

Koszt budowy domu w Małopolsce 2026

Cennik według etapów, przykładowe budżety i co wpływa na cenę. Opracowanie: jugis sp. z o.o.

Ile kosztuje budowa domu jednorodzinnego w 2026 roku? Poniższy przewodnik porządkuje koszty według etapów zaawansowania (stan surowy otwarty, zamknięty, deweloperski, pod klucz), pokazuje, co wpływa na cenę i jak skonstruować rzetelny budżet z rezerwą. Wszystkie kwoty mają charakter orientacyjny i służą wyłącznie zaplanowaniu rozmowy o wycenie - rzeczywisty koszt zależy od projektu, bryły budynku, technologii i lokalizacji.

Małopolska: stawki robocizny w województwie małopolskim należą do wyższych w kraju - różnice między regionami sięgają nawet 20-30%. Budżet liczony na podstawie średniej krajowej warto powiększyć o lokalny narzut.

1. Koszt budowy domu według etapów (2026, technologia murowana)

Orientacyjne stawki za metr kwadratowy powierzchni użytkowej dla domu o prostej bryle. Wartości poglądowe na podstawie ogólnodostępnych danych rynkowych z 2026 roku.

Etap	Co obejmuje	Orientacyjnie za m ²
Stan surowy otwarty (SSO)	Fundamenty, ściany nośne, strop, konstrukcja dachu	2 800-3 500 zł
Stan surowy zamknięty (SSZ)	SSO + pokrycie dachu, okna, drzwi zewnętrzne	3 700-4 500 zł
Stan deweloperski	SSZ + tynki, wylewki, instalacje, elewacja	5 000-6 500 zł
Stan „pod klucz”	Pełne wykończenie gotowe do zamieszkania	6 000-9 000 zł

Średnia krajowa dla stanu deweloperskiego w 2026 roku oscyluje wokół **5 500-6 100 zł/m²**. Przy wysokim standardzie wykończenia „pod klucz” stawka może przekroczyć 10 000 zł/m².

2. Przykładowy budżet według metrażu (stan deweloperski)

Szacunki dla domu o prostej bryle, przy stawce ok. 5 500-6 100 zł/m². Kwoty poglądowe.

Powierzchnia	Stan surowy zamknięty	Stan deweloperski
--------------	-----------------------	-------------------

Dom ok. 100 m ²	370 000-450 000 zł	500 000-650 000 zł
Dom ok. 120 m ²	440 000-540 000 zł	600 000-780 000 zł
Dom ok. 150 m ²	550 000-680 000 zł	820 000-980 000 zł

Koszty stałe (projekt, fundamenty, dach) rozkładają się na większą powierzchnię, dlatego cena za m² zwykle maleje wraz z wielkością domu.

3. Co najmocniej wpływa na koszt

- **Bryła budynku** - im prostsza, tym taniej; lukarny, wykusze i skosy podnoszą koszt
- **Powierzchnia dachu i fundamentów** - dom parterowy bywa droższy w przeliczeniu na m²
- **Standard materiałów i instalacji** - instalacje należą do najszybciej drożejących pozycji
- **Lokalizacja** - Małopolska i Mazowsze mają wyższe stawki robocizny
- **Uzbrojenie i przygotowanie działki** - brak przyłączy i długi dojazd podnoszą koszt
- **Zmiany w trakcie budowy** - każda modyfikacja projektu generuje dodatkowe koszty

4. Koszty, o których inwestorzy zapominają

- Projekt, adaptacja, geodeta, badania geotechniczne
- Przyłącza: prąd, woda, kanalizacja, gaz
- Zagospodarowanie terenu (ok. 20 000-50 000 zł lub więcej)
- Nadzór inwestorski i kierownik budowy
- Wykończenie wnętrz po stanie deweloperskim (osobny, duży budżet)
- Rezerwa na koszty nieprzewidziane

Reguła rezerwy: w budżecie zostaw **10-15%** na koszty nieprzewidziane - dodatkowe prace ziemne, zmiany projektu i wahania cen materiałów.

5. Jak nie przepłacić - 5 zasad

1. **Nie wybieraj wykonawcy tylko po cenie.** Najtańsza oferta zwykle kryje koszty ujawniane w trakcie budowy.
2. **Zamroź projekt przed startem.** Zmiany w trakcie to najczęstsze źródło przekroczeń budżetu.
3. **Rozliczaj się transzami** zgodnie z harmonogramem i odbiorami etapów.
4. **Zatrzymaj 5-10%** wynagrodzenia jako zabezpieczenie usunięcia usterek.
5. **Zapewnij nadzór inwestorski** - kontrola jakości i obmiarów chroni budżet.

ZASTRZEŻENIE - MATERIAŁ INFORMACYJNY

Niniejsze opracowanie ma charakter wyłącznie edukacyjny i informacyjny. Stanowi ogólny wzór oraz poglądowe zestawienie dobrych praktyk i nie jest poradą prawną, techniczną ani indywidualną opinią rzeczoznawcy. Podane normy, przedziały kosztów, terminy i wymagania mają charakter orientacyjny, mogą ulegać zmianom i nie zastępują analizy konkretnego stanu faktycznego, projektu budowlanego ani obowiązujących przepisów. Przed podjęciem decyzji dotyczącej budowy, odbioru lub umowy zalecamy konsultację z uprawnionym specjalistą - inspektorem nadzoru inwestorskiego, kierownikiem budowy, rzeczoznawcą budowlanym lub prawnikiem. Spółka jugis nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte wyłącznie na podstawie niniejszego dokumentu.

Chcesz rzetelny kosztorys budowy domu w Małopolsce?

jugis to generalny wykonawca z 30-letnim doświadczeniem, własną kadrą i parkiem maszynowym. Przygotujemy przejrzysty kosztorys i harmonogram dla Twojego projektu. Zadzwoń po wycenę.

Telefon: **+48 882 774 450** • E-mail: biuro@nadzor-inwestorski.pl • jugis.pl

ul. św. Kingi 1A lok. 1, 30-528 Kraków • Generalny Wykonawca i nadzór inwestorski - Kraków i Małopolska