

3 odpovede na 3 otázky

Aká je cena hrubej stavby?

Každý dom pozostáva zo základov, stien, stropov a strechy, teda z takzvanej hrubej stavby. Na jej cenu sme sa opýtali zástupcov troch najčastejšie používaných technológií – výrobcov pálených tehál, pórobetonu a montovaných drevostavieb.

NA NAŠE OTÁZKY ODPOVEDALI



Martina Hacajová
regionálna manažérka
HELUZ



Ing. Martin Mihál
vedúci oddelenia
technickej podpory Xella
CZ/SK



Ing. Ivan Marko
obchodno-
technický zástupca,
ATRIUM SK

1 Aký podiel z celkovej ceny domu tvorí cena hrubej stavby?

Martina Hacajová

Aktuálne tvorí cena hrubej stavby približne 35 % celkových nákladov na dom. Je pritom namieste zvoliť kvalitné stavebné materiály, keďže hrubá stavba sa nedá „vymeniť“ ako napríklad kuchynská linka alebo výplne otvorov. Akýkoľvek neskorší zásah do hotovej hrubej stavby či dodatočné opravy znamenajú predraženie výstavby.

Ing. Martin Mihál

Záleží na tom, čo zahrnieme do hrubej stavby. To sa totiž často rôzni. Ak do nej počítame základy, steny, stropy, izolácie základov a strechu, cena hrubej stavby tvorí okolo 60 % z celej stavby na kľúč.

Ing. Ivan Marko

Naša firma ponúka tri stupne dokončenia drevostavieb. Základný variant „ŠTART“

znamená ucelenú stavbu, ktorá z exteriéru budí dojem obývateľnosti, z interiéru však treba skompletizovať inžinierske profície a interiérové prvky. Tieto dokončovacie práce tvoria 40 % z nákladov na stavbu na kľúč.

2 Koľko dnes stojí hrubá stavba jednoduchého prizemného rodinného domu s úžitkovou plochou okolo 120 m²?

Martina Hacajová

Cena hrubej stavby takéhoto domu je približne 65-tisíc €.

Ing. Martin Mihál

Ceny práce a materiálov sú rozkolísané a v tomto prípade zohráva úlohu aj región, v ktorom investor stavia. Ako výrobca stavebných materiálov však vieme povedať, že kompletný materiál na steny (tvárnice, malta, preklady, doplnky) môže veľmi hrubým odhadom stáť asi 10-tisíc €.

Ing. Ivan Marko

To závisí napríklad od komplikovanosti architektúry a z toho vyplývajúcej náročnosti statického riešenia a realizácie. Za hrubú stavbu drevodomu s difúzne otvorenou konštrukciou môžete počítať okolo 100-tisíc €.

3 Na čom sa pri stavbe domu dá ušetriť a na čom šetriť neodporúčate?

Martina Hacajová

Ako som už spomenula vyššie, v tejto fáze realizácie domu sa naozaj neoplatí šetriť za každú cenu. Aj tu však možno dosiahnuť významnú úsporu bez toho, aby ste znížili výslednú kvalitu

ČO JE VLASTNE HRUBÁ STAVBA DOMU?

V zásade ide o to, že proces výstavby domu sa dá rozdeliť na dve logické fázy. Tá prvá zahŕňa „hrubé“ stavebné práce – od výkopov cez základy, nosné steny, priečky a stropy až po zastrešenie, v druhej fáze nasledujú dokončovacie práce, ako je realizácia vnútorných rozvodov či povrchové úpravy. Pod pojem hrubá stavba však nie vždy patria úplne rovnaké prvky či práce. Napríklad zateplenie alebo schodisko sem môžu, ale nemusia byť zahrnuté – to záleží na konkrétnej situácii a realizačnej firme. Najväčší rozdiel pritom býva medzi murovanými a montovanými domami, čo vyplýva z rozdielnych technológií výstavby. Napríklad pri drevostavbách sa za súčasť hrubej stavby obvykle nepovažuje spodná stavba, t. j. základy. Na prvý pohľad to možno znie čudne, pretože bez základov sa hrubá stavba vlastne nedá zrealizovať, no z pohľadu technológií montovaných stavieb je v tom celkom jasná logika.



Ak budete zisťovať cenu hrubej stavby konkrétneho domu (napríklad v realizačnej firme), v prvom rade si overte, čo v nej je a čo nie je zahrnuté. Nie je totiž striktné dané, čo pod pojem hrubá stavba patrí. Lahko sa vám tak môže stať, že síce budete porovnávať ceny za rovnaký dom, no za odlišný rozsah prác. (foto HELUZ)

domu. Jednou z možností je využitie uceleného stavebného systému, ktorý obsahuje celý sortiment výrobkov vrátane doplnkových tehál. Tým sa výrazne zníži podiel odpadu na stavbe aj prácnosť. V našej ponuke nájdete tiež systémové produkty, ktoré umožňujú rozumne rozložiť financie pri výstavbe, resp. financovať stavbu na etapy – napríklad preklad HELUZ FAMILY 3in1, ktorý vytvorí priestor na umiestnenie tieniacej techniky kedykoľvek počas životnosti stavby. Majitelia si teda môžu tienenie zadovážiť aj neskôr, napríklad pri zvýhodnenom nákupe v akcii a pod.

Ing. Martin Mihál

Najviac sa dá ušetriť dobrým návrhom domu, kvalitne vypracovaným projektom a správnou realizáciou. Plánovanie je veľmi dôležité a škrty vo výkrese a hľadanie efektívneho riešenia prinesú viac než zámesty materiálov na poslednú chvíľu. Neodporúčame šetriť najmä na materiáloch, ktoré tvoria podstatu stavby a nedajú sa vymeniť, ako sú základy či murivo.

Ing. Ivan Marko

Na hrubej stavbe drevodomu by som neodporúčal šetriť. Stavba je v tomto štádiu veľmi zraniteľná, preto je kľúčové použitie kvalitných materiálov a tiež správne vyhotovenie. Kompromisy v kvalite pri hrubej stavbe môžu aj pri nižších položkách ovplyvniť funkčnosť a trvácnosť celej stavby. Čo sa týka možnosti šetrenia, stavebníkom by som odporučil prehodnotenie projektu – veľkosti domu alebo jeho architektúry. Nemalé čiastky dokáže ušetriť aj dôsledné plánovanie výstavby, ktoré potom umožní realizáciu v krátkom čase. Drevostavby sú náročné na projektovanie, v prípravnej fáze však vďaka tomu možno premyslieť rôzne druhy predpríprav – či už konštrukčných, ako sú pergoly a exteriérové žalúzie, alebo technologických (klimatizácia, fotovoltika a pod.). A to môže priniesť úspory v ďalších fázach výstavby aj pri používaní domu.

+1 dôležitá otázka na záver:

Ako sa budú vyvíjať ceny stavebných materiálov?

Na prelome rokov 2021/2022 ceny stavebných materiálov prudko rástli a tento trend pokračoval až do mája 2022. Jedným z dôvodov bolo výrazné zvyšovanie cien plynu a elektrickej energie, ktoré sa začalo už v roku 2021 a vojnou na Ukrajine sa ešte vystupňovalo. To sa prejavilo aj rastom cien murovacích výrobkov, ktorých výroba je na energiu pomerne náročná. Keďže v tomto prípade sa tiež prepravujú veľké hmotnosti a objemy, cenu murovacích materiálov významne ovplyvnili aj dopravné náklady, ktoré v minulom roku stúpili



Cena domu závisí nielen od jeho veľkosti či použitých materiálov, ale aj od architektúry – napríklad typový drevodom Vela 115 s úžitkovou plochou 115 m² a jednoduchou architektúrou stojí v hrubej stavbe 99 500 €. Porovnateľne veľký typový dom Pavo 111 (s plochou 111 m²) od toho istého dodávateľa vychádza na 116 626 € – je totiž staticky komplikovanejší. Vyzerá však priateľivejšie a krytá terasa má tiež svoje výhody.

o desiatky percent. A aký je odhad odborníkov na tento rok? Pokiaľ sa nezmení rast cien energií a miera inflácie, budú podľa združenia výrobcov murovacích materiálov (ZVMM) ceny stavebných výrobkov naďalej rásť. Nepredpokladá sa však, že v takej výraznej miere ako v posledných dvoch rokoch. Zástupcovia firmy Heluz dokonca veria, že v ďalšom období sa budú ceny stavebných materiálov stabilizovať.

” Hľadieť na úspory len pri stavbe domu môže byť krátkozraké. Financie sa totiž dajú ušetriť aj z dlhodobého hľadiska – na prevádzke domu, a to použitím kvalitných materiálov a moderných technológií. “

Ing. Ivan Marko

Kým ceny stavebných materiálov, ktoré sa vyrábajú energeticky náročnými procesmi, v roku 2022 rástli, ceny vstupných materiálov na hrubú drevostavbu sa v tomto čase zásadným spôsobom nemenili. Práve naopak, cena konštrukčného reziva poklesla. Zvýšili sa však náklady na prácu jednotlivých profesií, s čím súvisia zvýšené konečné ceny. Podobný trend sa v prípade drevostavieb dá predpokladať aj v tomto roku.