

# FORMAREA PREȚURILOR ÎN CONSTRUCȚII

Igor GHEORGHIȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** În domeniul construcțiilor prezența prețului este evidentă, fiindcă în categoria de preț sunt întrunite toate problemele de dezvoltare cum ar fi: producția, mărfurile, munca, informația, capitalul, investițiile, transporturile, serviciile, folosirea pământului etc. Aceste realități au făcut și fac din problema analizei naturii prețurilor în construcții o formă frecventă de investigare științifică a lor. Articolul dat are drept scop studierea a metodelor de formare a prețurilor în construcții, în scopul identificării celei mai eficiente metode de formare pentru obținerea unui rezultat corect.

**Cuvinte cheie:** preț, resurse, indici, metode de formare a prețurilor în construcții.

## Introducere

În literatura de specialitate prețul este considerat sumă de bani pe care cumpărătorul o plătește în schimbul unei unități de bun economic sau sumă de bani pentru transferarea drepturilor de proprietate de la o persoană la alta.

Prețurile în construcții reprezintă un rol foarte important asigurând recuperarea costurilor și obținerea profitului. Politica de stabilire a prețurilor în construcții face parte din politica generală a prețurilor și se bazează pe principiile comune de stabilire a prețurilor pentru toate industriile.

Întreaga activitate în construcții este influențată puternic de acțiunea particularităților sub care se desfășoară procesul de producție și care îi atestă caracterul de ramură distinctă a economiei naționale, particularități care se desprind din natura producției, a obiectului construit și a procesului de producție. [1]

În literatura de specialitate aceste particularități sunt prezentate astfel: [2]

- Caracterul de unicat al obiectului de construcție,
- Procesul de producție în construcții este mobil, în timp ce produsul (obiectul de construcții) este fix (legat de sol),
- Procesul de producție din construcții se desfășoară, în general, sub cerul liber,
- Durata ciclului de producție este relativ mare,
- Diversitatea mare a lucrărilor și materialelor de construcții,
- Complexitatea mare a procesului de producție,
- Greutatea mare a obiectelor de construcții,
- Durata de viață a obiectelor de construcții este foarte mare,
- Posibilitatea apariției rebutului,
- Consum mare de materiale.

Prețul este una din cele patru variabile clasice ale mixului de marketing, care are cea mai mare influență în activitatea întreprinderii în general, a celei de marketing, în mod special, deoarece el afectează nemijlocit și prompt: profitul, volumul vânzărilor, cota de piață și poziția pe care aceasta o ocupă pe piață în complexul economic național.

Ca expresie a informațiilor furnizate reciproc de către participanții la schimb, în economia contemporană, întâlnim și alte posturi ale prețului, ce poartă numele de:

- tarif – în cazul serviciilor.
- taxă – în cazul plăților la bugetul de stat sau alte instituții financiare.
- impozit – ca preț al dreptului de a câștiga bani.
- comision – pentru agenții comerciale.
- primă – în cazul asigurărilor sociale.
- chirie – pentru utilizarea temporară a unui spațiu
- onorariu – în cazul unui liber profesionist.
- cotizație – pentru apartenențe la o organizație.
- amendă – pentru contravenienți.

- penalizare – pentru nereguli.
- cauțiune – ca preț al libertății temporare.
- rată – în cazul unei plăți eșalonate.
- salariu – ca preț al muncii.
- dobânda – ca preț al banilor împrumutați.
- garanții – pentru amanetare.
- mită – preț al bunăvoinței, favorizării.

Obiectivele stabilirii prețurilor cuprind: [3]

- asigurarea unui anumit profit;
- furnizarea unui anumit volum de vânzări;
- conservarea poziției existente a companiei;
- eliminarea concurenților;
- introducerea pe piață a produselor noi.
- Nivelul prețurilor se apreciază în urma: [3]
- definirea cererii;
- estimarea costurilor și stabilirea unei limite de preț mai mici;
- analiza prețurilor și a caracteristicilor produselor concurente;
- alegerea metodelor de stabilire a prețurilor și estimarea limitei de preț superioare;
- dezvoltarea politicii de prețuri;
- stabilirea prețului pentru produsele companiei pentru o anumită perioadă.

În domeniul construcțiilor se aplică următoarele metode de formare a prețurilor

1. Metoda de resurse
2. Metoda de resurse și indici
3. Metoda indicelui de bază
4. Metoda segregării

### Metoda de resurse

*Metoda de resurse* – esența metodei este de a suma toate costurile și se realizează la prețurile și tarifele curente pentru resursele și lucrările necesare pentru implementarea proiectului de construcție. Pentru estimarea finală a costurilor, sunt rezumate costurile estimate pentru materiale, produse, structuri, costul livrării lor optime pe șantier, consumul de energie electrică și alți transportatori de energie, costurile de exploatare a mașinilor, costurile forței de muncă. Toate tipurile de costuri sunt luate din documentația proiectului sau din surse de reglementare.

Tabelul 1 Avantajele și dezavantajele metodei de resurse

Avantaje	Dezavantaje
-posibilitate de a determina cu o mare exactitate a prețului, -eficiența maximă a metodei asigurată prin utilizarea tehnicii de calcul și a mijloacelor de programare, -vizibilitatea prețurilor, -minimizarea prețurilor.	-complexitatea calculelor, -justificarea problematică a prețurilor curente acceptate pentru calcul.

### Metoda de resurse și indici

*Metoda de resurse și indici* - combină sistemul indicilor de preț și metoda de resurse pentru construcții. Indicele prețurilor se referă la raportul dintre prețurile de bază și prețurile curente.

Atunci când se aplică metoda indicelui de resurse sub formă de date inițiale, pentru determinarea costurilor se utilizează următorii indicatori:

1. Numărul de zile lucrătoare, pentru a determina mărimea salariilor lucrătorilor care efectuează o anumită lucrare privind întreținerea mașinilor de construcții.
2. Timpul pentru care mașinile au fost folosite în construcții.
3. Numărul de materiale, produse, părți, precum și structuri utilizate.

Tabelul 2 Avantajele și dezavantajele metodei de resurse și indici

Avantaje	Dezavantaje
-corectitudine înaltă, -formarea prețurilor reale, -poate fi utilizată de oricine în cazurile cu finanțare proprie.	-complexitatea calculelor, -se poate aplica doar pentru obiectele în curs de execuție.

### Metoda indicelui de bază

*Metoda indicelui de bază* - această metodă de determinare a valorii totale a întregii construcții se bazează pe aplicarea sistemului de indicatori actuali și prognozați în raport cu valoarea calculată la nivelul prețului de bază. Cu alte cuvinte, costul lucrărilor și costurilor necesare, determinat la nivelul de bază, este înmulțit cu factorii de conversie.

Tabelul 3 Avantajele și dezavantajele metodei indicelui de bază

Avantaje	Dezavantaje
-complexitate redusă, -poate fi utilizată de oricine în cazurile cu finanțare proprie.	-se poate aplica doar pentru construcțiile deja construite, -în comparație cu metoda resurselor putem obține o abatere de 5-10%,

### Metoda segregării

*Metoda segregării* - metoda de stabilire a prețurilor se folosește, în general, pentru fundamentarea prețurilor unor produse asemănătoare celor practicate de firmele concurente. La stabilirea prețurilor se vor lua în calcul nu numai prețurile practicate pe piață, ci și diferențele calitative ale produselor și deosebirile în condiții de comercializare. Stabilirea prețurilor în raport cu prețurile concurenților presupune parcurgere a următoarelor etape.

- Identificarea și asigurarea surselor de informare asupra costurilor de producție și prețurilor practicate de firmele concurente, precum și a oricăror alte informații cu privire la produsul respectiv;
- Seleționarea și actualizarea datelor, luându-se în considerare și tendințele în evoluția;
- Efectuarea calculelor de preț și corectarea acestora în funcție de diferențierile constructive, funcționale;
- Analiza prețului astfel obținut și corectarea acestuia în funcție de posibilitățile de realizarea acestuia și alți factori.

Tabelul 4 Avantajele și dezavantajele metodei segregării

Avantaje	Dezavantaje
-proces de determinare mai simplu în comparație cu celelalte metode.	-eficiența scăzută -imposibilitate de a determina cu o exactitate mare a prețului, -lipsa accesului la informația despre bunurile concurenților, -lipsa obiectelor analogice.

Alegerea metodei de întocmire a prețurilor este determinată în fiecare caz specific, în funcție de disponibilitatea datelor inițiale, cerințele actuale și actele normative.

### Concluzii

Prețul serviciilor și produselor de pe piața construcțiilor este unul dintre cei mai importanți indicatori care afectează în mod semnificativ poziția economică a firmei. Prețul afectează dezvoltarea producției de construcție, sporind eficiența activității întreprinderii. Principala funcție a prețului este exprimarea cantitativă a valorii produselor de construcții create. Astfel, ca instrument de măsurare, prețul determină costurile forței de muncă social necesare în organizarea proceselor materiale și a tranzacțiilor financiare. În plus, aceasta îndeplinește și o funcție stimulatorie pentru a reduce costurile de muncă, materiale pentru a-și îmbunătăți

eficiența. Astfel, pentru a stabili prețul pentru un oarecare produs sau serviciu trebuie de ales metoda cea mai efectivă în determinarea prețurilor. Cel mai des aplicată în practică este metoda resurselor. Metoda resurselor este și singura metodă de calcul a prețului permisă pentru construcțiile finanțate din buget.

### **Bibliografie**

1. *Цены и ценообразование*, Маховикова Г.А., Желтякова И.А., Пузыня Н.Ю.
2. *Ценообразование в строительстве*  
Disponibil <[https://ru.wikipedia.org/wiki/Ценообразование\\_в\\_строительстве](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ценообразование_в_строительстве)> [Accesat 13 Noiembrie 2017].
3. *Ценообразование в строительстве*  
Disponibil < <http://cons-systems.ru/tcenoobrazovanie-v-stroitelstve>> [Accesat 14 Noiembrie 2017 ].