



RAPORT KWARTALNY EXTRADOM.PL

DOM GOTOWY, MIESZKANIE CZY BUDOWA TRADYCYJNA?

CENY GOTOWYCH DOMÓW Q2 2026

LIPIEC 2026

WERSJA ZAKTUALIZOWANA: SIERPIEŃ 2026

Spis treści

Najważniejsze wnioski z raportu.....	3
Trzy drogi do własnych czterech ścian	4
Jak czytać ten raport?.....	5
Metodologia i zakres raportu – podstawa danych.....	5
Aktualizacja danych.....	6
Działka – fundament każdego porównania	7
Ceny gotowych domów w ofercie Extradom.pl.....	8
Koszt domu gotowego według technologii	10
Co obejmuje cena domu gotowego, a czego nie obejmuje?.....	11
Mieszkanie – najdroższe za metr, ale w mieście	13
Budowa tradycyjna – dowolność projektu, ale z ryzykiem.....	14
Pełne porównanie: dom gotowy, mieszkanie i budowa tradycyjna.....	15
Cena zakupu to nie wszystko: czas, przewidywalność i ryzyko inwestycji.....	17
Wnioski eksperta.....	18
FAQ: Najczęściej zadawane pytania o ceny domów gotowych.....	19

Raport Extradom.pl za II kwartał 2026 pokazuje, ile kosztują gotowe domy prefabrykowane i modułowe dostępne w ofercie Extradom.pl oraz jak ich koszt wypada na tle zakupu mieszkania i budowy domu metodą tradycyjną.

Analiza obejmuje 102 projekty domów gotowych według stanu cennika na 27 maja 2026 roku. W porównaniu uwzględniono cenę budynku, płytę fundamentową, działkę, czas realizacji i przewidywalność kosztów.

Po aktualizacji danych w sierpniu 2026 r., dom gotowy, po doliczeniu działki i fundamentów, wypada cenowo porównywalnie z budową tradycyjną, a w analizowanym modelu nawet nieznacznie korzystniej. Jego przewagą pozostają krótszy czas realizacji i większa kontrola budżetu.

Nota aktualizacyjna, sierpień 2026:

Po publikacji pierwotnej wersji raportu Extradom.pl opracował nowe dane Sekocenbudu za II kwartał 2026 r. dotyczące kosztów budowy domu metodą tradycyjną. W związku z tym zaktualizowano fragmenty raportu odnoszące się do budowy tradycyjnej oraz tabele porównawcze. Pozostałe dane, w tym ceny gotowych domów z oferty Extradom.pl według stanu cennika na 27 maja 2026 r., pozostają bez zmian.

Najważniejsze wnioski z raportu

W II kwartale 2026 roku średni koszt budowy domu gotowego z płytą fundamentową wynosi 636 tys. zł (ok. 5,2–5,3 tys. zł/m² dla najpopularniejszych technologii betonowych). Po uwzględnieniu zakupu działki i aktualizacji danych Sekocenbud, ostateczny koszt domu gotowego (~805–825 tys. zł) i koszt budowy tradycyjnej (~815–830 tys. zł) pozostają bardzo zbliżone, ale średnie porównanie przesuwają nieznacznie na korzyść domu gotowego. Ponadto dom gotowy skraca czas realizacji inwestycji do 3-6 miesięcy i gwarantuje stałość ceny.

- Średnia cena domu gotowego z płytą fundamentową wynosi ok. 636 tys. zł, a mediana to ok. 604 tys. zł. Wartości te dotyczą przeciętnego domu w analizowanej próbie, o powierzchni użytkowej ok. 105 m² (mediana 106 m²).
- W najpopularniejszym segmencie domów parterowych 90–120 m² pełna cena z fundamentami wynosi od ok. 455 tys. zł do ok. 992 tys. zł.
- Najtańsze w analizowanej próbie są technologie modułowe, betonowe i keramzytobetonowe – średnio ok. 5,2–5,3 tys. zł/m².
- Dom gotowy z działką kosztuje w analizowanym modelu ok. 805–825 tys. zł, a budowa tradycyjna z działką (po aktualizacji) ok. 815–830 tys. zł.
- Główna przewaga domu gotowego wynika nie z samej ceny, ale z krótszego czasu realizacji i większej przewidywalności kosztów.
- Mieszkanie pozostaje najdroższe w przeliczeniu na metr kwadratowy, ale ma najczęściej miejską lokalizację.

Trzy drogi do własnych czterech ścian

Kupno mieszkania, budowa domu czy wybór gotowego prefabrykatu? Jeszcze nigdy decyzja o zakupie własnej nieruchomości nie wymagała tak dokładnych kalkulacji. Różnice w kosztach poszczególnych rozwiązań sięgają setek tysięcy złotych, a pozornie tańsza opcja nie zawsze okazuje się najkorzystniejsza w praktyce.

W oparciu o najnowsze dane (koniec maja 2026) porównujemy trzy najpopularniejsze drogi do własnych czterech ścian:

- [dom gotowy](#) (prefabrykowany, szkieletowy lub modułowy),
- mieszkanie od dewelopera
- oraz budowę domu metodą tradycyjną.

Jak rozumiemy dom gotowy, modułowy, prefabrykowany i szkieletowy w tym raporcie?

Dom gotowy – dom jednorodzinny oferowany jako gotowe rozwiązanie do realizacji na działce inwestora – najczęściej prefabrykowany, modułowy lub szkieletowy – z określoną ceną, zakresem prac i przewidywalnym czasem wykonania.

Dom prefabrykowany powstaje z gotowych elementów konstrukcyjnych, np. ścian, stropów lub innych komponentów przygotowanych poza placem budowy i montowanych na działce.

Dom modułowy składa się z większych, przestrzennych modułów przygotowanych wcześniej w zakładzie produkcyjnym, transportowanych na działkę i łączonych w całość na przygotowanym fundamencie.

Dom szkieletowy opiera się na konstrukcji nośnej z drewna lub stali. W raporcie traktujemy go jako jedną z technologii domów gotowych, jeśli występuje w ofercie z określonym zakresem i ceną.

Jak czytać ten raport?

Rzetelne porównanie kosztu domu gotowego, mieszkania i budowy tradycyjnej wymaga uwzględnienia nie tylko ceny samego budynku lub lokalu, ale także kosztów, które decydują o realnym budżecie inwestycji. W przypadku domu kluczowe znaczenie ma działka – dom nie powstaje w próżni, a cena gruntu może istotnie zmienić końcową kalkulację.

Dlatego raport zaczynamy od przedstawienia średnich cen działek budowlanych. Następnie analizujemy ceny gotowych domów z oferty Extradom.pl, koszty budowy domu metodą tradycyjną oraz ceny mieszkań na rynku pierwotnym.

Dopiero na tej podstawie porównujemy trzy drogi do własnych czterech ścian: dom gotowy, mieszkanie od dewelopera i budowę tradycyjną.

Metodologia i zakres raportu – podstawa danych

W analizie uwzględniono 102 projekty domów gotowych dostępne w ofercie Extradom.pl. Dla każdego projektu zestawiono cenę katalogową budynku oraz cenę wraz z płytą fundamentową, a następnie wyliczono koszt deweloperski w przeliczeniu na metr kwadratowy. Dane o domach gotowych odzwierciedlają **stan cennika na 27 maja 2026 roku** (na moment aktualizacji raportu cennik nie uległ zmianie).

- Dane dotyczące mieszkań pochodzą z **Bazy Rynku Nieruchomości NBP (BaRN)**.
- Koszty budowy tradycyjnej opracowano na podstawie danych **Sekocenbud** (w pierwotnej wersji – dane do czerwca 2026 r., w wersji obecnej – dane z lipca 2026 r.)
- Informacje o cenach działek pochodzą z danych **GUGiK** i branżowych serwisów internetowych.
- Porównania z cenami mieszkań, działek i kosztami budowy tradycyjnej oparto na najnowszych dostępnych danych w momencie przygotowania raportu.

Wszystkie wartości mają charakter orientacyjny i mogą różnić się w zależności od lokalizacji, standardu wykończenia, warunków gruntowych oraz indywidualnych parametrów inwestycji. Wszystkie kwoty podano w stanie deweloperskim (bez wykończenia wewnątrz) i mają charakter orientacyjny.

Źródło danych: baza własna Extradom.pl, NBP BaRN, Sekocenbud, GUGiK.

Aktualizacja danych: w II kwartale 2026 r. wyższe koszty budowy tradycyjnej

Po zamknięciu pierwotnej wersji raportu pojawiły się nowe dane Sekocenbudu. Koszt budowy przykładowego domu 100 m² wyniósł 600 392 zł, czyli ponad 6 000 zł/m², co oznacza wzrost o 3,52% względem I kwartału 2026 r. i 5,42% rok do roku. Ta korekta zmienia relację kosztową między budową tradycyjną a domem gotowym.



Ryc. 1. Dom prefabrykowany Malmo 130 plus w wersji z otwartym sufitem nad salonem – skonfiguruj dom online

Działka – fundament każdego porównania

Każda budowa domu jednorodzinnego zaczyna się od działki. To koszt, który często bywa pomijany w porównaniach, a potrafi zmienić końcową kalkulację.

Ceny działek budowlanych w Polsce na koniec maja 2026 r. wynoszą średnio ok. 206 zł/m², choć rzeczywiste stawki wahają się od ok. 70 zł/m² w województwie podkarpackim do ponad 830 zł/m² w Gdańsku i 1100 zł/m² pod Warszawą. (Opracowano na podstawie danych GUGiK i Działkopedii)

Lokalizacja	Cena działki (zł/m ²)
Średnia w Polsce	ok. 206 zł/m ²
Najtaniej – woj. podkarpackie	od ok. 70 zł/m ²
Gdańsk	ponad 830 zł/m ²
Okolice Warszawy	ok. 1100 zł/m ²

Tabela 1. Ceny działek budowlanych według lokalizacji (stan na koniec maja 2026 r.).
Źródło: GUGiK, Działkopedia.

Dla typowej działki o powierzchni 800-1000 m² położonej pod miastem oznacza to wydatek rzędu 150-280 tys. zł. W największych aglomeracjach ten sam metraż może kosztować od 700 tys. do nawet 1 mln zł - niekiedy więcej niż sam budynek.

Innym ważnym czynnikiem wpływającym na rynek gruntów jest reforma planowania przestrzennego.

Gminy wdrażają nowe [plany ogólne](#), które zmieniają zasady zabudowy i mogą ograniczyć dostępność atrakcyjnych parceli. W praktyce znalezienie odpowiedniej działki z dostępem do mediów zajmuje często kilka miesięcy.

Polecamy artykuł na ten temat: [Zmiany w zasadach wydawania Warunków Zabudowy w 2026 roku](#)

Ceny gotowych domów w ofercie Extradom.pl - szeroki wybór, przewidywalny koszt

Rynek domów gotowych w Polsce rozwija się bardzo szybko. Nasza najnowsza analiza objęła 102 projekty prefabrykowane i modułowe dostępne w ofercie Extradom.pl. Dominują wśród nich budynki parterowe (ok. dwie trzecie próby), uzupełnione o domy parterowe z poddaszem oraz pojedyncze konstrukcje z pełnym piętrem.



Ryc. 2. Gotowy dom prefabrykowany Bergen 110 HUS1001 z możliwością konfiguracji wyglądu i układu wnętrza

Technologie prefabrykacji betonowej, drewnianej, keramzytobetonowej, szkieletowej i modułowej zapewniają kupującym szeroki wybór zarówno pod względem stylu, jak i budżetu. Najliczniej reprezentowany jest prefabrykat betonowy (47 projektów).

Ceny katalogowe samych budynków zaczynają się od ok. 243 tys. zł za najmniejsze projekty. Jednak koszt, który realnie interesuje inwestora, jest wyższy – przecież żaden dom nie stoi w powietrzu.

Do ceny budynku trzeba doliczyć płytę fundamentową – betonową podstawę, na której posadowiony zostanie dom. Dla analizowanych projektów koszt płyty wynosi od ok. 29 tys. zł do ponad 215 tys. zł, średnio ok. 79 tys. zł (mediana ok. 75 tys. zł). Oznacza to przeciętnie ok. 12% całkowitego kosztu inwestycji.



Ryc. 3 Budowa domu z prefabrykatów keramzytobetonowych. Baza własna Extradom.pl

Po doliczeniu płyty fundamentowej mediana ceny domu gotowego wynosi ok. 604 tys. zł, a średnia ok. 636 tys. zł.

Dla najpopularniejszego segmentu – domów parterowych o powierzchni 90-120 m² powierzchni użytkowej – pełna cena wraz z płytą mieści się w przedziale od ok. 455 tys. zł do ok. 992 tys. zł, przy średniej wynoszącej ok. 653 tys. zł (mediana ok. 626 tys. zł).

Płyta fundamentowa jest coraz częściej stosowana nie tylko przy domach gotowych, ale także przy budowie tradycyjnej, zwłaszcza w przypadku inwestycji realizowanych przez generalnego wykonawcę. Jej koszt zależy przede wszystkim od powierzchni zabudowy oraz warunków gruntowo-wodnych na działce, w tym nośności podłoża, poziomu wód gruntowych i ewentualnej konieczności dodatkowego przygotowania terenu. Dlatego ostateczny koszt fundamentów powinien być każdorazowo weryfikowany po analizie konkretnej działki.

Koszt domu gotowego według technologii

Różnice między technologiami najlepiej widać w przeliczeniu na metr kwadratowy (cena z płytą fundamentową):

Technologia	Średnia (zł/m ²)	Mediana (zł/m ²)	Minimum (zł/m ²)	Maksimum (zł/m ²)
Modułowa / szkielet stalowy	5 219 zł	5 250 zł	3 965 zł	6 410 zł
Prefabrykat betonowy	5 267 zł	5 123 zł	4 189 zł	6 737 zł
Prefabrykat keramzytobetonowy	5 290 zł	5 201 zł	4 874 zł	5 969 zł
Szkielet drewniany	6 069 zł	6 068 zł	5 118 zł	7 431 zł
Prefabrykat drewniany	7 312 zł	7 131 zł	4 832 zł	9 463 zł

Tabela 2. Koszt budowy domu gotowego za m² według technologii (cena z płytą fundamentową). Źródło: opracowanie własne Extradom.pl, stan na 27 maja 2026 r.

Najkorzystniej cenowo wypadają domy w technologii modułowej, betonowej i keramzytobetonowej. **W analizowanej próbie średni koszt ich budowy wraz z płytą fundamentową wynosił ok. 5,2-5,3 tys. zł za m².**

Wyraźnie droższe okazały się technologie drewniane - średnio od ok. 6,1 tys. zł za m² w przypadku szkieletu drewnianego do ponad 7,3 tys. zł za m² dla prefabrykatów drewnianych. Oznacza to, że różnice pomiędzy najtańszymi i najdroższymi technologiami sięgają nawet 2 tys. zł na każdym metrze kwadratowym powierzchni użytkowej.

Ważne!

W przypadku technologii drewnianych cena w istotny sposób zależy od jakości i metody zabezpieczenia użytego drewna i zastosowanej izolacji. Relatywnie duża liczba domów o niewielkiej powierzchni ma również znaczący wpływ na wyższą cenę m².

Niewątpliwie największą zaletą domów gotowych jest przewidywalność kosztów i krótki czas realizacji.

Od momentu zamówienia do wprowadzenia się mija zazwyczaj od 3 do 6 miesięcy.

Formalności przy budowie domu gotowego

Krótki czas realizacji domu gotowego nie oznacza jednak braku formalności. Pełnoprawny dom gotowy, przeznaczony do całorocznego zamieszkania i trwale związany z gruntem, wymaga uzyskania zgody na budowę – w formie pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy, jeśli inwestycja spełnia warunki dla tej procedury. Pod tym względem dom gotowy należy traktować podobnie jak dom budowany metodą tradycyjną; różnica dotyczy przede wszystkim technologii i organizacji procesu, a nie samego obowiązku dopełnienia formalności.

Co obejmuje cena domu gotowego, a czego nie obejmuje?

Cena domu gotowego nie zawsze oznacza całkowity koszt inwestycji. W ofertach domów prefabrykowanych, modułowych i szkieletowych najczęściej podawana jest cena budynku w określonym standardzie wykonania, np. do stanu deweloperskiego. Ostateczny budżet zależy jednak od tego, co dokładnie obejmuje zakres realizacji, a jakie prace czy elementy trzeba doliczyć osobno.

W cenie domu gotowego może być uwzględniona:

- konstrukcja budynku (ściany, dach z pokryciem, strop),
- montaż na działce,
- wybrane instalacje wewnętrzne,
- stolarka okienna i drzwi zewnętrzne,
- ocieplenie, elewacja,
- część prac wykończeniowych właściwych dla stanu deweloperskiego.

Zakres ten różni się w zależności od technologii, producenta i standardu oferty, dlatego zawsze powinien być sprawdzony w umowie lub szczegółowej specyfikacji.



Ryc. 4 [Dom prefabrykowany Malmo 110 plus HUS1005](#) można skonfigurować online, wraz z fundamentami i innymi dodatkami, i od razu poznać cenę domu

Przy analizie ceny trzeba też oddzielić koszty typowe dla każdej budowy domu jednorodzinnego od tych, które szczególnie różnicują oferty domów gotowych. Zakup działki, przygotowanie terenu, badania gruntu, przyłącza, formalności czy wykończenie wewnątrz do zamieszkania trzeba uwzględnić zarówno przy domu gotowym, jak i przy budowie tradycyjnej.

W przypadku domów gotowych szczególnie ważne jest natomiast sprawdzenie, czy cena obejmuje fundament, transport elementów na działkę oraz montaż z użyciem odpowiedniego sprzętu. To właśnie te pozycje mogą wyraźnie różnić oferty dostępne na rynku i wpływać na końcowy budżet inwestycji.

Sprawdź naszą analizę: [Porównanie ofert domów modułowych 2026: jak wybrać najlepszą i co zawiera cena domu modułowego?](#)

Mieszkanie – najdroższe za metr, ale w mieście

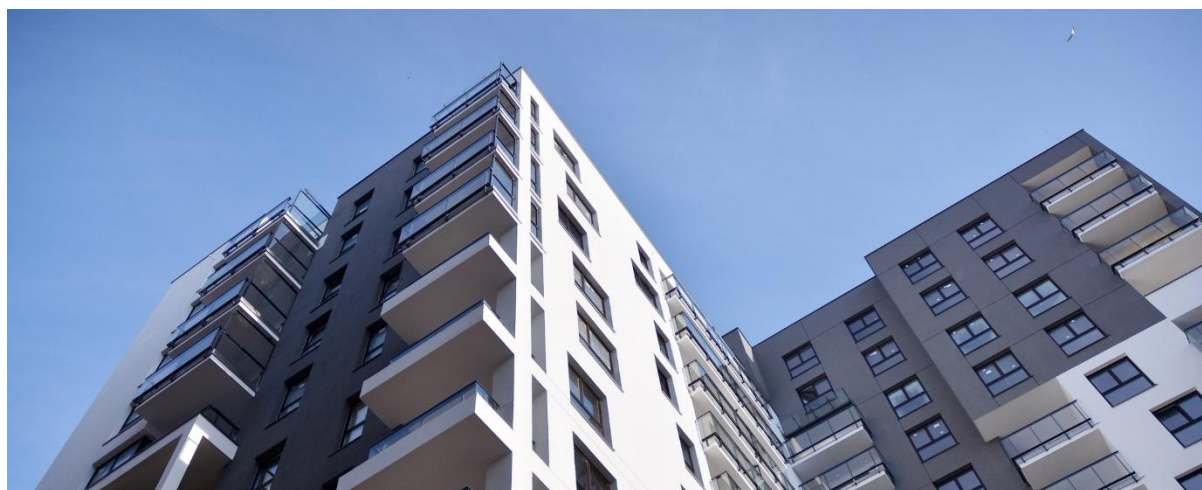
Na rynku pierwotnym najdroższe mieszkania znajdują się w Warszawie, gdzie ceny osiągają ok. 16 500-17 000 zł/m², oraz w Krakowie - ok. 15 500 zł/m². Spośród dużych miast najniższe ceny odnotowano w Łodzi, gdzie nowe mieszkania kosztują średnio ok. 10 000 zł/m².

Miasto (rynek pierwotny)	Cena mieszkania (zł/m ²)
Warszawa	ok. 16 500-17 000 zł/m ²
Kraków	ok. 15 500 zł/m ²
Łódź (najtaniej z dużych miast)	ok. 10 000 zł/m ²

Tabela 3. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach (stan na koniec maja 2026 r.). Źródło: NBP BaRN

Dysponując budżetem 850 tys. zł, w Warszawie można kupić około 50 m² nowego mieszkania lub dom gotowy o powierzchni ok. 90-100 m² na obrzeżach aglomeracji (z płytą fundamentową i działką).

Porównanie dotyczy różnych lokalizacji, ale dobrze pokazuje skalę różnic kosztowych pomiędzy rynkiem mieszkaniowym największych miast a rynkiem domów jednorodzinnych rozwijającym się na ich obrzeżach.



Istnieje jednak istotna różnica – koszt gruntu jest już wliczony w cenę mieszkania. W przypadku budowy domu jednorodzinnego działkę zwykle trzeba kupić osobno. Do mieszkania należy doliczyć jeszcze koszt miejsca parkingowego, o które – budując dom – nie trzeba się martwić.

Budowa tradycyjna – dowolność projektu, ale z ryzykiem

Zaktualizowane dane za II kwartał 2026 roku wskazują, że średni koszt budowy domu metodą tradycyjną wynosi po II kwartale 2026 roku ok. 6004 zł/m², a różnice regionalne wynoszą obecnie prawie 600 zł/m². To oznacza wzrost o 3,52% względem I kwartału 2026 r. i o 5,42% rok do roku. (Opracowanie własne Extradom.pl na podstawie danych Sekocenbudu.)

Dla domu o powierzchni 100 m² oznacza to orientacyjny koszt od 570 tys. do 630 tys. zł w stanie deweloperskim. Do tego należy doliczyć koszt działki, projektu oraz formalności, co zwykle oznacza dodatkowe 180-250 tys. zł.



Ryc. 5 Według danych GUS budowa domu w Polsce trwa średnio 4-5 lat od pierwszego wpisu w dzienniku budowy aż do formalnego oddania budynku do użytkowania.

Budowa trwa przeciętnie od 18 miesięcy do nawet 4 lat i jest narażona na wzrost cen materiałów, kosztów robocizny oraz zmiany przepisów pojawiające się w trakcie realizacji inwestycji.

Płyta fundamentowa może być stosowana także przy budowie tradycyjnej, zwłaszcza na trudniejszych gruntach lub przy inwestycji realizowanej przez generalnego wykonawcę. Ponieważ zwykle jest droższa niż klasyczne ławy fundamentowe, jej wybór może zmniejszyć lub zniwelować różnicę kosztową między domem murowanym a gotowym.

Aktualne koszty budowy omawiamy w publikacji: [Koszt budowy domu 2026 r. Ile kosztuje budowa domu jednorodzinnego?](#)

Pełne porównanie: dom gotowy, mieszkanie i budowa tradycyjna

Dla budżetu około 800 tys. zł i domu o powierzchni ok. 100 m², położonego do 20 km od dużej aglomeracji, sytuacja wygląda następująco:

Ścieżka	Szacowany koszt	Czas	Pewność kosztów
Dom gotowy + działka	~805-825 tys. zł	3-9 mies.	Wysoka
Budowa tradycyjna + działka	~815-830 tys. zł	2-4 lata	Niska
Mieszkanie 100 m ²	~1 000-1 700 tys. zł	od zaraz / do 1-2 lata	Wysoka

Tabela 4. Porównanie trzech opcji – metraż ok. 100 m²: gotowy dom prefabrykowany, tradycyjna budowa domu i mieszkanie w budynku wielorodzinnym. Stan deweloperski (bez wykończenia wnętrza). Dane dla kosztu budowy tradycyjnej zostały zaktualizowane.

Po uwzględnieniu kosztów, które ujednolicają porównanie, czyli działki i fundamentów, dom gotowy oraz budowa tradycyjna okazują się być **zbliżone cenowo**. Szacowany koszt domu gotowego z działką wynosi ok. 805–825 tys. zł, a budowy tradycyjnej z działką ok. 815–830 tys. zł. **Po aktualizacji danych różnica cenowa między domem gotowym a budową tradycyjną pozostaje niewielka, ale nie wskazuje już na przewagę tradycyjnej budowy. W analizowanym modelu średni koszt przesuwają się nieznacznie na korzyść domu gotowego.**

- **Dom gotowy** wypada korzystnie tam, gdzie inwestorowi zależy na krótszym czasie oczekiwania i większej przewidywalności kosztów. Przy znanym zakresie umowy łatwiej oszacować końcowy budżet, a krótszy proces realizacji ogranicza ryzyko wzrostu cen w trakcie inwestycji.
- **Budowa tradycyjna** może być porównywalna cenowo, zwłaszcza jeśli inwestor samodzielnie organizuje część prac lub buduje systemem gospodarczym. Taka droga daje większą elastyczność i możliwość rozłożenia wydatków w czasie, ale przy rosnących kosztach materiałów i robocizny wiąże się z większym ryzykiem przekroczenia pierwotnego budżetu. **Można to ryzyko zminimalizować decydując się na budowę domu z generalnym wykonawcą.**

- **Mieszkanie** 100 m² wypada najdrożej w przeliczeniu na powierzchnię, szczególnie w dużych miastach. Trzeba jednak pamiętać, że lokal o takim metrażu należy już do segmentu większych mieszkań, bliższego standardowi premium.

W praktyce budżet, który pozwala kupić mniejsze mieszkanie w mieście, może wystarczyć na większy dom pod miastem. Na rynku największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o metrażu 50-70 m², co odzwierciedla kompromis między dostępnym budżetem a lokalizacją.

Szczegółowe zestawienie poszczególnych składników kosztów przedstawia poniższa tabela:

Składnik	Dom gotowy 100 m ²	Budowa tradycyjna 100 m ²	Mieszkanie* 65 m ²
Budynek / lokal	~520 tys. zł**	~600 tys. zł (6 004 zł/m ²)	~650 –1 150 tys. zł
Fundament	~75 tys. zł	uwzględniona w koszcie powyżej	nie dotyczy
Działka (~900 m²)	~200 tys. zł***	~200 tys. zł***	w cenie (grunt wliczony)
Projekt + formalności	~10-20 tys. zł	~15-30 tys. zł	nie dotyczy
Razem	~805-825 tys. zł	~815-830 tys. zł	~650 –1 150 tys. zł
Czas realizacji	3-9 miesięcy	18 miesięcy - 4 lata	od ręki lub do ~24 mies. (w budowie)
Przewidywalność kosztu	wysoka (cena z umowy)	niska (materiały, robocizna, przepisy)	wysoka (umowa deweloperska)

Tabela 5. Pełne porównanie składników kosztów inwestycji. Źródło: Extradom.pl (oferta gotowych domów), Sekocenbud (zaktualizowane dane), NBP BaRN, GUGiK.

*rynek pierwotny, cena transakcyjna, mieszkanie w dużym mieście

**Średnia cena domu z prefabrykatów betonowych/keramzytobetonowych

***działka na obrzeżach aglomeracji

To porównanie pokazuje, że wybór między domem gotowym, budową tradycyjną a mieszkaniem nie powinien opierać się wyłącznie na cenie. Równie ważne są czas, przewidywalność kosztów, dostępność działki, lokalizacja oraz poziom zaangażowania, jaki inwestor chce wziąć na siebie.

Cena zakupu to nie wszystko: czas, przewidywalność i ryzyko inwestycji

Po aktualizacji danych o kosztach budowy, różnice cenowe między domem gotowym a budową tradycyjną pozostają niewielkie, ale nie wskazują już na przewagę budowy tradycyjnej. W analizowanym modelu dom gotowy wypada nieznacznie korzystniej cenowo, a jego główna przewaga nadal wynika z krótszego czasu realizacji i większej przewidywalności kosztów.

Różnice w przypadku tych trzech dróg widać także w sposobie finansowania inwestycji.

- **Przy domu gotowym** płatności następują zgodnie z harmonogramem umowy i zwykle w krótszym czasie, ale **inwestor zna koszt realizacji z góry**, co ogranicza ryzyko wzrostu cen w trakcie budowy.
- **Przy budowie tradycyjnej**, zwłaszcza systemem gospodarczym, wydatki można rozłożyć na dłuższy okres i finansować prace etapami, ale im dłużej trwa inwestycja, tym **trudniej utrzymać pierwotny budżet**.

Mieszkanie pozostaje najdroższym rozwiązaniem w przeliczeniu na metr kwadratowy, ale jako jedyne zapewnia lokalizację w mieście i grunt wliczony w cenę. Dla wielu kupujących jest to wartość, której nie da się sprowadzić wyłącznie do kalkulacji finansowej.

Warto mieć na uwadze, że przy wyborze domu gotowego znaczenie będą miały także warunki logistyczne działki. Parcela powinna umożliwiać dojazd transportu z elementami domu oraz pracę ciężkiego sprzętu, np. dźwigu, co przy budowie metodą tradycyjną nie zawsze jest tak istotnym ograniczeniem na starcie inwestycji.

Wnioski eksperta

Wybór między mieszkaniem, domem gotowym a tradycyjną budową coraz rzadziej sprowadza się wyłącznie do porównania ceny za metr kwadratowy. Po aktualizacji danych za II kwartał 2026 r. wcześniejsza, minimalna przewaga kosztowa budowy tradycyjnej przestaje być widoczna. **W analizowanym modelu koszt domu gotowego z działką i fundamentami oraz koszt budowy tradycyjnej z działką są dziś bardzo zbliżone, z niewielkim wskazaniem na dom gotowy.**

Przy tak małej różnicy cen coraz większe znaczenie ma nie tylko cena wyjściowa, ale też ryzyko jej zmiany w czasie. Budowa tradycyjna trwa dłużej i jest bardziej narażona na wzrost kosztów pracy, usług budowlanych, energii, paliw i transportu. Dom gotowy ogranicza część tego ryzyka, ponieważ inwestor wcześniej zna koszt, harmonogram i zakres realizacji określony w umowie.

Dodatkowo producenci domów gotowych obecnych w ofercie Extradom.pl deklarują, że na moment aktualizacji raportu nie planują podwyżek cen katalogowych. Trzeba jednak pamiętać, że rynek pozostaje zmienny, dlatego przy planowaniu inwestycji kluczowa jest zawsze aktualna wycena.

W warunkach zmieniających się kosztów przewidywalność staje się wartością samą w sobie. Decyzja o wyborze konkretnej ścieżki powinna uwzględniać nie tylko koszt zakupu, ale także czas realizacji, komfort prowadzenia inwestycji i poziom ryzyka, jaki inwestor jest gotów zaakceptować.



Wojciech Rynkowski

Ekspert Extradom.pl

Od 2011 roku związany z Extradom.pl. Autor wielu publikacji dotyczących kosztów budowy, analiz cen działek i rozwoju rynku budowy domów jednorodzinnych w Polsce nie tylko dla Extradom.pl, ale również rp.pl, money.pl, Puls Biznesu.

FAQ: Najczęściej zadawane pytania o ceny domów gotowych

Ile kosztuje budowa domu modułowego w 2026 roku?

Średni koszt domu modułowego w szkielecie stalowym do stanu deweloperskiego, wraz z płytą fundamentową, wynosi ok. 5 219 zł/m². To jedna z najtańszych technologii domów gotowych w analizowanej próbie, obok prefabrykatu betonowego i keramzytobetonowego.

Ile kosztuje dom gotowy z płytą fundamentową?

Po doliczeniu płyty fundamentowej mediana ceny domu gotowego wynosi ok. 604 tys. zł, a średnia ok. 636 tys. zł. W segmencie domów parterowych 90–120 m² pełna cena z płytą mieści się najczęściej w przedziale od ok. 455 tys. zł do ok. 992 tys. zł.

Co wychodzi taniej: dom gotowy czy budowa tradycyjna?

Po doliczeniu działki i fundamentów dom gotowy oraz budowa tradycyjna kosztują podobnie. W analizowanym modelu dom gotowy z działką kosztuje ok. 805–825 tys. zł, a budowa tradycyjna z działką ok. 815–830 tys. zł. Przewagą domu gotowego jest krótszy czas realizacji i większa przewidywalność kosztów.

Ile trwa budowa domu gotowego?

Od momentu zamówienia do wprowadzenia się mija zazwyczaj od 3 do 9 miesięcy. Dla porównania budowa metodą tradycyjną trwa przeciętnie od 18 miesięcy do 4 lat.

Co obejmuje cena domu gotowego w ofercie Extradom.pl?

Cena domu gotowego zależy od oferty producenta. Obejmuje najczęściej konstrukcję budynku z dachem i pokryciem dachowym, montaż na działce, stolarkę okienną i drzwi zewnętrzne, ocieplenie, elewację, podstawowe instalacje wewnętrzne. Dodatkowo płatne są zazwyczaj fundamenty, transport elementów na działkę, bardziej zaawansowane instalacje i elementy wykończenia.

Czy cena domu gotowego obejmuje działkę?

Nie, cena domu gotowego co do zasady nie obejmuje zakupu działki. Grunt trzeba doliczyć osobno, podobnie jak przy budowie tradycyjnej. To ważna różnica względem mieszkania lub domu od dewelopera, gdzie koszt gruntu jest już wliczony w cenę.

Czy dom gotowy jest sprzedawany w stanie deweloperskim czy pod klucz?

W raporcie porównujemy domy gotowe w stanie deweloperskim, bez pełnego wykończenia wnętrz. Zakres tego standardu może różnić się między ofertami, dlatego należy sprawdzić specyfikację. Wykończenie pod klucz jest zwykle usługą dodatkowo płatną.

Od czego zależy cena gotowego domu?

Cena gotowego domu zależy od technologii, powierzchni, bryły, standardu wykonania i zakresu prac w ofercie. Na końcowy koszt wpływają też fundamenty, warunki gruntowe, transport, montaż, lokalizacja i zakres wykończenia.

Jaki gotowy dom jest najtańszy w budowie?

W analizowanej próbie najtańsze są domy modułowe (w szkielecie stalowym), prefabrykowane betonowe i keramzytobetonowe. Ich średni koszt z płytą fundamentową wynosi ok. 5,2–5,3 tys. zł/m².

Czy dom mobilny to to samo co dom gotowy?

Nie. Dom mobilny jest osobną kategorią i nie powinien być bezpośrednio porównywany z pełnoprawnym domem gotowym przeznaczonym do całorocznego zamieszkania. Domy mobilne zwykle nie wymagają trwałego fundamentu i mogą mieć uproszczone formalności, ale wiążą się też z ograniczeniami, np. dotyczącymi kredytu hipotecznego, meldunku czy stałych przyłączy. Z tego powodu nie zostały uwzględnione w głównym porównaniu kosztów.



SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI:

kontakt@extradom.pl

71 715 20 60

Pon.-pt. 8:00-21:00

Sob. 9:00-17:00

DORADCY DS. INWESTYCJI – DOMY GOTOWE:

domygotowe@extradom.pl

71 718 89 70

Pon.-pt. 8:00-19:00