

Cena za metr kwadratowy domu

Generalnie rzecz biorąc ustalenie ceny jaką płacimy za m² domu nie wiele się różni od ustalania ceny m² mieszkania. Podstawowe założenia są takie same, czyli na cenę mają



wpływ trzy czynniki:

- cena gruntu
- koszty
budowy i sprzedaży
- marża dewelopera

jest jednak parę elementów,
na które trzeba spojrzeć z innej perspektywy przy ustalaniu ceny domu.

Pierwszym jest cena gruntu. W mieszkaniach cena gruntu odgrywa mniejszą rolę ponieważ wartość gruntu podzielona jest na wielu mieszkańców. W przypadku domów jednorodzinnych cena gruntu stanowi niekiedy połowę wartości całości ceny płaconej za dom.

Kolejnym z nich jest usytuowanie względem stron świata. Tak jak w mieszkaniach było ważne, na którą stronę świata skierowane są okna mieszkania, tak w domach jednorodzinnych ważniejszym elementem jest położenie ogrodu względem stron świata. Zazwyczaj kierunki południowy i południowo-zachodni są najdroższe.

Ważnym elementem wymagającym rozwinięcia jest koszt budowy. Zazwyczaj domy w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej będą tańsze w przeliczeniu na m² od domów wolnostojących. Spowodowane jest to niższym kosztem ich budowy. Decydującym elementem jest tu koszt konstrukcji dachu.

Elementem nie mającym wpływu na cenę w mieszkaniu, a ważnym z punktu widzenia posiadacza domu, jest kształt działki. Działka w kształcie kwadratu lub prostokąta będzie o wiele bardziej pożądana niż np. trójkątna, więc i cena jaką za nią zapłacimy będzie wyższa, co w ostatecznym rozrachunku przełoży się na cenę całkowitą płaconą za dom.

Kolejnym elementem mającym wpływ na cenę działki, a co tym idzie i domu, są różnego rodzaju służebności ustanowione na gruncie, na którym dom został zbudowany. Działka obciążona takimi służebnościami z reguły powinna być tańsza.

Tak jak i w przypadku mieszkań można by wyszczególnić jeszcze co najmniej kilka elementów, które wpływają na cenę, ale są już one ściśle powiązane z charakterystyką danego osiedla i ustalane są indywidualnie dla każdego projektu.