

Casa la cheie

Cât costă construcția unei locuințe "la cheie", în anul 2019

ing. Sorin Turcuș, expert tehnic



Tabel 1
Costul pe mp de teren în localități din jurul Bucureștiului

Denumire localitate	Cost/mp teren (euro, TVA inclus)					
	central		median		periferic	
	a	b	a	b	a	b
Afumați	90	60	40	35	28	15
Balotești	90	60	50	36	28	12
Căldărușani	60	28	25	18	15	11
Cernica	100	70	59	35	20	12
Domnești	215	116	60	35	28	16
Mogoșoaia	290	173	102	63	28	15
Pasărea	100	60	51	37	22	15
Pipera	780	300	250	200	150	90
Popești-Leordeni	150	135	98	50	20	10
Roșu	235	194	150	135	115	100
Stefănești	40	34	25	23	15	10
Voluntari	357	194	149	130	99	93

a) terenuri ce dispun de toate dotările: electricitate, apa/canalizare, eventual gaze, având accese ușoare de pe drumuri pavate sau asfaltate, forme geometrice convenabile, vecinătăți convenabile
b) terenuri cărora le lipsesc una sau mai multe din facilitățile de la punctul a.

De la început trebuie să arătăm că sunt două elemente primordiale care determină costul final al unei locuințe, și anume :

1. Costul terenului pe care urmează să fie amplasată construcția;
2. Costul propriu-zis al lucrărilor, inclusiv proiectarea, urmărirea lucrărilor, taxele și alte cheltuieli conex: certificate de urbanism, autorizație de construire, avize de la pompieri etc.

Costul terenului are o pondere importantă în costul total al viitorului imobil, putând fi zero în cazul în care beneficiarul deține propriul teren și putând chiar depăși costul total al realizării locuinței.

Considerăm, deși este doar parțial adevărat, că prețurile terenurilor din București sunt prohibitive pentru construcția unei case și am luat în calcul în analiza noastră achiziția unui lot de teren aflat în intravilanul unor localități limitrofe Bucureștiului.

Prezentăm în tabelul nr. 1 prețurile terenurilor în câteva localități din jurul Bucureștiului.

Se poate observa că cele mai multe prețuri din zonele centrale și mediene ale respectivelor localități se regăsesc și pentru terenurile din zonele periferice și marginase ale Bucureștiului (Rahova, Prelungirea Ghencea, Pantelimon etc.)

Costul terenului pe care urmează să fie amplasată o locuință mai este influențat și de mărimea terenului, forma acestuia, amplasamentul față de complexe comerciale, față de școli, creșe, grădinițe etc.

Am ales un teren cu suprafața de 300 mp întrucât vă propunem să analizăm care este costul unei locuințe parter plus un etaj (cele

mai răspândite) cu trei dormitoare, living plus loc de luat masa, o cameră de baie și un grup sanitar cu lavoar, vas WC și duș.

Locuința, propusă de firma de arhitectură Prokon, are o suprafață utilă de 105,90 mp, suprafața construită totală fiind de 144,45 mp. Amprenta la sol de 88 mp o face ideală pentru un teren cu o suprafață de 300 mp, având eventual forma unui dreptunghi cu dimensiunile de 16,00 x 18,50 mp.

Construcția are o structură alcătuită din cadre din beton armat cu zidărie din blocuri ceramice, învelitoare din tablă profilată pe șarpantă din lemn, fundații continue tip grinzi din beton armat, termosistem cu polistiren expandat, termoizolații acoperiș cu vată minerală bazaltică, tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, ușă metalică de intrare, tâmplărie interioară din lemn triplustratificat, pardoseli interioare din parchet laminat și plăci de gresie glazurate, placări cu plăci din faianță la grupurile sanitare și bucătărie, vopsitorii lavabile la interior și la exterior, placări exterioare cu piatră naturală. Obiectele, armăturile sanitare și materialele pentru instalații sunt din cele uzuale.

Fiind bransată la toate utilitățile, încălzirea locuinței se realizează cu o centrală termică cu tiraj forțat și calorifere din oțel.

Autorizația de construire nu poate fi obținută în lipsa unui proiect de execuție. Costul unui proiect tehnic de execuție, care include și documentația pentru obținerea autorizației de construire este cuprins între 10 și 25 euro/mp

suprafață construită totală, calculată prin însumarea tuturor nivelurilor construcției, inclusiv spațiile exterioare (terase acoperite, verande, balcoane, garaje, etc.)

În exemplul nostru proiectarea costă 1520 euro pentru o locuință standard, construită pe un teren ce nu necesită îmbunătățiri.

La aceasta sumă se mai adaugă 75 euro, taxa pentru verificarea proiectului de către un verificator tehnic atestat.

Proiectul tehnic de execuție complet include un memoriu tehnic cu descrierea detaliată a modului de desfășurare a lucrărilor, fazele determinate și grafic de execuție, precum și antemăsurătorile pentru fiecare capitol al construcției: terasamente, structura de rezistență, învelitoare, izolații, instalații electrice, sanitare și termice. De asemenea, proiectul tehnic de execuție va cuprinde planșe desenate cu toate detaliile necesare realizării construcției.

Executarea lucrărilor de construcții

Dacă beneficiarul dorește obținerea unor garanții pentru lucrările executate, inclusiv a unui certificat de garanție, este de preferat să fie angajată o firmă de construcții care să execute toate lucrările proiectate, inclusiv pe cele de instalații. Pentru anumite lucrări, constructorul va putea recurge la subantreprenori, dar numai lui îi va reveni întreaga responsabilitate pentru toate lucrările.

Beneficiarul poate să apeleze direct la firme specializate pe diferite domenii, de exemplu la o firmă care să execute toate lucrările de terasamente, la alta care să execute structura de rezistență, la alta pentru finisaje, la firme pentru executarea lucrărilor de instalații etc. Deși s-ar putea crede că în acest fel se obțin unele economii, faptul că beneficiarul este obligat să asigure el coordonarea tuturor lucrărilor poate genera unele disfuncționalități în realizarea de ansamblu a construcției.

Estimare informativă a costurilor de edificare a unei case parter plus etaj de 106 mp s.u.

Denumirea lucrării	UM	Cantitate	Total euro	Total(lei) din care	Material (lei)	Manopera (lei)	Utilaj (lei)	Alte cheltuieli (lei)
Excavatii	mc	24,20	145,31	690	0	307	186	197
Umpluturi si compactari	mc	20,80	399,37	1.897	585	770	0	542
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	64,50	407,62	1.936	852	531	0	553
Termoizolatii cu vata minerala 10cm	mp	52,00	615,12	2.922	1.571	516	0	835
Termoizolatii cu polistiren extrudat	mp	106,00	1092,00	5.187	3.178	527	0	1.482
Termoizolatii cu polistiren expandat	mp	156,00	2177,81	10.345	4.160	3.229	0	2.956
Beton simplu in fundatii	mc	25,40	2276,84	10.815	5.575	2.150	0	3.090
Beton armat in structura	mc	48,40	15734,23	74.738	35.292	17.610	482	21.354
Scari si podeste din beton	ml	17,00	489,56	2.325	1.056	605	0	664
Balustrade balcon	ml	7,20	1781,98	8.464	4.889	1.157	0	2.418
Zidarii din blocuri ceramice	mc	55,30	11041,73	52.448	34.246	3.217	0	14.985
Zidarii din caramida eficienta	mp	59,60	2220,25	10.546	4.389	3.144	0	3.013
Invelitoare tabla inclusiv astereala	mp	138,00	4530,11	21.518	6.390	8.980	0	6.148
Sarpanta din lemn	mc	4,57	4697,52	22.313	6.314	9.624	0	6.375
Pergola lemn	mp	10,00	2580,42	12.257	6.790	1.965	0	3.502
Trotuar in jurul cladirii	mp	52,00	2075,54	9.859	2.147	4.895	0	2.817
Alte lucrari de rezistenta	%	3,00	1567,96	7.448	3.523	1.777	20	2.128
Total lucrari de rezistenta			53.833	255.708	120.957	61.004	688	73.060
Use intrare metalica	buc	1,00	1128,84	5.362	3.580	250	0	1.532
Tamplarie interioara din lemn	mp	10,93	1556,80	7.395	4.264	1.018	0	2.113
Tamplarie PVC cu geam termopan	mp	23,58	4581,09	21.760	14.490	1.053	0	6.217
Tencuieli exterioare	mp	207,00	2956,51	14.043	1.408	8.623	0	4.012
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	159,00	2943,24	13.980	1.430	8.556	0	3.994
Placari exterioare cu piatra	mp	33,00	1642,86	7.804	2.769	2.805	0	2.230
Placari exterioare cu lemn	mp	15,80	358,11	1.701	745	470	0	486
Tencuieli interioare	mp	444,00	3310,78	15.726	1.278	9.955	0	4.493
Vopsitorii lavabile interioare	mp	416,00	3477,31	16.517	2.495	9.303	0	4.719
Placari cu placi de faianta	mp	28,00	824,08	3.914	1.774	1.022	0	1.118
Pardoseli din parchet laminat	mp	73,52	1226,69	5.827	2.514	1.648	0	1.665
Pardoseli din gresie glazurata	mp	40,89	2348,76	11.157	4.460	3.509	0	3.188
Pardoseli din gresie rez.la inghet	mp	20,25	1472,51	6.994	2.640	2.356	0	1.998
Alte lucrari de finisaj	%	3,00	834,83	3.965	1.315	1.517	0	1.133
Total lucrari de finisaj			28.662	136.146	45.162	52.085	0	38.899
Bransament apa/canalizare	lei	1,00	1582,74	7.518	3.170	2.200	0	2.148
Coloane si legaturi sanitare	lei	1,00	816,13	3.877	1.964	805	0	1.108
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,00	1234,95	5.866	2.228	1.962	0	1.676
Bransament retea electrica	lei	1,00	962,61	4.572	2.150	1.116	0	1.306
Cabluri,conductori,tevi electrice	ml	1336,00	1787,87	8.492	1.720	4.346	0	2.426
Aparate electrice	lei	1,00	1745,73	8.292	2.980	2.943	0	2.369
Corpuri de iluminat	lei	1,00	1633,43	7.759	3.339	2.203	0	2.217
Bransamenr retea gaze	lei	1,00	1595,12	7.577	3.032	2.380	0	2.165
Coloane si legaturi incalzire	lei	1,00	1512,88	7.186	1.898	3.235	0	2.053
Centrala termica gaze tiraj fortat	lei	1,00	1157,73	5.499	3.128	600	200	1.571
Corpuri de incalzire din otel	lei	1,00	1106,15	5.254	2.796	957	0	1.501
Termoizolatii conducte	lei	1,00	1019,79	4.844	2.420	1.040	0	1.384
Alte lucrari de instalatii	%		484,65	2.302	925	714	6	658
Total lucrari de instalatii			16.640	79.039	31.750	24.501	206	22.583
Total general			99.136	470.894	197.869	137.589	894	134.541

Dotare minimală locuință

Denumire dotare	Preț în lei/bucată		nr. bucăți	Valoare în lei, TVA inclus	
	minim	maxim		minim	maxim
Paturi duble complete	1500	8000	3	4500	24000
Noptiere	123	875	6	738	5250
Dulap haine 5 uși	1546	5710	1	1546	5710
Dulap haine 3 uși	407	2499	2	814	4998
Masă toaletă	379	1189	1	379	1189
Masă bucătărie cu 4 scaune	198	4845	1	198	4845
Canapea living	799	7000	1	799	7000
Fotolii living	450	2800	3	1350	8400
Masuță living	70	1673	1	70	1673
Comodă	280	3390	1	280	3390
Biblioteca	369	4660	1	369	4660
Dulap bucătărie	500	4845	1	500	4845
Aragaz	600	3600	1	600	3600
Hotă	150	500	1	150	500
Combină frigorifică	770	15000	1	770	15000
Cuptor microunde	750	2450	1	750	2450
Mașină de spălat rufe	900	2100	1	900	2100
Mașină de spălat vase	1000	4600	1	1000	4600
Aparat aer condiționat 12000 BTU	1419	10499	1	1419	10499
Aparat aer condiționat 9000 BTU	1240	8399	3	3720	25197
TOTAL ÎN LEI, TVA inclus				20852	139906
TOTAL ÎN EURO, TVA inclus				4417.8	29641

În plus, va fi foarte dificil să obținem un certificat de garanție pentru toată construcția, fiecare constructor sau instalator garantând numai pentru lucrările executate de el.

La semnarea contractului de execuție cu un antreprenor se acordă, de regulă un avans de 30% din valoarea contractului, următoarele plăți urmând să fie făcute în baza situațiilor de lucrări periodice acceptate de către beneficiar pentru dirigințele de șantier angajat.

Orice lucrare suplimentară, necesară a fi executată și care nu a fost inclusă în devizul inițial, va fi negociată între constructor și beneficiar și va fi executată numai cu acceptul acestuia. La fel, se va negocia și în cazul în care vor fi lucrări suplimentare dorite de către beneficiar ce nu au fost cuprinse în devizul inițial. O garanție de 10% din valoarea totală a contractului, este reținută pe situațiile periodice de lucrări. Această garanție se restituie integral constructorului

cu ocazia recepției finale, de obicei un an de la terminarea tuturor lucrărilor, cu condiția ca, în contul acestei garanții, să nu fi trebuit să fie executate unele remedieri la defecte apărute după recepția la terminarea lucrărilor.

Costul total al locuinței analizate, inclusiv lucrările de instalații electrice, sanitare și termice, inclusiv bransarea la utilități: apă-canal, electricitate, gaze, inclusiv proiectarea și alte cheltuieli conexe se ridică la suma de 99.136 euro respectiv, 645 euro/mp suprafață desfășurată și 936 euro/mp suprafață utilă. Toate prețurile includ TVA de 19%

Analizând costurile pe capitol de cheltuieli observăm că cea mai mare pondere o dețin lucrările de rezistență, 54,30% din costul total, din care lucrările de betoane și zidării au o pondere de 18,66% din costul total.

Lucrările de finisări: tencuieli, vopsitorii lavabile, pardoseli, placări și tâmplării exterioare și interioare dețin o pondere de 28,91% din costul total al locuinței. Instalațiile au o pondere de 12,60% iar bransamentele de 4,18% din costul total. Precizăm că am considerat toate utilitățile lângă proprietate.

În afara lucrărilor de proiectare și construcții, care includ și o dotare minimă cu obiecte și armături sanitare la grupurile sanitare și la bucătărie precum și calorifere și

o centrală termică, restul mobilării casei este foarte greu de cuantificat întrucât există o mare varietate de mobilier și prețuri chiar și pentru mobila nu de foarte înaltă calitate. Numai cu titlu informativ, considerăm că mobilarea acestei locuințe poate fi cuprinsă între 5000 și 30.000 euro, TVA inclus.

Amenajarea spațiului liber din jurul clădirii

În devizul locuinței nu au fost cuprinse decât trotuarele și platformele betonate a căror suprafață este de 52mp. Împreună cu suprafața ocupată de construcție, suprafața totală ocupată a terenului de 300 mp este de 130 mp, rămânând 170 mp pe care proprietarul și-l va amenaja cum va dori: va semăna gazon, va face ronduri cu flori, poate își va amenaja o mică grădiniță de legume, va planta pomi decorative sau fructiferi.

Este greu de evaluat și cât va costa împrejmuirea (dacă lotul are vecini pe cel puțin două laturi, costul împrejmuirii va fi împărțit cu aceștia, rămânând ca proprietarul să suporte cheltuielile integrale pentru celelalte două laturi, în care sunt cuprinse și porțile de acces. Gardurile și porțile pot fi realizate din lemn, metal, plastic etc. Cele mai scumpe garduri sunt din zidărie și fier forjat, existând o mulțime de modele, de înălțimi ale gardului, de înălțimea fierului forjat, etc. Chiar și cele mai ieftine garduri realizate cu uluci din lemn au prețuri diferite în funcție de înălțimea gardului, grosimea ulucilor etc.

Cât ne va costa la final construcția casei

Este simplu! Adunăm costul terenului cu costul construcției și aflăm că locuința ne costă: 44.700euro + 99.136 euro = 143.836 euro. Dacă mai adăugăm și dotările la costuri minime rezultă că o astfel de locuință construită în comuna Voluntari, de exemplu, gata de a putea fi locuită va costa în total circa 150.000 euro. ■

