie dobrze kilkanaście tysięcy, jak i kilka milionów złotych. Przy tak dużych rozbieżnościach jakiekolwiek uśrednienia tracą sens.

**Szczegółowe koszty wybudowania domu**

Przyjmując powyższe założenia łączny koszt inwestycji opiewa średnio na kwotę **423 tysięcy złotych**. Oczywiście ceny mogą różnić się w zależności od regionu, w tym przypadku przyjęto województwo wielkopolskie.

W ramach powyższej kwoty można wyróżnić kilka etapów budowy:

l Stan zero – obejmuje budowę fundamentów na standardowych ławach fundamentowych. Koszt tego etapu wynosi około 19 500 zł.

l Stan surowy otwarty – etap, na którym budynek rośnie w oczach. Stan surowy otwarty obejmuje między innymi budowę ścian nośnych (doliczamy tu również ściany działowe), stropów oraz dachu. Na potrzeby kalkulacji w tym etapie zostały uwzględnione również koszty elewacji zewnętrznej i wykończenia dachu. Etap SSO opiewa na kwotę 162 tys. zł.

l Stan surowy zamknięty – stolarka okienna, drzwi wejściowe oraz brama garażowa – dodatkowe 18 800 zł.

l Stan deweloperski – obejmujący wykonanie kompletu instalacji wewnętrznych (elektryczna, grzewcza, wodno-kanalizacyjna), posadzek, ścian, sufitów, wyposażenie kotłowni oraz montaż parapetów. Koszt tego etapu to około 83 700 zł.

l Wykończenie pod klucz wnętrza – koszt tego etapu to ok. 87 200 zł. Oprócz standardowych elementów wykończenia pod klucz (podłogi, ściany, drzwi wewnętrzne, biały montaż w łazience) w podanej cenie zostały też uwzględnione podstawowe meble do każdego z pomieszczeń (meble kuchenne z AGD, zestaw wypoczynkowy do salonu, wyposażenie sypialni, szafy wnękowe itd.).

l Podstawowe zagospodarowanie ogrodu. Tu uwzględniamy przede wszystkim ogrodzenie terenu, ozdobne ogrodzenie od frontu, wykonanie i wykończenie tarasu, komplet ścieżek i podjazdów z kostki betonowej, bramę wjazdową z napędem oraz furtkę. Koszt tego etapu szacuje się na poziomie około 51 800 zł.

Przedstawione powyżej pozycje zawierają oczywiście pewne założenia co do wykorzystanych materiałów w oparciu o rozwiązania najczęściej stosowane w polskich domach jednorodzinnych. Szczegółowe założenia, możliwość przeprowadzenia samodzielnej kalkulacji, jak również alternatywne warianty kosztowe [można znaleźć w tym artykule](http://kb.pl/teksty/2016/01/01/koszt-budowy-domu-2016-szczegolowa-wycena/).

**Jakie są perspektywy rynku budowlanego w Polsce w 2016?**

W połowie 2015 roku miała miejsce ważna nowelizacja prawa budowlanego. Dla większości małych inwestorów indywidualnych pozwolenia na budowę zastąpiły zgłoszenia. Jeżeli tylko projekt jest zgodny z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, a właściwy starosta nie wniesie zastrzeżeń w ciągu 30 dni – inwestor może rozpoczynać budowę.

Nowelizacja prawa budowlanego korzystnie wpłynęła na pozycję inwestora w kontaktach z urzędem, zlikwidowała też wiele uciążliwych formalności . Ułatwieniem dla inwestorów jest nie tylko milcząca zgoda na inwestycję po upływie 30 dni, ale również ograniczenie liczby dodatkowych dokumentów. Inwestor nie musi już składać między innymi oświadczeń o dostawie mediów, czy połączenia działki z drogą gminną lub powiatową. Utrudnieniem jest natomiast dodatkowy dokument – informacja o obszarze oddziaływania obiektu. Odpowiedni dokument musi zostać sporządzony przez projektanta. Jeżeli projekt takiej informacji nie zawiera, konieczne jest zlecenie jej opracowania.

Warto wspomnieć, że pozytywny wpływ na spodziewaną liczbę nowych inwestycji mają również ceny materiałów budowlanych.

*- Ceny większości materiałów budowlanych w ostatnich latach się ustabilizowały i nic nie zapowiada gwałtownych podwyżek w 2016 roku –* mówi Marcin Gajewski, przedstawiciel serwisu Kalkulatory Budowlane.  *Stabilne ceny stwarzają pozytywny klimat do inwestycji. Widzimy to najlepiej po rosnącej liczbie kosztorysów tworzonych w naszym serwisie przez osoby planujące rozpoczęcie budowy –* dodaje Marcin Gajewski.

Negatywnie na klimat inwestycyjny wpłynie zapewne mniejsza dostępność kredytów bankowych. Od początku 2015 roku minimalny wkład własny wymagany przez banki przy umowie kredytu hipotecznego wzrasta z 10 do 15%. W połączeniu z rosnącymi marżami w ofertach banków można się spodziewać, że liczba udzielanych kredytów w 2016 roku nie wzrośnie.