

FORMAREA COSTULUI ȘI PREȚULUI OBIECTULUI DE CONSTRUCȚII

Autor: Elena CASTRAVET, st. gr. IMC-109
Coordonator științific: conf.univ. dr. Ion ALBU

Universitatea Tehnica a Moldovei

Abstract: *In terms of transition economy each trader wants to obtain a market position over competition. Achieving that depends on the policies and strategies of training costs and product prices Building. Training and proper management of costs leads to a more competitive real estate market.*

Cuvinte cheie: *Pret, cost, cheltuieli, beneficiu, piata, constructii, locuinta, norma.*

Costul de execuție a unei lucrări de construcție este definit ca fiind expresia valorică a consumului de resurse – *forță de muncă, materiale, utilaje de construcții* – necesare pentru executarea unei lucrări de calitate, în condiții organizatorice și tehnologice stabilite de beneficiar.

$$C_{\text{deviz}} = CD + CI(R) + BD + CL + TVA, \quad (1)$$

CD - Costurile directe sunt costurile nemijlocit legate de executarea proceselor de construcție și sunt constituite din expresia valorică a consumurilor de materiale, forță de muncă, utilaje și echipamente de construcție, și anume:

$$CD = C_m + S_b + C_{\text{emm}} + CAS + CAM, \quad (2)$$

CI - Cheltuielile indirecte reprezintă totalitatea consumurilor legate de crearea condițiilor pentru execuția construcțiilor, organizarea, administrarea și deservirea acestora.

$$CI = CD \times 14,5\% \quad (3)$$

BD - Beneficiul de deviz reprezintă suma mijloacelor necesare pentru acoperirea unor cheltuieli generale ale întreprinderii de antrepriză; un plus de valoare, care constituie partea normată (garantată) a valorii producției de construcții (plata impozitelor, dezvoltarea producției, modernizarea utilajelor, plata dobânzilor pentru folosirea creditelor bancare, profitul antreprenorului etc).

$$BD = (CD + CI) \times 6\%, \quad (4)$$

CL - Cheltuielile limitate - sunt rezerva beneficiarului (cheltuielile pentru organizarea santierului; de plata pentru energia electrică; scumpirea de timp friguros; cheltuielile neprevăzute).

$$CL = (CD + CI + BD) \times 4,2\%, \quad (5)$$

TVA - Taxa pe valoarea adăugată – impozit indirect, se include conform legislației în vigoare

$$TVA = (CD + CI + BD + CL) \times 20\%, \quad (6)$$

Costul de deviz la etapa inițială, sau devizul investitorului este elaborat de către organizațiile de proiectare. Costul de deviz al investitorului diferă esențial de costul final al construcției deja realizate. Aceasta are la bază mai mulți factori.

Pentru a determina acești factori și a observa cum se obține prețul final la 1m² de locuință, vom analiza un bloc locativ cu 11 etaje situat în sectorul Riscani și dat în exploatare în 2011.

a) **Diferența dintre prețurile la necesarul de mecanisme.** Pentru determinarea costului de deviz al investitorului, sunt aplicate prețurile medii la materiale mecanisme și utilaje, la momentul elaborării devizului. Dacă analizăm aceste prețuri putem observa că ele diferă de prețurile care se pot găsi pe piața la momentul executării lucrărilor

Tabelul 1. Prețul mecanismelor (la data studiului de caz)

Mecanisme	Un de mas	Pret de deviz	Pret de piata
Automacara	lei/ora	158	254 (Dimecon-1)
Excavator	lei/ora	169	215 (Dimecon-1)
Macara turn	lei/ora	160	280 (Top macarale)

b) **Diferența dintre prețurile la necesarul de forță de muncă.** La elaborarea documentației de deviz a investitorului, cheltuielile pentru salarizare sunt determinate pornind de la salariul mediu lunar al ramurii de construcții, calculat trimestrial de către Biroul Național de Statistică și anunțat în scrisori informative de Organul Național de Dirijare în Construcții.

Ca consecință a duratei mari de execuție a construcției, în timp se schimbă salariul mediu lunar, respectiv se schimbă și costul construcției.

Exemplu: La calcularea costului de deviz al obiectului studiat (anul 2007) salariul mediu lunar al muncitorilor era 19,85lei/h, iar incepind cu 1 mai 2010 salariul mediu alcatuia 23,82lei/h.

c) **Necesarul de material.** Consumul real al unor materiale folosite in constructii difera de normele de deviz, in special la lucrarile de finisare.

Exemplu: Pentru tencuirea peretilor cu "Tinc", conform normelor de deviz este necesar 2,3kg/m2 de amestec, iar conform normelor de la producator se foloseste pina la 5kg/m2

De asemenea intreprinderile deseori nu se incadreaza in preturile de transportare a materialelor incluse in deviz.

Exemplu: Pretul pentru transportarea 1t de nisip, pietris de la producator la santier variaza intre 80-100lei. Conform devizul pretul de transportare constituie 7% din costul materialului.

Asupra costului final al constructiei influenteaza si anumite cheltuieli neprevazute, sau legate de cazuri exceptionale, factori naturali si climaterici, care deasemenea pot mari costul de deviz.

Astfel pentru obiectul de constructii analizat costul de deviz al investitorului constituie 44229 mii lei, iar costul final al obiectului este 46320mii lei, obiectul avind o suprafata de 5860 m2.

Costul pentru un m2 de suprafata este de 7900lei sau 480euro conform cursului valutar al euro din anul 2011.

Prețul obiectului de constructii – valoarea monetara platita pentru obtinerea unui bun sau serviciu.

$$P = C_{deviz} + P_m, \quad (7)$$

Pretul 1m² de apartament pe piata se stabileste in dependenta de mai multi factori:

- Amplasamentul constructiei (sectorul unde este localizata constructia);
- Etajul la care este amplasat apartamentul;
- Infrastructura obiectului;
- Amenajarea teritoriului.

Aceasta diversificare a preturilor serveste la satesfacerea echilibrata a cererii pe piata imobiliara. Constructia analizata, se afla in sectorul Riscani, are o infrastructura avantajoasa (apropierea de caiile de transport, locuri de parcare, apropierea de centre comerciale, centre medicale, si de agrement), dispune de locuri de odihna si de joaca pentru copii. Preturile apartamentelor in aceasta cladire variaza de la 690 (primul si ultimul etaj) pina la 730 euro pentru 1m² de suprafata locativa in dependenta de amplasarea in cladire.

Strategii de micșorare a costului construcției

Reducerea costurilor de producție a clădirii constituie (acolo unde este posibil), un obiectiv prioritar al oricărei întreprinderi de constructii. În acest sens, este necesară analiza detaliată a principalelor categorii de cheltuieli care concura la formarea costurilor. Problemele prioritare ale diagnosticării cheltuielilor vizează, pe de o parte, cheltuielile aferente veniturilor întreprinderii, în special cheltuielile de exploatare, iar, pe de altă parte, eficiența diferitelor categorii de cheltuieli (variabile și fixe, directe și indirecte, material și salariale etc.).

Acțiuni de micșorare a costului construcției:

1. Micșorarea cheltuielilor directe (inlocuirea materialelor scumpe cu altele mai ieftine dar nu in defavoarea calitatii, inlocuirea utilajelor invecchite cu tehnologie moderna care va micsora durata de executie, folosirea si combinarea corecta a organizarii lucrului pe santier pentru a putea efectua lucrul intr-un timp mai scurt).

2. Micșorarea cheltuielilor de regie (micsorarea cheltuielilor generale si administrative, cheltuielilor pentru deservirea lucratorilor din sfera constructiei, organizarea si manipularea eficienta a lucrului pe santier).

3. De exclus calcularea beneficiului de deviz petru fiecare întreprindere în parte in cazul contractelor de subantrepriza.

Bibliografie:

1. CP L.01.01-2012 "Instrucțiuni privind intocmirea devizelor pentru lucrările de construcții-montaj prin metoda de resurse"

2. CP L.01.03-2012 "Instrucțiuni cu privire la calcularea cheltuielilor de regie la determinarea valorii obiectivelor"

3. CP L.01.05-2012 Instrucțiuni privind determinarea valorii beneficiului de deviz la formarea prețurilor la producția de construcții

4. CP L.01.02-2012 Instrucțiuni privind determinarea cheltuielilor de deviz la salarizarea în construcții