

Koszty budowy i różne źródła jej finansowania

Na koszt budowy domu zasadniczy wpływ ma metoda budowy oraz materiały, jakich użyjemy podczas realizacji projektu. Ważnym czynnikiem jest także lokalizacja działki, ponieważ od niej zależą stawki robotników.

Najłatwiej jest oszacować koszt budowy domu na wczesnych etapach wykonania. Różnice w obliczeniach nie są duże, gdyż liczba robót i materiałów jest tutaj ograniczona. Im bardziej zaawansowany etap budowy, tym różnice mogą być większe. Największe rozbieżności dotyczą etapu wykończenia elewacji i wnętrza.

Formalności, uzbrojenie terenu

- Chcąc obniżyć koszt budowy domu, większość inwestorów wybiera gotowy projekt z katalogu. Pamiętajmy, że do podanej przez biuro ceny dokumentacji projektowej musimy doliczyć koszty adaptacji projektu do konkretnej działki i potrzeb inwestora. Cena adaptacji uzależniona jest od ilości i zakresu wprowadzonych zmian oraz dodatkowej dokumentacji. Gdy mamy niestandardowe oczekiwania co do budynku, lepszym rozwiązaniem będzie zamówienie projektu indywidualnego.
- Zamówienie profesjonalnego kosztorysu nie jest obowiązkowe, ale wykonanie go może uchronić nas przed wieloma niespodziankami. Przybliżone, orientacyjne koszty budowy domu możemy wyliczyć bezpłatnie, np. korzystając z kalkulatorów budowlanych, które dostępne są na stronach internetowych. Szczegółowy kosztorys wykonany przez profesjonalistę będzie płatny.
- Doprowadzenie mediów oraz podłączenie wszystkich instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, ewentualnie przyłącze gazowe) uzależnione jest od stopnia uzbrojenia terenu, na którym budujemy oraz ich łącznej długości. Duży wpływ na cenę ma odległość planowanego budynku od istniejących mediów.
- Koszty budowy związane z przygotowaniem placu budowy możemy obniżyć, wypożyczając część niezbędnego wyposażenia. Niektóre ekipy budowlane częściowo dysponują własnym wyposażeniem, np. barakiem dla pracowników. Warto też rozejrzeć się za wyposażeniem używanym, np. siatką na tymczasowe ogrodzenie.

Stan zerowy – roboty ziemne i fundamenty

- Przygotowanie do wykonania fundamentów jest osobną pozycją w kosztorysie (wytyczenie budynku przez geodetę, zdjęcie humusu i wykop). Najczęściej do wykonania fundamentów zamawiamy koparkę. Wykop ręczny zajmuje więcej czasu i jest droższy, jeśli za jego wykonanie musimy zapłacić robotnikom.



- Roboty związane z wykonaniem fundamentów obejmują wykonanie fundamentów (zazwyczaj są to żelbetowe łąwy fundamentowe), wymurowanie ścian fundamentowych z izolacją przeciwwilgociową i termiczną, wykonanie zasypki i zagęszczenia warstwami. Nieznacznie wyższe koszty musimy przewidzieć, gdy trzeba będzie wykonać fundament pod ścianę trójwarstwową.



Stan surowy - ściany, kominy i stropy

- Koszt budowy ścian zewnętrznych budynku tylko w niewielkim stopniu zależy od wybranego materiału ściennego. Różnica między dwoma najbardziej popularnymi budulcami – betonem komórkowym i pustakami ceramicznymi – sięga zaledwie kilku procent. Większe różnice w kosztach (związanych również z kosztami robocizny) spowoduje wybór docelowych rozwiązań, np. czy będzie to ściana jednowarstwowa czy warstwowa.

- Stropy należą do najdroższych elementów tego etapu, w wielu

przypadkach to właśnie z tego powodu wybór liczby kondygnacji domu ma tak duże znaczenie dla kosztów budowy domu.

Zadaszenie budynku

- Koszt budowy dachu zależy od stopnia jego skomplikowania, czyli kształtu, liczby połączeń, elementów rozbudowujących (lukarny czy wole oczka), które podwyższają zarówno koszty konstrukcji dachowej, jak i materiału pokryciowego.

- Jeśli nie wymaga tego rodzaj pokrycia, lepiej zrezygnować z wykonania drogiego sztywnego poszycia (pełnego deskowania), zastępując je nowoczesnymi membranami i w ten sposób obniżając koszty tego etapu.

- Na ostateczny koszt pokrycia wpływa nie tylko powierzchnia dachu, ale też liczba koszy, grzbietów i detali.

Stan surowy zamknięty – stolarka okienna i drzwiowa

Koszt tego etapu zależy od tego, na ile standardowe rozwiązania stolarki (kształty, wielkości) przewiduje projekt, od materiału, z jakiego są wykonane, pakietu szybowego, parametrów termicznych oraz ich funkcjonalności. Koszt okien do domu w standardzie energooszczędnym może być nawet dwukrotnie wyższy.

Stan deweloperski domu

Prace obejmują wykonanie elewacji zewnętrznej budynku wraz z ociepleniem ścian, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i grzewczej, posadzek betonowych oraz tynków, sufitów podwieszanych wraz z ociepleniem poddasza użytkowego oraz parapetów. Największe różnice w kosztach będą dotyczyły instalacji – w zależności od standardu domu (energooszczędność, rozwiązania inteligentne) mogą one sięgać nawet kilkudziesięciu tysięcy.

Wykończenie wnętrz

Koszt wykończenia wewnątrz jest najtrudniejszy do oszacowania ze względu na rozbieżności w standardzie, gusta i wymagania indywidualne. Jednak na tym etapie możemy najwięcej zaoszczędzić. W wielu przypadkach warto kupić materiały wraz z usługą montażu – oszczędzamy wówczas na stawce VAT.

Ze względu na ogromną skalę wydatków, niewiele jest osób, które mogą sobie pozwolić na finansowanie budowy domu z własnych środków. Zazwyczaj szukamy dodatkowych źródeł i nie zawsze musi być to kredyt.

Pieniądże – to jedno z najważniejszych zagadnień, które spędza sen z powiek osobom budującym dom. Bez nich nie ma nawet co marzyć o realizacji planów. W jaki więc sposób możemy sfinansować naszą budowę? Jakie rozwiązanie będzie najkorzystniejsze?

Finansowanie budowy z własnych zasobów

Nawet jeśli większość wydatków budowlanych będziemy w stanie sfinansować z własnych oszczędności, to jednak musimy bardzo wnikliwie rozważyć, czy powinniśmy uruchamiać na budowę domu wszystkie rezerwy finansowe. Likwidacja wszystkich lokat, polis ubezpieczeniowych, funduszy emerytalnych jest posunięciem mocno ryzykownym.



Z pomocą rodziny

Czasami możemy liczyć na pomoc finansową rodziny. Musimy jednak pamiętać, że darowizny są zwolnione z podatku jedynie w pierwszej linii pokrewieństwa. Większe darowizny od teściów czy wujostwa są już obciążone podatkiem.

Finansowanie budowy - sprzedaż mieszkania

Pozwoli sfinansować dużą część inwestycji. Warto jednak dobrze policzyć koszty związane z taką operacją, np. konieczność wynajmu innego mieszkania na czas trwania budowy domu czy też zapłacenia podatku, gdy mieszkanie sprzedaje się przed upływem pięciu lat od momentu jego nabycia.

Finansowanie budowy z kredytu

Trudno o jednoznaczną opinię w sprawie opłacalności jakiejś formy kredytu. Warto oczywiście zasięgnąć rady doradcy kredytowego, ale nie łudźmy się – nawet najwybitniejszy analityk finansowy i znawca rynku nieruchomości nie ma dostatecznej wiedzy dotyczącej przyszłości w tej dziedzinie. Jeśli zdecydujemy się na kredyt, pamiętajmy, że bank będzie sprawdzał naszą zdolność kredytową oraz będzie wymagał sporej ilości dokumentów i co oczywiste spłaty zaciągniętego zobowiązania. A umowa z bankiem w przypadku tak poważnych inwestycji jak budowa domu sięga nie 5 czy 10, ale około 35 lat.

Dopłaty na budowę domu pasywnego lub energooszczędnego

Budując taki dom możemy liczyć na dopłaty z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Oczywiście budowa domu ekologicznego jest droższa niż w przypadku domu standardowego, ale jeśli złożymy odpowiedni wniosek, możemy otrzymać nawet 50 000 zł bezzwrotnego dofinansowania. Zaoszczędzimy także na późniejszych kosztach eksploatacji, ponieważ domy pasywne zużywają prawie ośmiokrotnie mniej energii oraz charakteryzują się znacznie niższym zapotrzebowaniem na ciepło.