

# Koliko v resnici stane gradnja hiše?

Kako so skozi gradbene faze razporejeni stroški gradnje hiše? Je najdražji del gradnje za nami, ko smo postavili streho ali nas takrat najhujše šele čaka?

Večina ljudi se z gradnjo hiše v življenju ne sreča nikoli oziroma samo enkrat, ko si želijo postaviti domovanje, o katerem so le sanjali. Pri tem se vlagatelji in lastniki bodoče nepremičnine velikokrat zmotijo pri upoštevanju vseh stroškov, ki jih posamezna gradbena faza zajema. Med večino novopečenih graditeljev namreč še vedno velja prepričanje, da večino stroškov zahtevajo prve tri gradbene faze oziroma gradnja hiše do vključno postavitve strehe.

Vendar ni tako, kar kažejo tudi stroški po posameznih gradbenih fazah glede na končno vrednost nepremičnine, ki jih je opredelila gradbena stroka. Vseeno pa velja omeniti, da je tak izračun stroškov po posameznih gradbenih fazah le okvirjen, saj so dejanski stroški gradnje stavbe odvisni od različnih dejavnikov. Kot je razloženo na spletni strani slonep.net je namreč vsaka gradnja specifična in odvisna od trajanja, lokacije in obsega. Na stroške gradnje pa vplivajo tudi spremembe cen trga, surovin, delovne sile in storitev, ki so nepredvidljive in odvisne od mnogih družbenih dejavnikov.

Kot še navajajo, je najbolj zanesljiva izkustvena metoda, ki jo je razvila gradbena stroka za pomoč graditeljem pri finančnih obveznostih stroškov gradnje, ki temelji na znanih stroških v istem časovnem obdobju realiziranih gradenj. **Strošek kubičnega metra povprečne stanovanjske hiše naj bi po tej metodi za evropske razmere znašal okoli 260 evrov.** Poglejte pa si še, katera gradbena in obrtniška dela posamezne gradbene faze zajemajo in kakšen odstotek stroškov od končne vrednosti nepremičnine zahtevajo posamezne faze:



**I. gradbena faza** po podatkih Inženirske zbornice Slovenije zajema več gradbenih del, kot je priprava terena, priprava gradbišča, zakoličenje objekta, izkop gradbene jame in postavitve temeljev in temeljne plošče. Prva gradbena faza pomeni začetek fizičnih del gradnje po ureditvi vse potrebne dokumentacije in pridobitvi gradbenega dovoljenja. Ta faza zajema okoli **osem odstotkov celotnih stroškov gradnje**.



**II. gradbena faza** je nadaljevanje po zaključku pripravljalnih del in izgradnje temeljev. V tej fazi se postavi kletne plošče, seveda le pri objektih, ki so podkleteni. Do zaključka druge gradbene faze je treba odšteti okoli **17 odstotkov vseh sredstev za gradnjo nepremičnine**.



Vir: zidarstvo-adilgashi.si



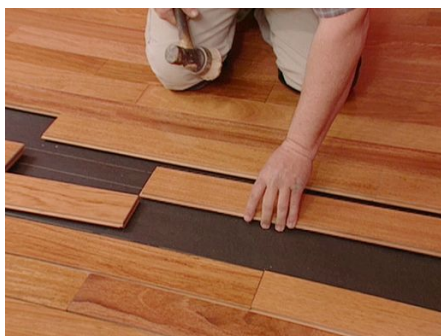
**III. gradbena faza** zajema konstrukcijska gradbena dela, to so dela, ki že kažejo podobo novega objekta, kot je postavljanje zidov in pripadajočega stropa. V tretji gradbeni fazi se konstrukcijska gradbena dela odvijajo v vseh etažah in tudi podstrešju ter tudi postavitve strešne konstrukcije in krovna dela. Z zaključkom tretje gradbene faze, ko je stavba že pod streho, odštejemo že **47 odstotkov vseh sredstev od predvidene končne vrednosti nepremičnine**.

Pri tem pa velja omeniti tudi izraz tretje **podaljšane gradbene faze**, ki se pojavlja v številnih nepremičninskih oglasih. Pod tem izrazom se skriva najrazličnejše nadaljevanje prej opisane faze, največkrat pa imajo ponudniki v mislih vgrajeno zunanje stavbno pohištvo, to so okna in vhodna vrata. Objekt naj bi bil po podaljšani tretji gradbeni fazi pod streho in zaprt pred zunanjimi vremenskimi vplivi.



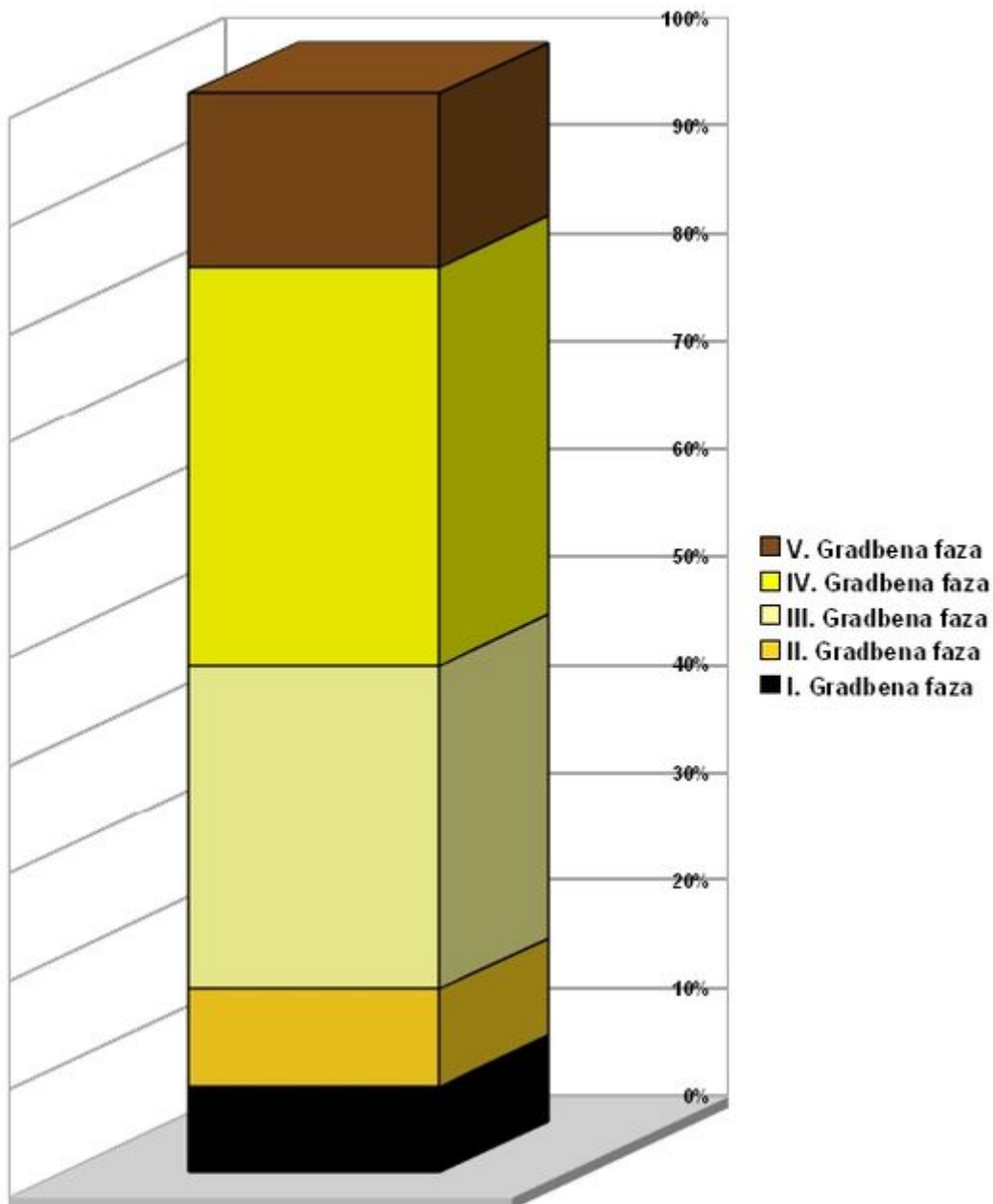
Vir: [safetyculture.com.au](http://safetyculture.com.au)

**IV. gradbena faza** vključuje vsa dela v notranjosti objekta, to je postavitve predelnih sten, izdelava betonskih tlakov, izolacija objekta, notranji in zunanji ometi, napeljava vseh potrebnih inštalacij, talne in stenske obloge, ki zahtevajo mokro vgradnjo (keramičarska in kamnoseška dela), vgradnja stavbnega pohištva, ključavničarska dela in postavitve masivnih stopnišč. V četrti gradbeni fazi stroški gradnje narastejo na **84 odstotkov predvidenih stroškov končne vrednosti nepremičnine**.



Vir: [diynetwork.com](http://diynetwork.com)

**V. gradbena faza** vključuje vsa druga zaključna gradbena dela, kot so steklarska in slikopleskarska dela, parketi in plastični podi, obloge in druga zaključna dela, do dokončanja objekta z vzidano opremo in zaključki vseh inštalacij. Z zaključeno peto gradbeno fazo je hiša vsaj glede gradnje dokončana in pripravljena na vselitev. Pod vselitvijo pa se razume tudi **opremljanje notranjih prostorov** s pohištvom in ostalimi gospodinjskimi napravami in zabavno elektroniko. To pa seveda prinese še dodatne stroške, odvisne od želj lastnikov novega doma.



Vir: lasten prikaz