

# Cel mai mic cost de construcție a unei locuințe simple

Estimarea costurilor minime de construcție a unei locuințe parter și etaj mansardat

ing. Sorin Turcuș, expert tehnic



Mulți dintre cei care dețin un teren intravilan și ar dori să își construiască o locuință individuală se întreabă dacă dispun de suficiente resurse pentru a-și realiza această dorință.

Ne-am gândit că nu este lipsit de interes să oferim doritorilor o soluție cât mai ieftină pentru construirea unei locuințe cu o suprafață utilă de circa 100 mp, care să ofere un confort suficient unei familii compuse din 4 – 5 persoane. Amplasarea locuinței într-o zonă în intravilan influențează nu numai costul terenului pe care va fi ridicată construcția, ci și costul manoperei și al materialelor. Cu cât zona este mai centrală și manopera

**■ Comparativ cu alte tipuri de locuințe, cel mai redus cost de construcție, per mp suprafață utilă, este pentru locuința pe parter cu etaj mansardat.**

va fi mai scumpă. Aceasta, mai ales în ipoteza în care locuința este ridicată de o firmă de construcții. Costul materialelor este influențat de transportul acestora la șantier. În București, de exemplu, există o zonare de taxare pe tona transportată. Cel mai scump se taxează în zonele ultracentrale, iar în zonele periferice taxa nu se percepe. În plus, costul materialelor mai este influențat și de distanța de transport de la furnizor la șantier. Costul total al unei locuințe mai este influențat de :

- Natura terenului de fundare, care necesită sau nu îmbunătățiri,
- Existența sau nu a rețelilor de apă, canalizare, gaze, electricitate,
- Calitatea materialelor folosite, atât pentru lucrările de construcții, cât și pentru finisaje și instalații,
- Calitatea obiectelor și armăturilor sanitare, a corpurilor de iluminat, a centralei termice,
- Dotări cu instalații antincendiu,

antiefracție, etc.

În articolul de față ne propunem să prezentăm care este costul minim pentru o locuință simplă. Comparativ cu alte tipuri de locuințe, cel mai redus cost de construcție, per mp suprafață utilă, este pentru locuința pe parter cu etaj mansardat.

Am considerăm că locuința se realizează în regie proprie, în sensul în care nu este angajată o firmă pentru construcția locuinței. Cele mai reduse costuri le obțineți când angajați echipe specializate pentru fiecare etapă a construcției. Puteți angaja o echipă pentru realizarea fundației și a structurii din beton și beton armat, o echipă pentru realizarea zidărilor, a șapelor și tencuielilor interioare, o echipă pentru realizarea finisajelor (zugrăveli, vopsitorii, placaje ceramice), o echipă pentru realizarea termosistemului și a finisajelor exterioare.

**■ Cele mai reduse costuri le obțineți când angajați echipe specializate pentru fiecare etapă a construcției.**

În ceea ce privește tâmplăria, atât cea interioară cât și cea exterioară, menționăm că, în cele mai multe situații, costul montării acesteia este inclus în prețul materialului. În sfârșit, dar nu în cele din urmă, este angajată o echipă care să realizeze învelitoarea.

Pe parcursul realizării construcției trebuie avute în vedere instalațiile ce urmează să fie realizate, lăsându-se în structură golurile necesare. Pentru realizarea instalațiilor vor fi angajate echipe autorizate pentru fiecare tip: electrice, gaze, termice, sanitare. Chiar și în cazul lucrărilor executate în regie proprie, în afara cheltuielilor directe cu materialele, manopera și utilajul, există și alte cheltuieli conexe, cum ar fi

cheltuielile pentru aprovizionarea materialelor, cheltuielile cu supravegherea lucrărilor, taxe pentru curățenie (închiriere containere gunoi, cabine de WC ecologice, plata cheltuielilor aferente organizării de șantier, etc.) Considerăm că structura locuinței este realizată din beton armat (stâlpi, planșee, buiandrugi, scară interioară), blocuri ceramice cu goluri pentru pereții exterior, cărămidă cu goluri, gips carton pentru compartimentările interioare. Învelitoarea din țigla metalică pe șarpantă din lemn, precum și tâmplăria nu sunt dintre cele mai scumpe, dar nici din cele mai ieftine. Vorbim de o locuință construită pe un teren de fundare corespunzător, pentru care nu sunt necesare cheltuieli suplimentare generate de fundații.

În evaluare nu a fost luat în calcul costul conductelor de încălzire, deoarece acesta depinde de materialul din care sunt confecționate, cupru sau pexal. De asemenea, nu a fost introdus costul bransamentelor, acesta variind în

**■ Prețul pe suprafața construită desfășurată poate fi mai mic cu peste 20% decât cel pe suprafața utilă care de fapt îl interesează pe cumpărător.**

funcție de localitate, distanța față de rețele, materialele din care sunt confecționate. Costul obiectelor și al armăturilor sanitare, al corpurilor de iluminat, al centralei termice variază în funcție de preferințele beneficiarului. Celelalte elemente, regăsite în calculația noastră, sunt apreciate la nivelul costurilor materialelor uzuale.

Pentru ilustrarea costurilor de execuție a unei astfel de construcții, realizată cu materiale moderne dar nu dintre cele mai scumpe, cu o manoperă nu din cea mai ridicată, vă prezentăm tabelul din pagina următoare cu costurile principalelor lucrări, din care rezultă și costul total.

Bineînțeles că acest cost poate varia în funcție de calitatea materialelor utilizate, de negocierea manoperei, etc.

**Costurile minime pentru realizare unei locuințe variază între 350 și 425 euro/mp suprafața utilă**

Potrivit estimării făcute de noi, în condițiile prezentate mai sus, costul de construcție a unei case este de 425 euro/metru pătrat suprafața utilă (suma suprafețelor utile ale încăperilor și spațiilor de depozitare) sau de 326 euro/metru pătrat suprafața construită desfășurată (suprafața utilă plus

suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței). Apreciem că prin organizarea mai bună a lucrărilor, prețul ar mai putea fi redus cu circa 15%.

**■ Prețul de construcție ar fi mai mic cu peste 7%, dacă locuința analizată ar face parte dintr-un duplex (două case lipite).**

Dacă locuința analizată ar face parte dintr-un duplex (două case lipite), prețul de construcție ar fi mai mic cu peste 7%, ajungând în estimarea noastră la 395 euro/metru pătrat suprafața utilă. Scăderea este generată de reducerile care pot fi obținute la anumite costuri: fundație și învelitoare comună, un perete comun, reducerea cheltuielilor cu aprovizionarea materialelor, etc. În cazul locuințelor cuplate și înșiruite, datorită execuției lucrărilor în flux tehnologic, costul total mai poate să fie redus cu încă circa 5%, adică până la 375 euro/metru pătrat suprafața utilă. Bineînțeles că, utilizându-se materiale de o calitate incertă (ca de exemplu oțel beton fără certificat de calitate, cărămidă din demolări), tâmplăria din cea mai ieftină, mână de lucru mai slab calificată, etc, se poate construi locuința chiar și la un preț mai

redus, dar apreciem că nu mai puțin de 350 euro/mp suprafața utilă.

Raportul dintre suprafața utilă și cea desfășurată este și mai mare la blocurile cu mai multe etaje și apartamente, cu subsol și etaj tehnic, cu ascensor. Acest raport se încadrează între 1,65 – 1,80. Explicația este simplă: la suprafața utilă a apartamentului, în afara grosimii zidurilor interioare și exterioare, se adaugă toate suprafețele spațiilor comune cuprinse în perimetrul blocului. De obicei, unele spații care pot fi folosite de către locatari, cum ar fi boxele sau eventualele garaje de la subsol, nu sunt cuprinse în prețul de vânzare al apartamentului, fiind evaluate separat.

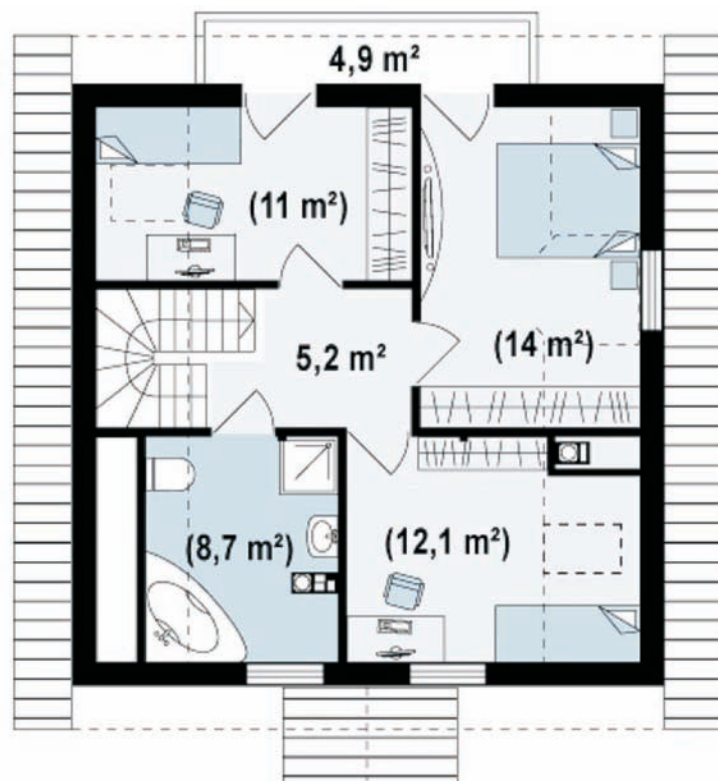
În concluzie, atunci când contractăm o locuință este necesar să avem în vedere ce reprezintă prețul care ni se cere. Este recomandabil să avem în vedere prețul total al locuinței și nu prețul per mp suprafața construită sau utilă. De asemenea, ce reprezintă acest preț: sistemul constructiv, finisajele, instalațiile, racordurile la utilități, eficiența energetică, etc. Și să nu uităm că un preț foarte scăzut poate reprezenta o construcție foarte slabă calitativ, construită cu materiale îndoielnice în ceea ce privește calitatea, cu finisaje minime și chiar fără anumite instalații și dotări.

## Preț pe suprafața utilă sau construită ?

Vânzătorul anunță, de regulă, prețul pe metru pătrat construit pentru că acesta este mai mic decât cel pe suprafața utilă. Pentru cumpărător, bineînțeles, că suprafața utilă este importantă și vrea să știe cât îl costă. Raportul dintre cele două suprafețe se încadrează în intervalul 1,18 -1,40, pentru locuințe individuale (numai cu parter, cu parter și etaj mansardat, cu parter, etaj și subsol sau demisol) în funcție de sistemul de compartimentare, de grosimea pereților și de numărul de nivele. Prin urmare, prețul pe suprafața construită desfășurată poate fi mai mic cu peste 20% decât cel pe suprafața utilă care de fapt îl interesează pe cumpărător.

Suprafața construită desfășurată este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Aceasta cuprinde: camera de zi, dormitoare, băile, dușul, bucătăriile, spațiile de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu cuprinde: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie. Suprafața utilă nu include și suprafața aferentă pereților interiori și exteriori.





# Estimarea costurilor de construcție a unei locuințe parter și etaj mansardat



Locuință unifamilială, parter plus etaj mansardat, trei dormitoare, cameră de zi, bucatărie, baie.

**Suprafața construită desfășurată** 140 mp, **Suprafața utilă** 107,5 mp, **Suprafața construită la sol** 93 mp, balcon 4,90 mp; terase parter 21,00 mp.

**Sistem constructiv:** blocuri ceramice și beton armat în planșee, stâlpi, buiandrugi; învelitoare țiglă metalică pe șarpantă lemn, termosisteme.

curs valutar 4,5 lei/euro

Denumirea lucrării	UM	Cantitate	Total euro	Total (lei) din care	Material (lei)	Manopera (lei)	Utilaj (lei)	Alte cheltuieli (lei)
Excavatii	mc	16,85	155	697,59	0,00	606,60	0,00	90,99
Umpluturi si compactari	mc	14,82	311	1398,06	628,00	587,70	0,00	182,36
Hidroizolatie sub pereti zidarie	mp	17,33	200	899,07	620,00	161,80	0,00	117,27
Termoizolatii cu vata minerala 10cm	mp	81,60	346	1558,99	1119,00	236,64	0,00	203,35
Termoizolatii cu polistiren extrudat	mp	65,20	183	824,78	586,80	130,40	0,00	107,58
Termoizolatii cu polistiren expandat	mp	129,00	1.118	5029,07	2064,00	2309,10	0,00	655,97
Beton simplu in fundatii	mc	27,21	2.207	9930,25	6603,00	2032,00	0,00	1295,25
Beton armat in structura	mc	35,00	9.135	41106,75	30730,00	5015,00	0,00	5361,75
Zidarii din blocuri ceramice	mc	37,50	4.172	18772,60	13624,00	2700,00	0,00	2448,60
Zidarii din caramida cu goluri	mc	7,30	1.206	5426,91	4073,00	646,05	0,00	707,86
Compartimentari interioare gipscart.	mp	35,00	1.406	6325,00	4208,00	1292,00	0,00	825,00
Invelitoare metal. inclusiv astereala	mp	136,00	2.795	12576,40	8272,00	2664,00	0,00	1640,40
Jgheaburi si burlane	ml	32,00	391	1760,65	1075,00	456,00	0,00	229,65
Sarpanta din lemn	mc	5,28	3.221	14495,75	6757,00	5848,00	0,00	1890,75
Alte lucrari de rezistenta	%	3,00	805	3624,06	2410,79	740,56	0,00	472,70
Total lucrari de rezistenta			27.650	124.426	82.771	25.426	0	16.229
Tamplarie interioara din lemn	mp	13,44	1.543	6944,97	5195,00	844,10	0,00	905,87
Tamplarie PVC cu geam termopan	mp	20,11	2.785	12531,55	10223,00	674,00	0,00	1634,55
Ferestre de mansarda	mp	1,76	640	2880,18	2337,30	167,20	0,00	375,68
Tencuieli exterioare	mp	125,00	765	3444,25	745,00	2250,00	0,00	449,25
Vopsitorii lavabile exterioare	mp	127,38	547	2461,69	866,80	1273,80	0,00	321,09
Tencuieli interioare	mp	214,00	1.013	4557,45	753,00	3210,00	0,00	594,45
Vopsitorii lavabile interioare	mp	324,20	2.227	10022,25	3852,00	4863,00	0,00	1307,25
Placari cu placi de faianta	mp	58,80	1.331	5990,58	3798,00	1411,20	0,00	781,38
Placari cu placi de gips carton	mp	99,00	949	4268,80	2227,00	1485,00	0,00	556,80
Pardoseli din parchet laminat	mp	77,10	784	3526,71	2527,00	539,70	0,00	460,01
Pardoseli din gresie glazurata	mp	30,40	620	2788,75	1665,00	760,00	0,00	363,75
Pardoseli din gresie rez.la inghet	mp	28,00	745	3354,55	2217,00	700,00	0,00	437,55
Alte lucrari de finisaj	%	3,00	418	1883,15	1092,18	545,34	0,00	245,63
Total lucrari de finisaj			14.368	64.655	37.498	18.723	0	8.433
Coloane si legaturi sanitare	lei	1,00	812	3654,70	2160,00	1018,00	0,00	476,70
Cabluri,conductori,tevi electrice	ml	627,00	1.344	6046,70	2482,00	2776,00	0,00	788,70
Aparate electrice	lei	1,00	858	3859,40	2666,00	690,00	0,00	503,40
Termoizolatii conducte	lei	1,00	448	2015,95	1132,00	621,00	0,00	262,95
Alte lucrari de instalatii	%	3,00	104	467,30	253,20	153,15	0,00	60,95
Total lucrari de instalatii			3.565	16.044	8.693	5.258	0	2.093
Total general			45.683	205.125	128.962	49.407	0	26.755

425 euro/mp suprafață utilă

326 euro/mp suprafață desfășurată