

Построить домик – сколько стоит небольшой дом

Последнее время часто приходится сталкиваться с запросами на небольшие дома, от 30 до 70м².

«А сколько будет стоить небольшой домик» – обычно, это звучит примерно так. Когда я спрашиваю, почему вы хотите построить маленький дом, чаще всего слышу аргумент – хотим сэкономить, ведь раз дом маленький, то значит он недорогой.

Правда ли, что небольшой домик недорогой. И да и нет. В итоговой стоимости, конечно, чем меньше дом, тем он будет дешевле. Но в переводе на стоимость «квадратного метра» он может оказаться золотым.

Основная задача статьи – объяснить почему...

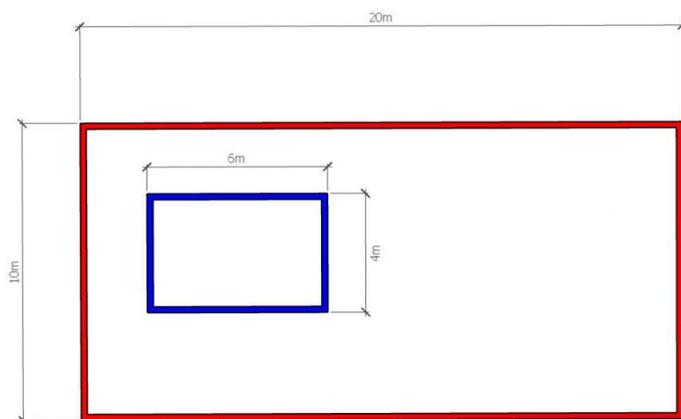
Дом на 50м², не будет в 2 раза дешевле, чем на 100м², а на 200м² в 2 раза дороже. Пропорции будут совсем другие.

Давайте рассмотрим подробнее. Почему так получается.

Площадь и периметр

Проще всего про этот пункт поговорить на простом примере.

Представьте, что на картинке ниже, 2 одинаковых дома, но первый, 10 на 20 метров, а второй 4 на 6.



Представьте, что это 2 дома – 10x20м и 4x6м

Теперь займемся математикой

«Красный дом» $10 \times 20 = 200$ квадратных метров

«Синий дом» $4 \times 6 = 24$ квадратных метра

Разница в площади – в 8 раз! Теперь давайте посмотрим на периметр.

У красного дома он $(20+10) \times 2 = 60$ м

У синего $(6+4) \times 2 = 20$ м

То есть разница в периметре – всего в 3 раза, при том, что площадь отличается в 8!

О чем это говорит прямо? О том, что в домах с одинаковой высотой стены, по площади дома будет отличаться в 8 раз, а площадь наружных стен всего в 3 раза. То есть в маленьком домике, как не парадоксально это звучит – больше стен.

О чем это говорит косвенно? О том, что это касается не только стен. Все что привязано к длинам, а не площадям дома, так же будет меняться не пропорционально.

Например, если фундамент ленточный – то бетона и арматуры в ленту так же уйдет в 3 раза меньше, а не в 8. И таких технических моментов можно найти достаточно много.

Если в первом доме 3 спальни 2 туалета и кухня гостиная и то же самое во втором, то площади комнат будут различаться больше – чем площадь перегородок.

Поэтому вывод 1

При уменьшении площади дома, не все конструкции дома уменьшаются кратно уменьшению площади.

Соответственно и цена не будет уменьшаться кратно площади.

Логистика

Многие люди недооценивают стоимость «доставок», а при нынешних ценах на топливо, они сжирают заметную часть бюджета.

Когда дом небольшой, то материалов, естественно, меньше. При этом не факт, что уменьшится количество доставок и их стоимость. Конечно, логистику можно оптимизировать, но далеко не все материалы получится привезти «одной машиной».

К примеру, вряд ли кому-то придет в голову одной машиной везти окна и пиломатериал или арматуру.



Загрузив машину «по максимуму» можно привезти на место не материалы, а поломанный мусор

Соответственно разница в доставке окон на большой дом и на маленький, особенно если расстояние большое, будет либо незначительной, либо вообще равняться нулю. Ситуация может быть парадоксальной – когда стоимость перевозимого материала ниже, чем стоимость его доставки.

Агрегирование доставок через склад комплектации или объезд поставщиков, так же внесет свою лепту в стоимость, иногда выгоднее сделать отдельные доставки, чем пытаться все привезти за раз.

Вывод 2

В процентном соотношении, логистика при строительстве маленького дома, может составлять БОЛЬШОЙ % от стоимости сметы, чем при строительстве большого.

Инженерные коммуникации

Дом – это же не только коробка. Инженерные коммуникации могут стоять независимо от площади дома или же так же, не кратно зависеть от площади.

Приведу несколько примеров

Септик или ЛОС. Обычно цена очистных сооружений зависит от объема, а объем зависит от проживающих людей. Если в доме – постоянно живет только 3 человека, то стоимость септика будет одинаковой, вне зависимости от его размеров. Даже если кол-во проживающих будет разным, например 5 человек, стоимость не изменится пропорционально.

Бойлер, ведь в доме нет централизованной горячей воды – так же больше зависит от кол-ва проживающих и от кол-ва точек водоразбора, чем от площади.

Отопительный котел, разница в цене может совсем чуть-чуть отличаться в зависимости от мощности.

Котел электрический Protherm New Скат



Код товара	Обогреваемая площадь (Н=3м) до (м2)	Вид топлива	Тепловая мощность (кВт)	Приготовление горячей воды	Интернет- цена
30503560	50	Электричество	6	Нет	38110 р.
30503561	80	Электричество	9	Нет	38400 р.
30503562	110	Электричество	12	Нет	39720 р.
30503563	130	Электричество	14	Нет	41340 р.
30503564	170	Электричество	18	Нет	44020 р.
30503565	200	Электричество	21	Нет	44200 р.
30503566	230	Электричество	24	Нет	46080 р.
30503567	270	Электричество	28	Нет	46300 р.

При разнице в мощности почти в 4 раза, цена отличается только на 18%. Даже если взять электропроводку. Пусть будет дом на 100 и на 200м2, с одинаковым набором помещений, только разной площади (в первом все будет меньше) – маловероятно, что в доме 200м2 будет в 2 раза больше электроточек – выключателей, розеток, светильников. А соответственно будет одинаковый электроцит и его стоимость. Да, кабелей в большом доме будет больше – но остальное, весьма вероятно, будет стоить так же.

Вывод 3.

Инженерные коммуникации и оборудование в небольшом доме, может не отличаться по стоимости от большого, либо разница будет не такая большая.

Фиксированные траты

Есть вещи, стоимость которых либо вообще не зависит от площади дома, либо зависит крайне незначительно. Давайте возьмем, для примера, небольшой дом



Типичный маленький домик на 60м²

В нем совокупная площадь всех помещений – порядка 60м².

Представим, что мы сделаем такой дом с той же планировкой, но на 120м² – в 2 раза больше.

Будут большие спальни по 15м², большая кухня-гостиная на 50м² и те же второстепенные помещения, только побольше.

А теперь посмотрим:

- Количество межкомнатных дверей – останется одинаковым
- Количество кроватей – останется одинаковым
- Плита и там и там, будет одна – даже если дом будет еще больше.
- Холодильник и там и там будет один

Этот список, вы можете продолжить сами, думаю наберете много интересного.

Вывод 4

Существует большое количество трат, которые вообще не зависят от размеров дома – будь дом большой или маленький.

Архитектурные особенности

Еще один немаловажный пункт, о котором почему то не все задумываются. Не так давно, нам прислали запрос на строительство небольшого домика. Мы ответили по примерной стоимости, в ответ получили сообщение «считаю цену завышенной для такого маленького домика».

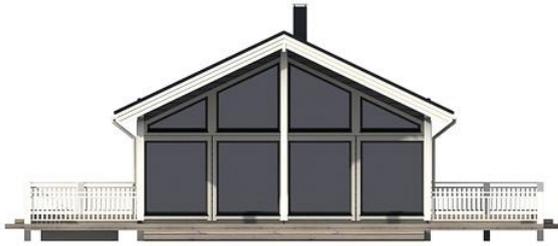
Давайте разберемся. Домик вроде бы небольшой. Хотя совокупная полезная площадь у него – почти 90м², не так и мало. Но речь о другом.







KUUSAMO
HIRSITALOT



Посмотрите на план – площадь террас у дома, практически равна площади самого дома. Крыша над основной террасой, почти треть от площади дома. Передний фасад – практически полностью с панорамным остеклением. Как вы

думаете, это совсем не скажется на цене такого «небольшого домика»? Уменьшит его?

Вывод 5

Архитектурные особенности могут очень значительно повлиять на стоимость дома, даже если по полезной площади он совсем небольшой.

Подведем итоги

Что мы выяснили:

- При уменьшении площади дома, не все строительные конструкции уменьшаются пропорционально площади.
- Логистика при строительстве небольшого дома, может составить гораздо больший процент от стоимости, чем при строительстве дома побольше.
- Инженерное оборудование и сети в небольшом доме, могут стоить столько же или не намного меньше.
- Часть вещей (бытовая техника, мебель) в небольшом доме, будут стоить ровно столько же, сколько в доме побольше.
- Архитектурные особенности – большие террасы, крыши над ними, панорамное остекление, могут очень сильно увеличить стоимость дома, даже если сам дом маленький.

Сложив все вместе, вам станет понятно, почему “небольшой” дом на 60м², может стоить всего чуть чуть дешевле дома на 100м².

Поэтому, когда вы думаете – «хочу построить небольшой недорогой домик» помните о том, что его цена не будет линейно зависеть от площади.

Не рассчитывайте, что стоимость дома на 50м² – будет в 6 раз меньше, чем стоимость дома на 300м². В пересчете на стоимость м² – она будет гораздо больше.

Самый главный вывод

При одинаковом качестве строительства, материалов, наполнения, маленький домик – совсем не означает недорогой дом. В стремлении сэкономить на строительстве дома, не увлекайтесь сильно в погоне за уменьшением площади. Это может привести к ситуации, что жить вам будет неудобно, а денег в итоге вы сэкономите не так и много.

Мое мнение такое, если вы хотите иметь дачный, сезонный дом – оптимальная полезная площадь 70-90м², ниже уже можно получить неудобство, вместо экономии.

Если же вы выбираете дом для ПМЖ – то оптимально это 100-150м² для среднестатистической семьи.

Последние цифры подтверждены как разными опросами, так и статистикой (не только нашей), именно в этом диапазоне находится дом «оптимальной площади» для среднестатистической семьи из 3-5 человек.

Так как все-таки сэкономить на строительстве дома? Это уже тема для другой статьи.