

Koszty budowy domu w różnych technologiach i dynamika ich zmian

Ile kosztuje wyższy standard?

Warszawa, 26 września 2011 r.



mgr Mariola Gala-de Vacqueret
dr inż. Janusz Traczyk

SYSTEM
SEKOCENBUD

Koszt budowy domu zależy nie tylko od cen podstawowych czynników produkcji i ich zmian, jakie występują w różnych okresach realizacji obiektu. W dużej mierze o ostatecznym koszcie decyduje inwestor w momencie wyboru technologii i standardu wykonania budynku.

SEKOCENBUD 2

Obserwując zmiany cen materiałów stosowanych w budownictwie w latach 2005-2011, możemy określić zarówno dynamikę zmian cen robót, jak i obiektów budowlanych.

Z danych systemu SEKOCENBUD wynika, iż udział wartościowy materiałów w cenie typowego obiektu budownictwa mieszkaniowego kształtuje się na poziomie 60%. Zmiany cen tylko niektórych z nich mają wpływ na zmianę kosztów całego domu – co wynika z przedstawionego w tabeli 1 zestawienia materiałów pod względem ich udziału ilościowego i wartościowego.

Wśród materiałów budowlanych wełna mineralna i pustaki ceramiczne dają prawie 8-proc. udział w kosztach budowy domu.

SEKOCENBUD 3

Tabela 1. Zestawienie ilościowe i wartościowe materiałów o największym udziale w kosztach budowy domu jednorodzinnego – poziom cen: II kwartał 2011 r.

Lp.	Nazwa	Jm.	Ilość	Wartość	Udział %	
					w kosztach materiałów	w kosztach budowy domu
WYBRANE MATERIAŁY BUDOWLANE						
1.	Płyty z wełny mineralnej do izolacji	m ²	1 231,53	34 449,58	6,90%	4,16%
2.	Pustaki ceramiczne	szt.	7 176,56	26 860,15	5,38%	3,24%
3.	Blocczki betonowe	szt.	6 559,68	25 060,81	5,02%	3,03%
4.	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	m ²	28,13	18 101,54	3,62%	2,19%
5.	Cegła ceramiczna	szt.	8 436,35	16 336,23	3,27%	1,97%
6.	Stolarka okienna	m ²	24,43	16 199,59	3,24%	1,96%
7.	Stal zbrojeniowa	kg	7 204,24	17 499,32	3,50%	2,11%
WYBRANE MATERIAŁY INSTALACYJNE						
8.	Grzejniki z blachy stalowej, lakierowane	szt.	21,00	12 284,00	2,46%	1,48%
9.	Rury miedziane twarde	m	19,57	813,44	0,16%	0,10%
WYBRANE MATERIAŁY ELEKTRYCZNE						
10.	Przewody elektryczne YDY	m ²	1 260,48	5 414,39	1,08%	0,65%
11.	Wyłączniki tablicowe	szt.	25,00	1 038,33	0,21%	0,13%

SEKOCENBUD 4

Jednocześnie w ostatnich pięciu latach największe zmiany cen (za wyjątkiem stali zbrojeniowej) odnotowano w grupie materiałów ceramicznych (cegła i pustaków) oraz innych materiałów – blocczków z betonu komórkowego i wapienno-silikatowych.

O tym, z jakich materiałów będzie budowany dom, decyduje przyjęty do realizacji projekt techniczny.

SEKOCENBUD 5

Tabela 2. Udział kosztów ścian w cenie obiektu

Obiekt, element	Udział % w cenie obiektu
Dom z cegły dziurawki i pustaków ceramicznych (obiekt 1154)	
 Ściany podziemia	0,2
Ściany nadziemia	15,7
RAZEM ŚCIANY	15,9
Dom z blocczków z betonu komórkowego (obiekt 1159)	
 Ściany podziemia	1,8
Ściany nadziemia	10,8
RAZEM ŚCIANY	12,6
Dom z cegły ceramicznej kratówki (obiekt 1159A)	
 Ściany podziemia	1,2
Ściany nadziemia	11,3
RAZEM ŚCIANY	12,5

SEKOCENBUD 6

Poniżej przedstawione są zmiany kosztów budowy sześciu domów jednorodzinnych, których ściany konstrukcyjne zostały wzniesione z różnych materiałów, a całkowita wycena jest cyklicznie aktualizowana w wydawnictwie systemu SEKOCENBUD „Biuletyn cen obiektów budowlanych – BCO”.

W tabelach od 3 do 8 zamieszczono charakterystykę każdego z tych domów – biorąc pod uwagę przede wszystkim rodzaj materiału użytego do budowy ścian.

Ponadto podano cenę wybudowania 1 m² całego domu oraz 1 m³ ściany, a także zmiany cen, jakie nastąpiły w okresie od 2005 roku aż do III kwartału 2011 r.

zmiany kosztów budowy w zależności od rodzaju materiału użytego do wzniesienia ścian konstrukcyjnych

Tabela 3. Dom z bloczków z betonu komórkowego YTONG (obiekt 1153)

Cena	4 kw.2005	3 kw.2011	3 kw.2011 4 kw.2005
domu w zł/m ² p.u.	1829	2486	35,90%
ściany w zł/m ³	425,44	558,23	31,20%

Tabela 4. Dom z cegły dziurawki i pustaków ceramicznych (obiekt 1154)

Cena	4 kw.2005	3 kw.2011	3 kw.2011 4 kw.2005
domu w zł/m ² p.u.	2132	3125	46,60%
ściany w zł/m ³	397,74	634,3	59,50%

Tabela 5. Dom z bloczków z betonu komórkowego (obiekt 1159)

Cena	4 kw.2005	3 kw.2011	3 kw.2011 4 kw.2005
domu w zł/m ² p.u.	1440	2073	44,00%
ściany w zł/m ³	325,38	525,7	61,60%

Zmiany kosztów budowy w zależności od rodzaju materiału użytego do wzniesienia ścian konstrukcyjnych – cd.

Tabela 6. Dom z cegły ceramicznej kratówki (obiekt 1159A)

Cena	4 kw.2005	3 kw.2011	3 kw.2011 4 kw.2005
domu w zł/m ² p.u.	2330	3206	37,60%
ściany w zł/m ³	472,76	821,05	73,70%

Tabela 7. Dom z cegły ceramicznej pełnej (obiekt 1160)

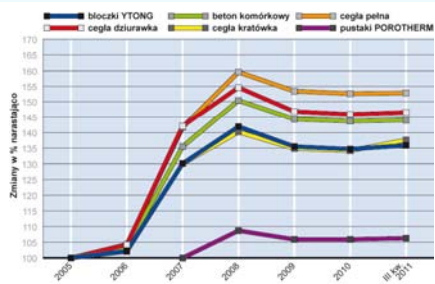
Cena	4 kw.2005	3 kw.2011	3 kw.2011 4 kw.2005
domu w zł/m ² p.u.	1785	2729	52,90%
ściany w zł/m ³	326,62	550,5	68,50%

Tabela 8. Dom z pustaków ceramicznych POROTHERM (obiekt 1166)

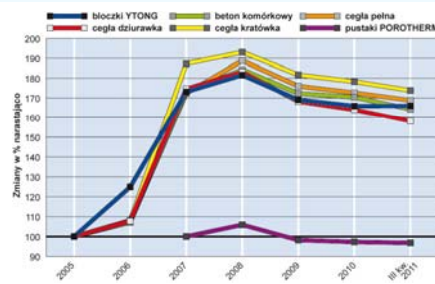
Cena	4 kw.2007	3 kw.2011	3 kw.2011 4 kw.2007
domu w zł/m ² p.u.	2353	2451	4,20%
ściany w zł/m ³	608,92	533,67	-12,40%

Jak widać, obecnie wydatki poniesione na budowę domu z cegieł i pustaków ceramicznych są wyższe o ok. 40%, a nawet o ponad 50% (w przypadku budynku z cegiel pełnych) niż przed kilku laty. W tym samym czasie koszt wznoszenia ścian z tych materiałów wzrósł o blisko 70%. Dynamika tych zmian została przedstawiona odpowiednio na wykresach 1 i 2.

Wykres 1. Dynamika kosztów budowy domu jednorodzinnego w różnych technologiach – w latach 2005-2011



Wykres 2. Dynamika kosztów wykonania ścian z różnych materiałów – w latach 2005-2011



Każdy inwestor powinien też mieć świadomość, że wyższy standard budynku, lepsze parametry użytkowe, lepsza jakość zastosowanych materiałów oznacza niestety również wyższe koszty podczas budowy. O ile są one wyższe?

Porównaliśmy koszty budynku wybudowanego na podstawie tego samego projektu, lecz w różnych technologiach wykonania ścian (z użyciem innego materiału) oraz z zastosowaniem różnych materiałów do pokrycia dachowego i wykończenia.

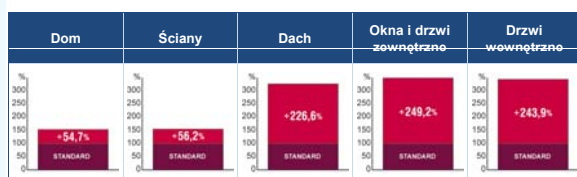
Wyniki przedstawiamy w tabelach 9 i 10.

Tabela 9. Różnice w rozwiązaniu standardowym i ponadstandardowym

Element budynku	STANDARD (obiekt 1159)		WYŻSZY STANDARD (obiekt 1159A)	
	rodzaj materiału	cena	rodzaj materiału	cena
Ściany (w zł/m²)	beton komórkowy	525,70	cegła kratówka	821,10
Pokrycie dachowe (w zł/m² pol.)	dachówka bitumiczna	78,70	dachówka ceramiczna średzka	178,30
Okna i drzwi zewnętrzne (w zł/m²)	drewno sosnowe	672,90	drewno mahoniowe	1 677,20
Drzwi wewnętrzne (w zł/m²)	plytowe	460,90	forniowane	1 124,30
Dom ogółem (w zł/m² p.u.)		2 073,00		3 206,00

Tabela 10. Standardowe rozwiązania a podwyższony standard (poziom cen – III kwartał 2011 roku)

O ile wzrastają koszty przy różnych rozwiązaniach materiałowych:



*Dziękujemy
za uwagę*