



Porównujemy ceny - sprawdź jaki dom najtańszy

**Jeżeli chcesz zamieszkać we własnym domu z ogródkiem masz spory wybór. Możesz wybudować go samodzielnie z tradycyjnych materiałów, kupić gotowy z prefabrykowanych elementów, skorzystać z oferty dewelopera lub zdecydować się na używany z rynku wtórnego. Żadne rozwiązanie nie będzie tanie, ale... cena każdego z nich jest inna.**

Ceny (ofertowe) domów jednorodzinnych o powierzchni 180 m<sup>2</sup>

### RYNEK WTÓRNY - POLSKA

Najtańsze domy jednorodzinne znajdziemy w województwach: opolskim, gdzie średnia cena ofertowa wynosi blisko 405 tys. zł oraz w kujawsko-pomorskim – 446 tys. zł. Najdroższe - na Mazowszu i Pomorzu, z cenami dwukrotnie wyższymi. Wpływ na średnią cenę ofertową na Pomorzu ma fakt, iż większość ofert pochodzi z Sopotu - najdroższego polskiego kurortu.

Na Dolnym Śląsku najdroższe używane domy jednorodzinne znajdują się we Wrocławiu. Za 180 m<sup>2</sup> z działką zapłacimy średnio około 896 tys. zł, a za podobny poza dolnośląską stolicą o 300 tys. zł mniej.

### ŚREDNIE CENY OFERTOWE

województwo	cena domu (zł)	pow. działki (m <sup>2</sup> )
dolnośląskie	585 850	915
kujawsko-pomorskie	445 250	760
małopolskie	573 000	3 572
mazowieckie	926 200	1 357
opolskie	404 830	916
pomorskie	1 016 500	1 537
warmińsko-mazurskie	604 750	1 193
wielkopolskie	651 770	1 346

miasto	cena domu (zł)	pow. działki (m <sup>2</sup> )
Wrocław	896 850	693
Bydgoszcz	574 600	497
Gdańsk	804 280	1 014
Opole	522 500	699
Warszawa	1 407 000	472

(dane serwisu Oferty.net)

### SAMODZIELNIE

Na Dolnym Śląsku najwięcej samodzielnie budowanych domów w tradycyjnej technologii powstaje w powiatowych wsiach i niewielkich miejscowościach. Sprawdziliśmy ile kosztuje taki dom oraz dlaczego tak dużo osób wybiera takie rozwiązanie. Od lat główny powód to cena. Dom budowany samodzielnie jest aż o 30-50 procent tańszy od kupowanego na rynku wtórnym czy od dewelopera. Jednak tylko wówczas, gdy potrafimy samodzielnie wykonać wiele robót budowlanych i pomijamy wycenę własnej pracy włożonej w budowę. W takim wypadku dom o powierzchni 150 m<sup>2</sup> w stanie surowym zamkniętym z 6-arową działką, przyłączem energetycznym, wodociągowym i szambem będzie kosztował około 300.000 zł.

Koszt zatrudnienia specjalistycznej firmy budowlanej znacznie podnosi cenę całej inwestycji.

# Budować czy kupować



### Z PREFABRYKATÓW

Na rynku pojawia się coraz więcej firm oferujących gotowe domy jednorodzinne składane z gotowych płyt produkowanych w fabryce, elementów drewnianych czy bali. Wykonywane są zgodnie z projektem wybranym przez kupującego, dostarczane na miejsce budowy i tam składane w ciągu kilku - kilkunastu dni. Czas montażu zależy od wielkości budynku oraz stopnia skomplikowania.

Przyszły właściciel może wybrać jedynie ściany z oknami, drzwiami wejściowymi, dachem i systemem instalacji lub zdecydować się na pełne wyposażenie. Na najtańszy dom montowany z gotowych części o powierzchni 150 m<sup>2</sup> trzeba wydać co najmniej 250.000 zł. Do tego należy doliczyć cenę działki, uzbrojenia i fundamentu, co powoduje, że taki dom w stanie deweloperskim kosztuje 500.000 - 600.000 zł.

Firmy produkujące takie domy zapewniają, że są to konstrukcje trwałe i bardzo energooszczędne. Każda wytwarza elementy według własnego pilnie strzeżonego pomysłu. Na Dolnym Śląsku powstaje coraz więcej takich domów, ale... to kropla w porównaniu z tradycyjnymi ceglami i pustakami.

Ceny domów z rynku wtórnego na Dolnym Śląsku prezentujemy obok. Te o najbardziej poszukiwanej wielkości - 150 m<sup>2</sup>, z niską ceną, to przeważnie ruiny nadające się do wyburzenia lub bardzo kosztownego remontu. Nawet obecnie, gdy kilkunastu sprzedających przypada na jednego kupującego, nie ma co liczyć, że uda się kupić komfortowy dom w świetnej lokalizacji za bezcen.

Zanim dasz się skusić, dokładnie sprawdź ofertę. Pod wieloma „niezwykle atrakcyjnymi” cenowo kryje się wylany fundament, działka budowlana i... jedynie wizualizacja domu, który można na nim postawić.

Jednak ruiny bywają także „niezwykle kosztowne”. Znaleźliśmy nieruchomość w takim stanie, której właściciel żąda 3 milionów złotych. Dlaczego? Ruina stoi na działce we wrocławskim osiedlu Zacisze. Ta okolica należy do najdroższych na Dolnym Śląsku, ale... oferowane za wygórowaną cenę nieruchomości są przeważnie brzydkie, niefunkcjonalne i zdewastowane. Czy warto płacić za lokalny snobizm?

Nowe domy kupowane od dewelopera - zarówno z działką, jak i bez niej - należą do najdroższych na dolnośląskim rynku. Za jednorodzinny o powierzchni 150 m<sup>2</sup>, w stanie deweloperskim, z działką, trzeba zapłacić około 600.000 zł. I nie jest to luksus, a jedynie standard, do którego musimy sporo dołożyć, aby nadawał się do zamieszkania. Z takim wydatkiem powinni się liczyć zarówno mieszkańcy Wrocławia, Legnicy, Jeleniej Góry, Tyńca czy Kostomłotów. Lokalizacja tylko nieznacznie wpływa na cenę takich nieruchomości.

Martyna Susłowska

Ryszard Pacholik  
wójt gminy Kobierzyce



Sądzę, że domy jednorodzinne montowane z prefabrykowanych elementów mają szansę zdobyć nabywców. Oczywiście pod warunkiem, że cena metra kwadratowego będzie umiarkowana. Jednak na razie, nie wśród mieszkańców naszej gminy. Oni są przywiązani do tradycyjnej budowy - z pustaków i cegieł. Domy z elementów prefabrykowanych lub drewnianych traktują z dużą rezerwą.

Myślę, że nowoczesne rozwiązania coraz częściej będą wybierali nowi mieszkańcy gminy. Przybywa ich ponad tysiąc rocznie. Wprowadzają się do nowych osiedli budynków wielomieszkańczych i jednorodzinnych. Indywidualnie także kupują sporo działek pod budowę domów jednorodzinnych. Dzięki temu dotychczasowi mieszkańcy gminy bogacą się na sprzedaży działek. Może w przyszłości zaczną stawiać własne domy według nowej technologii. Ostatnio w Żernikach Małych wybudowano dom jednorodzinny z prefabrykatów. Wzbudził spore zainteresowanie.

Jestem przyjaźnie nastawiony do wszelkich nowych inwestycji. Zależy mi, aby mieszkańców stale przybywało. Dzięki nim gmina się rozwija. Staramy się ich przyciągać nowymi drogami, kanalizacją, wodociągami, szkołami i przedszkolami. Wszyscy korzystają na zmianach.

### UŻYWANY GOTOWIEC

Ceny (ofertowe) domów jednorodzinnych o powierzchni 150 m<sup>2</sup>

### RYNEK WTÓRNY DOLNY ŚLĄSK

- LEGNICA  
370.000 - 460.000 zł
- WAŁBRZYCH  
250.000 - 680.000 zł
- JELEŃ GÓRA  
290.000 - 580.000 zł
- KŁODZKO  
140.000 - 470.000 zł
- LUBIN  
510.000 - 620.000 zł
- GŁOGÓW  
475.000 - 595.000 zł
- TRZEBNICA  
250.000 - 450.000 zł
- MILICZ  
200.000 - 350.000 zł
- WOŁÓW  
320.000 - 860.000 zł
- OLEŚNICA  
195.000 - 749.000 zł
- ŚRODA ŚLĄSKA  
150.000 - 650.000 zł
- OŁAWA  
330.000 - 800.000 zł
- STRZELIN  
250.000 - 530.000 zł
- JAWOR  
580.000 - 600.000 zł

### WROCLAW

- PSIE POLE  
410.000 - 1.200.000 zł
- FABRYCZNA  
450.000 - 1.200.000 zł
- KRZYKI  
590.000 - 1.900.000 zł
- ŚRÓDMIEŚCIE  
710.000 - 3.000.000 zł

### GMINY POWIATU WROCLAWSKIEGO

- DŁUGOŁĘKA  
350.000 - 890.000 zł
- KOBIERZYCE  
500.000 - 690.000 zł
- SIECHNICE / Św. KATARZYNA  
500.000 - 700.000 zł
- KĄTY WROCLAWSKIE  
360.000 - 660.000 zł