**Koszty budowy domu na rok 2017 – sprawdzamy najpopularniejsze projekty**

**Styczeń to okres, w którym największa liczba przyszłych inwestorów rozpoczyna planowanie budowy domu. Spraw do załatwienia jest bardzo dużo – wybór i zakup odpowiedniej działki, wszystkie formalności przed rozpoczęciem budowy, wybór projektu, odpowiedniej ekipy budowlanej, wybór i zakup materiałów budowlanych czy w końcu wykończenie i wyposażenie budynku. Jednak jedna kwestia jest szczególnie istotna – kosztorys całego przedsięwzięcia i realne oszacowanie swoich możliwości finansowych. Aby ułatwić decyzję, Kalkulatory Budowlane przygotowały wycenę trzech domów do stanu pod klucz wraz z wyposażeniem w oparciu o ceny na progu 2017 roku.**

**Założenia projektowe**

Aby wpasować się w wymagania inwestorów o różnych wymaganiach i oczekiwaniach przygotowaliśmy aż trzy kosztorysy domów do porównania. Opierając się na najpopularniejszych domach budowanych na polskim rynku wyceniliśmy:

l dom parterowy bez piwnicy o powierzchni 100 m2 (brak garażu),

l dom z poddaszem użytkowym o łącznej powierzchni 140 m2 (po 70 m2 na parterze i poddaszu),

l dom z pełnym podpiwniczeniem i piętrem – łączna powierzchnia ok. 200 m2 (3 poziomy po 65 m2).

Do wyceny przyjęliśmy też kilka dodatkowych założeń:

l nie bierzemy pod uwagę kosztów zakupu działki budowlanej – cena takiej działki może równie dobrze wynieść 50 tys. zł jak i milion, dlatego jakiekolwiek szacunki nie miałyby sensu,

l zakładamy, że działka, na której budowany jest dom ma podciągnięte media,

l posiadamy już zaadaptowany do lokalnych warunków projekt (koszt zakupu gotowego projektu i adaptacji to ok. 4-6 tys. zł),

l budynek budujemy przy wykorzystaniu materiałów gwarantujących spełnienie nowych, wyśrubowanych przepisów dotyczących wykorzystania energii pierwotnej (nowe przepisy weszły w życie od 1.01.2017 – [klikając tu znajdziesz](http://kb.pl/teksty/2016/12/05/zmiany-w-prawie-budowlanym-2017-przeglad-i-prognozowany-wplyw-na-rynek-budowlany-w-polsce/) szczegółowe informacje na temat wprowadzonych zmian w prawie budowlanym i nowych norm),

l pomijamy również temat zagospodarowania ogrodu (w zależności od wielkości ogrodu, długości ogrodzenia i wyposażenia ogrodu koszty mogą wynieść równie dobrze 10, jak i 100 tys. zł),

l wszystkie prace zostaną zlecone firmom budowlanym ze średniej półki cenowej. Tu ważna informacja – o ile ceny materiałów budowlanych nie różnią się w różnych sklepach bardzo mocno, to oferty od różnych firm budowlanych mogą się różnić nawet o kilkaset procent. Dlatego bardzo ważne jest, aby porównać oferty z kilku źródeł i dopiero na tej podstawie wybrać tę najbardziej korzystną. Aby nie dzwonić po wielu firmach lepiej skorzystać z darmowej usługi – takiej jak [Szukaj Wykonawcy na Kalkulatorach Budowlanych](http://kb.pl/szukaj-wykonawcy/?var=press-koszt-budowy-2017&amp;amp;work_type=1416). Wystarczy wypełnić prosty formularz i spokojnie czekać na oferty od kilku firm z Twojej okolicy.

**Koszt budowy do stanu surowego zamkniętego**

Pierwszym etapem budowy będą fundamenty, w przypadku największego z domów również ściany fundamentowe piwnicy. Zakładamy, że każdy fundament zostanie oparty na ławach fundamentowych o standardowym przekroju 60x40 cm wykonanych z betonu C20/25. Cena uwzględnia też prace ziemne (wykop ok. 1 metr), wykonanie ścian fundamentowych, a na wierzch płytę chudego betonu (15 cm) i podbudowę z posypki piaskowej.

l **Dom 100 m2**

–

fundament o powierzchni 100 m2

 to wydatek około **26 tysięcy złotych**.

l **Dom 140 m2**

– fundament będzie miał powierzchnię 70 m2 a jego cena to ok. **19 000 zł**.

l **Dom 200 m2** – fundament o pow. 65 m2, plus ściany fundamentowe piwnicy (ok. 110 m2) to łączny wydatek około **28 000 zł**. Nie uwzględniamy tu jeszcze stropu nad piwnicą.

Kolejnym etapem będą ściany nośne, działowe, schody, kominy oraz stropy. Wszystkie prace wykonamy z wykorzystaniem bloczków z betonu komórkowego (H+H 24 na ściany nośne i H+H 12 na ściany działowe). Stropy natomiast ułożymy z prefabrykowanych pustaków teriva. Wyjątkiem będą stropy nad poddaszem użytkowym – te będą drewniane. Koszty prac będą następujące:

l **Dom 100 m2**

–

w domu parterowym o takiej powierzchni niezbędne będzie ok. 150 m2 ścian nośnych (ok. 7000 zł za komplet materiałów włącznie z prefabrykowanymi nadprożami L19), a wynagrodzenie murarza kolejne 5700 zł. Ściany nośne (ok. 70 m2) to ok. 4800 zł z robocizną, natomiast drewniany strop o powierzchni 100 m2 (w parterowym domu nie będzie skosów) kosztować nas będzie ok. 27 tys. zł. Ostatnim wydatkiem są kominy wentylacyjne i dymowe – za 6 szachtów, jeden komin dymowy (pod kominek) i wykończenie na dachu dwóch kominów cegłą klinkierową zapłacimy z robocizną ok. 6400 zł. W sumie ten etap będzie kosztował **niecałe 51 tys. zł**.

l **Dom 140 m2**

– koszt ścian nośnych to ok. 17 400 zł z robocizną, kolejne 6 500 zł zapłacimy za ściany działowe. W przypadku stropów pomiędzy parterem a poddaszem zamontujemy strop teriva o pow. 70 m2

, natomiast nad poddaszem drewniany strop o pow. 50 m2 (powierzchnia jest mniejsza z uwagi na skosy). Łączny koszt stropów wraz z niezbędnymi elementami konstrukcyjnymi (wieńce, podciągi czy słupy) wyniesie ok. 38 000 zł z robocizną (24 tys. za strop teriva i kolejne 14 tys. za strop drewniany). Wykonanie szachtów kominowych i samych kominów będzie kosztowało tyle samo co w poprzednim projekcie (6400 zł), ponadto niezbędne będą schody na poddasze (ponad 3000 zł za schody żelbetowe o pow. 7,4 m2). W sumie ten etap będzie kosztował  **71 000 zł**.

l **Dom 200 m2** – ściany nośne będą miały łączną powierzchnię 188 m2, co wygeneruje koszt na poziomie 18 000 zł (z robocizną). Do tego dojdzie 126 m2 ścian działowych (9000 zł), szachty i kominy wentylacyjne (6400 zł), trzy stropy (dwa teriva po 65 m2 oraz jeden drewniany – 45 m2 – łączny koszt 58 000 zł), jeden balkon (4500 zł wraz z balustradą i wykończeniem elewacji) oraz schody żelbetowe (dwukrotnie wyższy koszt niż w poprzednim domu z uwagi na trzy poziomy – łącznie 6000 zł). W sumie ten etap będzie kosztował **102 000 zł.**

Ostatnim etapem prowadzącym do stanu surowego otwartego będzie dach. Zastosujemy prosty dach dwuspadowy z prefabrykowaną więźbą pokrytą membraną oraz dachówką ceramiczną. Podbitka okapu zostanie wykończona deską sosnową, a dach zostanie ocieplony po stropie (wełna mineralna o grubości 25 cm plus wykończenie sufitu płytami karton gips na stelażu). Zamontowany zostanie też kompletny system orynnowania (rynny PCV). Dodatkowo w domach z poddaszem zostaną umieszczone po 2 okna dachowe. Ceny będą się przedstawiały następująco:

l **Dom 100 m2**

– w tym domu dach będzie największy, bo aż 150 m2 (średnio przy dachu dwuspadowym o kącie nachylenia 35 stopni na jeden m2 powierzchni ostatniej kondygnacji przypada 1,5 m2 dachu). Za więźbę dachową wraz z montażem zapłacimy 11 500 zł, do tego około 3000 zł na zakup i montaż membrany i kolejne 16 000 zł za zakup i montaż dachówki ceramicznej (w przypadku zastosowania blachodachówki koszt ten może być nawet o 5-6 tys. zł niższy). Kompletny system orynnowania dla dachu o takich rozmiarach to ok. 3300 zł, do tego dochodzi docieplenie po stropie wraz z sufitami (ok. 9000 zł) i podbitka okapu (1300 zł za 20 m2). W sumie kompletny koszt dachu wyniesie  **45 000 zł**.

l **Dom 140 m2**

– powierzchnia dachu będzie mniejsza z uwagi na mniejszą powierzchnię górnej kondygnacji (ok. 105 m2 dachu). Proporcjonalnie niższy będzie też koszt wykonania ( **38 000 zł za komplet prac i materiałów).**

l **Dom 200 m2** – powierzchnia dachu będzie minimalnie mniejsza niż w przypadku domu o powierzchni 140 m2 (górna kondygnacja ma 65 m2 zamiast 70), dlatego koszt dachu wyniesie około **37 000 zł**. Założenia co do materiałów dokładnie takie same jak w dwóch poprzednich projektach.

Po zakończeniu dachu osiągniemy ważny etap – stan surowy otwarty. Do jego zamknięcia niezbędne będą jeszcze okna, drzwi oraz brama garażowa.

l **Dom 100 m2**

–

do domu o tych rozmiarach będziemy potrzebować ok. 20 m2

 okien (ceny okien w skali całego budynku najłatwiej przeliczyć po ich powierzchni). Jeżeli zdecydujemy się na okna drewniane z dość dobrymi parametrami izolacyjnymi, zapłacimy za nie prawie 14 000 zł. Decydując się na tańsze okna PCV w kolorze białym (najtańsza opcja) możemy oszczędzić około 4-5 tys. zł. Oczywiście ceny okien odpowiednich do domów energooszczędnych czy pasywnych będą o ok. 50% wyższe od cen podanych powyżej. Do tego drzwi wejściowe – antywłamaniowe z wyższej półki – ok. 2800 zł. Podane ceny uwzględniają montaż.

l **Dom 140 m2**

i **200 m2** - te dwa budynki mają zbliżone wymiary parteru i poddasza więc możemy potraktować je wspólnie. Za 28 m2 okien drewnianych z montażem zapłacimy ok. 19 tysięcy złotych (decydując się na białe okna PCV zapłacimy mniej, bo ok. 12-13 tys. zł). Do tego musimy doliczyć koszt drzwi wejściowych (2800 zł) oraz bramy garażowej (2200 zł za bramę z wyższej półki, ale bez napędu). W sumie koszt wyniesie ok. **24 000 zł.**

Podsumowując, osiągnięcie stanu surowego zamkniętego wyniosło:

l **Dom 100 m2**

–

 **142 tys. zł,**

l **Dom 140 m2**

– ok. **157 tys. zł,**

l **Dom 200 m2** – ok**. 190 tys. zł.**

**Koszty wykończenia budynku do stanu deweloperskiego**

Koszty wykończenia poszczególnych domów będą w większym stopniu uzależnione od powierzchni użytkowej, niż w przypadku stanu surowego. Na pierwszy rzut pójdą elewacje z ociepleniem. Najpopularniejszymi materiałami do ocieplenia są wełna mineralna i styropian. W przypadku wełny koszt z robocizną wyniesie ok. 140 zł/m2 (elewacja wykończona tynkiem silikatowym + wełna 15 cm), natomiast ocieplenie styropianem tej samej grubości z tynkiem akrylowym na wierzchu to koszt ok. 115 zł. W naszym projekcie zdecydujemy się na wełnę z uwagi na lepsze właściwości. Ceny będą następujące:

l **Dom 100 m2**

–

140 m2 elewacji za **21 tys. zł**,

l **Dom 140 m2**

– 168 m2 elewacji za ok. **24 tys. zł,**

l **Dom 200 m2** - 162 m2 elewacji za ok. **23 tys. zł** (piwnica jest tu w wykopie).

Kolejnym bardzo znaczącym kosztem będą instalacje wewnętrzne. Musimy tu przewidzieć instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i grzewczą.

l **Dom 100 m2**

– kompletna instalacja elektryczna na 80-85 punktów to wydatek ok. 8000 zł (materiały + fachowy montaż), instalacje wodno-kanalizacyjne do łazienki i dodatkowego WC to kolejne 4000 zł (materiały + robocizna za 10 punktów), natomiast instalacja centralnego ogrzewania to wydatek ponad 9 tysięcy złotych (zakładamy, że 60 m2 jest ogrzewane za pomocą grzejników (ok. 5200 zł za instalację wraz z odpowiednimi grzejnikami), a pozostałe 40 m2 „podłogówką” (4000 zł za kompletną instalację z pompami). Do tego dochodzi koszt wyposażenia kotłowni – za niezły piec gazowy wraz z kompletnym oprzyrządowaniem (pompa cyrkulacyjna, zasobnik, komin systemowy itd.) zapłacimy ok. 15 000 zł, analogiczna kotłownia z kotłem na paliwo stałe to koszt ok. 12 500 zł. Do tego musimy dodać ok. 2000 zł za montaż wszystkich urządzeń przez fachowca. W sumie koszty instalacji wyniosą ok **37 tys. zł**.

l **Dom 140 m2**

– instalacja elektryczna będzie nieco bardziej rozbudowana (100-110 punktów i koszt ok. 10 tys. zł), podobnie instalacje wodno-kanalizacyjne (zakładamy dwie łazienki, więc koszt automatycznie wzrasta do ok. 5500 zł), jak również grzewcze (dzieląc dom pół na pół pomiędzy grzejniki i podłogówkę koszty wyniosą ok. 13 000 zł). Koszty wyposażenia kotłowni będą takie same jak w przypadku mniejszego domu. W sumie instalacje wewnętrzne z piecem gazowym będą kosztowały ok. **42-45 tys. zł**.

l **Dom 200 m2** – tu koszty będą najwyższe z uwagi na największą powierzchnię. Można szacować, że będziemy potrzebować około 130-140 punktów elektrycznych (koszt przynajmniej 12 500 zł), do tego instalację wodno-kanalizacyjną analogiczną jak w domu 140 m2 (5500 zł). Koszty instalacji centralnego ogrzewania wyniosą za to ponad 16 000 zł (zakładamy, że piwnica i poddasze będą ogrzewane grzejnikami (10 000 zł), a parter ogrzewaniem podłogowym (6000 zł). Koszty kotłowni analogiczne jak dwóch poprzednich domach. W sumie instalacje wewnętrzne pochłoną  **50 000 zł**.

Po ułożeniu instalacji możemy przejść do posadzek, ścian oraz sufitów. Na ścianach położymy tynki gipsowe (tańsze od opcji tynk cementowo-wapienny + gładź choć trzeba przyznać, że mniej wytrzymałe), a posadzki zostaną odpowiednio ocieplone (posadzka najbliżej gruntu będzie ocieplona 15 centymetrowym twardym styropianem, w przypadku wyższych pięter wystarczy 5 cm – do tego szlichta cementowa o grubości 5 cm). Sufity na najwyższym poziomie zostały już wykonane przy ocieplaniu dachu po stropie, w domach 140 i 200 m2 sufit na parterze zostanie wykonany na stelażu, z płyt karton-gips, a w piwnicy otynkowany. Ostatnim kosztem przed zakończeniem stanu surowego będą parapety – na zewnątrz aluminiowe, a w środku PCV.

l **Dom 100 m2** – koszty posadzki wyniosą wraz z robocizną ok. 5800 zł (uwzględniamy docieplenie styropianem 15 cm). Ścian do tynkowania znajdzie się w domu ok. 300 m2, co przy średnim koszcie 12-16 zł za materiał i 11-18 zł/m2 za robociznę daje nam średni koszt na poziomie 10 000 zł. Sufity zostały już wykonane przy okazji ocieplenia stropu podczas budowy dachu, ale musimy doliczyć parapety wewnętrzne i zewnętrzne – w sumie 2600 zł z montażem.

l **Dom 140 m 2** – koszt posadzek wyniesie ok. 7000 zł (posadzki na piętrze ocieplane cieńszym styropianem są średnio 17 zł/m2 tańsze). Tynki pochłoną kolejne 12 000 zł (420 m2 ścian), a jednopoziomowy sufit podwieszany na parterze to kolejne 8500 zł (robocizna + materiały). Pozostają jeszcze parapety – 21 mb na zewnątrz i tyle samo wewnątrz – w sumie 3600 zł.

l **Dom 200 m2** – posadzki to koszt ok. 9200 zł, natomiast otynkowanie ok. 600 m2

 (ściany + sufit w piwnicy) to wydatek 17 000 zł. Sufit podwieszany na parterze to ok. 7800 zł. Parapety będą kosztowały tyle samo co w poprzednim domu z uwagi na taką samą liczbę okien.

Podsumowując, doprowadzenie domu do stanu deweloperskiego kosztowało nas:

l **Dom 100 m2** – ok. 220 tys. zł ([zobacz szczegółowy kosztorys](http://kb.pl/budowa/parterowy-bez-piwnicy/kosztorys/29d61e8cf6745f85f4b3eebcc7f30089/))

l **Dom 140 m 2** – ok. 256 tys. zł ([zobacz szczegółowy kosztorys](http://kb.pl/budowa/pietrowy-bez-piwnicy/kosztorys/c8a9e2bf3dbd14bfcdec98455f3dd744/))

l **Dom 200 m2** – ok. 301 tys. zł ([zobacz szczegółowy kosztorys](http://kb.pl/budowa/pietrowy-z-piwnica/kosztorys/f344279d3940ff3db36fcfbb8331e1c2/))

**Wykończenie domu do stanu pod klucz i wyposażenie w podstawowe meble i urządzenia**

Wykończenie pod klucz to etap, na którym kosztorysy różnych inwestorów najbardziej się rozjeżdżają. Jeden zadowoli się w pełni panelami za 20 zł/m2, inny nie wyobraża sobie podłogi innej niż parkiet dębowy, czy nawet z drewna egzotycznego (ceny grubo ponad 100 zł/m2). To samo przy wyborze farb, drzwi wewnętrznych, czy mebli. Dlatego przyjęliśmy jak najbardziej uśrednione ceny – produkty dobrej, ale nie najwyższej jakości – takie, które są najczęściej wybierane przez polskich inwestorów.

Aby naszej projekty były porównywalne, przyjęliśmy bardzo podobny zestaw pomieszczeń (w większych domach po prostu przybywa pomieszczeń).

l **Dom 100 m2** – łazienka, WC, kuchnia, salon, przedpokój, kotłownia i dwie sypialnie

l **Dom 140 m 2** – te same pomieszczenia co w poprzednim domu plus dodatkowa, mniejsza łazienka, trzecia sypialnia i niewielki garaż jednostanowiskowy

l **Dom 200 m2** – identyczny układ jak w poprzednim domu plus pomieszczenia gospodarcze i większy garaż w piwnicy. Garaż, który w domu 140 m2 był na parterze zamieniliśmy na dodatkową, czwartą sypialnię, gdyż mamy duży garaż w piwnicy.

Mając taki rozkład pomieszczeń przybliżone koszty wykończenia i wyposażenia będą następujące:

l **Dom 100 m2** – 71 tys. zł, w tym:

l Łazienka– ok. 12 tys. zł (płytki na ścianach i podłodze, wanna, prysznic, umywalka, WC podwieszane, bidet, pralka, drzwi i 2-3 szafki – łączna powierzchnia ok. 8 m2)

l WC – ok. 1600 zł

l Kuchnia – ok. 23-24 tys. zł (meble na wymiar, 6 mb, całe AGD w zabudowie, nad blatem na ścianie panel szklany, zlew granitowy i droższa bateria)

l Salon – 16 tys. zł (parkiet drewniany, komplet mebli, sprzęt RTV, dość bogate świetlenie)

l Sypialnia – ok. 7500 zł za każdą z sypialni (wykładzina lub panele, malowanie ścian, oświetlenie, łóżko, szafa do zabudowy i 1-2 dodatkowe meble)

l Korytarz – ok. 4000 zł, w tym blisko 3000 zł za szafę do zabudowy

l **Dom 140 m2** – ok. 91 tys. zł, koszty identyczne jak w poprzednim domu plus:

l Dodatkowa, mniejsza łazienka – 7000 zł

l Dodatkowa sypialnia (+7500 zł)

l Garaż – ok. 4000 zł

l Dodatkowy przedpokój na górze – ok. 1500 zł

l **Dom 200 m2**

 - ok. 96-100 tys. zł – koszty będą takie same jak przy domu 140 m2, ale do kosztów dojdzie wykończenie i wyposażenie dodatkowej, czwartej sypialni (+7500 zł) oraz wykończenie podłóg i ścian w dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych.

Bardziej szczegółowo wszystkie koszty związane z wykończeniem i wyposażeniem pod klucz zostały opisane [w tym artykule](http://kb.pl/teksty/2017/01/08/koszt-budowy-domu-2017-domy-100-140-i-200-m2/). Tam znajdziesz też bardziej szczegółowy opis poszczególnych kosztów budowy do stanu surowego i deweloperskiego.

**Jakie są łączne koszty?**

Podsumowując powyższe wyliczenia, możemy stwierdzić, że budowa do stanu pod klucz kosztuje od 300 do 400 tys. zł przy założeniu, że mamy już w pełni uzbrojoną w media działkę budowlaną. Cena domu wyniosła:

l 100 m2 – ok. 294 tys. zł,

l 140 m2 – ok. 347 tys. zł,

l 200 m2 – ok. 399 tys. zł

Są to średnie ceny dla wybranych projektów. W każdej chwili bardziej szczegółowe wyliczenia kosztów budowy – dostosowane dokładnie do Twojego projektu i z zastosowaniem cen z Twojego województwa – możesz przeprowadzić na serwisie Kalkulatory Budowlane. To proste i darmowe narzędzie, dzięki któremu koszty nie zaskoczą Cię negatywnie w połowie inwestycji.