



Ośrodek Wdrożeń  
Ekonomiczno-Organizacyjnych  
Budownictwa „PROMOCJA” Sp. z o.o.



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **73/2017** (1769)

**BIULETYN  
CEN REGIONALNYCH  
W BUDOWNICTWIE  
BCR**

IV KWARTAŁ 2017 R.

|  |     |
|--|-----|
| <b>Wskazówki metodyczne</b> .....  | 5   |
| <b>Regiony w systemie SEKOCENBUD - mapa</b> .....  | 8   |
| <b>I. Regionalne ceny czynników produkcji budowlanej</b>   |     |
| 1. Regionalne stawki robocizny kosztorysowej oraz wskaźniki narzutów:<br>kosztów zakupu WKz, kosztów pośrednich WKp i zysku Z w województwach: ..... | 13  |
| 1.1. Województwo dolnośląskie .....  | 13  |
| 1.2. Województwo kujawsko-pomorskie .....  | 16  |
| 1.3. Województwo lubelskie .....   | 18  |
| 1.4. Województwo lubuskie .....  | 20  |
| 1.5. Województwo łódzkie .....   | 22  |
| 1.6. Województwo małopolskie .....   | 24  |
| 1.7. Województwo mazowieckie oraz Warszawa .....   | 26  |
| 1.8. Województwo opolskie .....  | 29  |
| 1.9. Województwo podkarpackie .....  | 31  |
| 1.10. Województwo podlaskie .....  | 34  |
| 1.11. Województwo pomorskie .....  | 36  |
| 1.12. Województwo świętokrzyskie .....   | 38  |
| 1.13. Województwo śląskie .....  | 40  |
| 1.14. Województwo warmińsko-mazurskie .....  | 42  |
| 1.15. Województwo wielkopolskie .....  | 44  |
| 1.16. Województwo zachodnio-pomorskie .....  | 46  |
| 2. Regionalne ceny materiałów budowlanych .....  | 48  |
| 3. Regionalne ceny materiałów instalacyjnych .....   | 62  |
| 4. Regionalne ceny materiałów elektrycznych .....  | 68  |
| 5. Regionalne ceny najmu lub pracy sprzętu budowlanego .....   | 72  |
| <b>II. Regionalne rynkowe ceny jednostkowe robót</b>   |     |
| 1. Rynkowe ceny robót ziemnych i nawierzchniowych .....  | 74  |
| 2. Rynkowe ceny robót ogólnobudowlanych .....  | 82  |
| 3. Rynkowe ceny robót instalacji elektrycznych .....   | 94  |
| 4. Rynkowe ceny robót instalacji sanitarnych .....   | 100 |
| 5. Rynkowe ceny robót inżynieryjnych .....   | 106 |
| <b>III. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót</b>  |     |
| 1. Kalkulowane ceny robót ziemnych i nawierzchniowych .....  | 108 |
| 2. Kalkulowane ceny robót ogólnobudowlanych .....  | 114 |
| 3. Kalkulowane ceny robót instalacji elektrycznych .....   | 124 |
| 4. Kalkulowane ceny robót instalacji sanitarnych .....   | 128 |

#### IV. Regionalne ceny jednostkowe obiektów budowlanych i ich części

| Lp.                       | Kod obiektu<br>PKOB/(KOB) | Nazwa obiektu  | Str. |
|---------------------------|---------------------------|--|------|
| <b>OBIEKTY KUBATUROWE</b> |                           |  |      |
| 1.                        | 1110-103 (1155)           | Dom jednorodzinny wolno stojący – bez podpiwniczenia (wariant I) z cegły kratówki oraz płytek z betonu komórkowego | 134  |
| 2.                        | 1110-131 (1173)           | Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny „GARDA” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24                  | 138  |

## SPIS TREŚCI

| Lp.                         | Kod obiektu PKOB/(KOB) | Nazwa obiektu  | Str. |
|-----------------------------|------------------------|--|------|
| 3.                          | 1110-182 (1692)        | Dom jednorodzinny wolno stojący „Dom letni” – bez podpiwniczenia o konstrukcji z bali drewnianych  | 142  |
| 4.                          | 1122-103               | Budynek mieszkalny 4-rodzinny – 2-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z pustaków ceramicznych POROTHERM (wersja w stanie deweloperskim)       | 146  |
| 5.                          | 1122-302 (1123 D)      | Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja w stanie deweloperskim)           | 150  |
| 6.                          | 1122-303 (1123 P)      | Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)            | 154  |
| 7.                          | 1122-403 (1135 P)      | Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamentowiec” – 5/10-kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem) | 158  |
| 8.                          | 1211-301 (1291)        | Pensjonat z salą bankietową – częściowo podpiwniczony  | 162  |
| 9.                          | 1220-101 (1751)        | Budynek administracyjno-biurowy 6-kondygnacyjny – podpiwniczony  | 166  |
| 10.                         | 1230-101 (2723)        | Supermarket parterowy – bez podpiwniczenia   | 170  |
| 11.                         | 1230-103 (2741)        | Hala targowa 2-kondygnacyjna – częściowo podpiwniczona   | 174  |
| 12.                         | 1230-201 (2721)        | Pawilon handlowy parterowy – bez podpiwniczenia  | 178  |
| 13.                         | 1251-301 (2111)        | Budynek ubojni drobiu – o konstrukcji stalowej   | 182  |
| 14.                         | 1252-602 (2411)        | Hala magazynowa z częścią biurowo-administracyjną – o konstrukcji żelbetowo-murowanej  | 186  |
| 15.                         | 1263-103 (1342)        | Szkoła podstawowa z przedszkolem – dla 240 + 40 dzieci   | 190  |
| 16.                         | 1264-302 (1532)        | Przychodnia rejonowa – dla rejonu do 9 tys. mieszkańców, 2-kondygnacje + piwnice   | 194  |
| 17.                         | 1265-301 (1615)        | Hala sportowo-widowiskowa z lodowiskiem – dla 2890 widzów  | 198  |
| 18.                         | 1271-201 (2538)        | Tuczarnia trzody chlewnej – z wydzielonymi kojcami dla 320 szt. zwierząt   | 202  |
| 19.                         | 1271-501 (2571)        | Szopogaraż dla maszyn rolniczych   | 206  |
| 20.                         | 1271-602 (2552)        | Stodoła dwuklepkiskowa – o dwóch sąsiadkach składowych z wydzielonym magazynem na zboże  | 208  |
| 21.                         | 1271-701 (2561)        | Szklarnia do upraw gruntowych – o szkieletie stalowym  | 210  |
| <b>OBIEKTY INŻYNIERYJNE</b> |                        |  |      |
| 22.                         | 2111-914 (5465)        | Przepust skrzynkowy żelbetowy  | 212  |
| 23.                         | 2112-111 (5321)        | Ulica w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowa z dwustronnym chodnikiem i zatokami   | 214  |
| 24.                         | 2112-112 (5325)        | Ulica w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem  | 218  |
| 25.                         | 2112-311 (5331)        | Ulica w ciągu drogi lokalnej „L” – jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem   | 222  |
| 26.                         | 2112-531 (5335)        | Chodnik (ciąg) pieszo-rowerowy – na obszarze miejskim  | 226  |
| 27.                         | 2141-132 (5421)        | Most w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy z prefabrykowanych belek strunobetonowych, jednoprzęsłowy                                    | 230  |
| 28.                         | 2141-331 (5410)        | Wiadukt w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy, żelbetowy, wieloprzęsłowy  | 234  |
| 29.                         | 2213-211 (7791)        | Linia telekomunikacyjna przesyłowa podziemna – w technologii światłowodowej  | 236  |
| 30.                         | 2214-221 (7211)        | Linia kablowa SN 15 kV   | 238  |
| 31.                         | 2221-114 (5535)        | Zewnętrzna sieć gazowa niskiego ciśnienia – z rur PE $\varnothing$ 200 mm  | 238  |
| 32.                         | 2222-123 (5566 C)      | Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur PE-HD $\varnothing$ 160 mm   | 240  |
| 33.                         | 2222-131 (5565)        | Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur żeliwnych $\varnothing$ 300 mm   | 240  |
| 34.                         | 2222-322 (5557)        | Zewnętrzna sieć ciepłownicza – z rur preizolowanych z alarmem 2 x $\varnothing$ 168,3 x 250 mm   | 242  |
| 35.                         | 2222-521 (5560)        | Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej – z rur PVC $\varnothing$ 63 mm  | 242  |
| 36.                         | 2223-111 (5575 B)      | Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – z rur PVC od $\varnothing$ 110 mm do $\varnothing$ 315 mm                                      | 244  |
| 37.                         | 2224-112 (7157 A)      | Linia rozdzielcza napowietrzna niez izolowana nn 0,4 kV – z lampami oświetleniowymi  | 246  |
| 38.                         | 2224-121 (7223)        | Linia kablowa rozdzielcza nn   | 246  |
| 39.                         | 2224-122 (7251)        | Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna  | 248  |
| 40.                         | 9831                   | Ogrodzenie stalowe – ze słupami z cegły klinkierowej   | 250  |

V. Zróżnicowanie regionalne dla cen robót i obiektów – wskaźniki ..... 252

Niniejszy zeszyt obejmuje, **w poziomie cen IV kwartał 2017 r.**, średnie regionalne:

- stawki robocizny kosztorysowej oraz narzuty kosztów zakupu, kosztów pośrednich i zysku dla podstawowych rodzajów robót,
- ceny wybranych, stosowanych w robotach podstawowych materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych,
- ceny pracy najczęściej stosowanych jednostek sprzętowych,
- ceny jednostkowe rynkowe i kalkulowane wybranych, najczęściej wykonywanych robót,
- ceny jednostkowe wybranych, typowych obiektów, ich stanów i elementów scalonych.

Układ regionów odpowiada obowiązującemu obecnie administracyjnemu podziałowi kraju. Poszczególne regiony oznaczone zostały symbolami przedstawionymi na mapie (str. 8). Ze względu na bardzo wysoki udział aglomeracji warszawskiej w strukturze krajowej produkcji budowlanej, jak również ze względu na stopień zróżnicowania cen w województwie mazowieckim, podajemy w niniejszym wydawnictwie odrębne dane dotyczące tej aglomeracji (w kolumnie Warszawa) oraz pozostałej części województwa mazowieckiego.

W tym wydawnictwie zaprezentowany został bardzo duży zakres informacji o regionalnych stawkach robocizny kosztorysowej, mający na celu dostarczenie uczestnikom procesów inwestycyjnych informacji o poziomie oraz stopniu zróżnicowania stawek robocizny kosztorysowej w stolicach województw oraz w pozostałych miejscowościach tych województw, a także w wybranych miastach Polski.

**Przy korzystaniu z cen zawartych w niniejszym wydawnictwie prosimy uwzględnić następujące wyjaśnienia:**

1. **Regionalne ceny i stawki oraz wskaźniki narzutów *WKz*, *WKp* i *Wz* opublikowane w rozdziale I** wynikają z badań ankietowych prowadzonych w regionach oznaczonych na mapie. Średnie ceny, stawki i narzuty wyliczono przy zastosowaniu metod statystycznych.
2. **Stawki i narzuty w układzie regionalnym** opublikowane zostały w szerokim zakresie w **punkcie 1 rozdziału I**. Kompleksowy zakres danych (wszystkie rodzaje stawek netto i brutto oraz narzutów), zaprezentowany dla każdego regionu oddzielnie, zawiera następujące informacje oraz założenia:
  - 2.1. **Stawki robocizny kosztorysowej w województwach** – minimalne, maksymalne i średnie stawki robocizny kosztorysowej dla:
    - stolic poszczególnych województw,
    - pozostałych miejscowości w tych województwach,
    - województw ogółem.
  - 2.2. **Stawki robocizny kosztorysowej w wybranych miastach województw** – minimalne, maksymalne oraz najczęściej występujące stawki robocizny kosztorysowej w ok. 70 wybranych miastach Polski.  
*Stawki robocizny kosztorysowej najczęściej występujące pochodzą, tak jak pozostałe stawki robocizny, z podpisanych między stronami i już realizowanych umów na roboty budowlane. Są to stawki jakie w danym okresie zaistniały w największej ilości analizowanych wycen kosztorysowych, w konkretnych miastach każdego regionu. Stawka najczęściej występująca jest zatem stawką realną – rzeczywiście występującą w kosztorysach a nie wartością uśrednioną.*
  - 2.3. **Stawki robocizny kosztorysowej** – podane w zł/roboczogodzinę – wg następujących rodzajów robót:
    - roboty ogólnobudowlane-inwestycyjne,
    - roboty ogólnobudowlane-remontowe,
    - roboty instalacji sanitarnych,
    - roboty instalacji elektrycznych,
    - roboty inżynieryjne,
    - roboty wykończeniowe o wysokim standardzie.

2.4. Publikowane **stawki robocizny kosztorysowej netto** zawierają wszystkie składniki kalkulacyjne określone w „Polskich standardach kosztorysowania robót budowlanych”, a mianowicie:

- płace zasadnicze,
- premie regulaminowe,
- płace dodatkowe (dodatki stażowe, inne dodatki regulaminowe),
- płace uzupełniające (wynagrodzenie za urlopy, zasiłki chorobowe, odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe),
- obowiązkowe obciążenia płac (ZUS),
- odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2.5. Natomiast **stawki robocizny kosztorysowej brutto** obejmują stawki robocizny netto wraz z:

- regionalnymi narzutami kosztów pośrednich,
- regionalnymi narzutami zysku.

**W praktyce są to więc rynkowe ceny usług budowlanych wyrażone w zł/roboczogodzinę.**

*Stawki robocizny brutto, podobnie jak stawki robocizny netto, są regionalnymi stawkami rynkowymi wynikającymi z badań ankietowych (na rynku budowlanym) a nie z przeliczeń kalkulacyjnych.*

Przez uczestników procesów inwestycyjnych mogą być stosowane do:

- negocjowania cen, ustalania wynagrodzeń i rozliczeń finansowych z tytułu wykonania usług, tj. robót budowlanych bez wartości materiałów,
- porównania ofert.

2.6. Publikowane w **rozdziale I pkt 1 wskaźniki narzutów** określone są w procentach umożliwiających obliczenie składników ceny od następujących podstaw i wg formuł:

– koszty zakupu; od wartości materiałów - (M)

$$W_{Kz} = \frac{100 \times Kz}{M}$$

– koszty pośrednie; od łącznej wartości robocizny i sprzętu - (R+S)

$$W_{Kp} = \frac{100 \times Kp}{R + S}$$

– zysk; od łącznej wartości robocizny, sprzętu i kosztów pośrednich - (R+S+Kp)

$$W_z = \frac{100 \times Z}{R + S + Kp}$$

3. Opublikowane w **rozdziale I pkt 5** ceny pracy sprzętu budowlanego odnoszą się do sprzętu ciężkiego i średniego wymagającego obsługi etatowej, który oznaczony został (w nawiasach przy nazwach sprzętu) przez umieszczenie ilości obsługi etatowej oraz do sprzętu lekkiego, który nie wymaga obsługi etatowej.

Jednostkowa **cena maszynogodziny pracy** jednostki sprzętowej lub transportowej obejmuje:

- jednostkową **cenę najmu** (na godzinę) jednostki sprzętowej lub środka transportu,
- **koszty jednorazowe** odniesione do jednej maszynogodziny.

**Cena najmu** uwzględnia: koszty amortyzacji, koszty napraw i obsług technicznych, koszty obsługi etatowej (dla sprzętu ciężkiego i średniego), koszty paliw, smarów i olejów, koszty ogólne i zysk bazy sprzętowej.

**Cena najmu nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej.**

**Koszty jednorazowe** zawierają:

- koszty przejazdu lub przewozu sprzętu lub środków transportu technologicznego z bazy na budowę i z powrotem,
- koszty pierwszego montażu i demontażu po zakończeniu jego użytkowania lub po zakończeniu budowy oraz przebrojeniu sprzętu na placu budowy.

**W biuletynie BCR publikujemy jedynie ceny pracy sprzętu nie uwzględniając ich elementów składowych tj. cen najmu i kosztów jednorazowych. Ten zakres informacji dostępny jest w wydawnictwie IRS (bez podziału regionalnego).**

4. Opublikowane w **rozdziale I** (jak również niepublikowane a podlegające badaniom) ceny regionalne czynników produkcji stanowią podstawę do:
  - obliczenia regionalnych kalkulowanych cen jednostkowych robót wyszczególnionych w **rozdziale III**,
  - obliczenia regionalnych cen jednostkowych obiektów zamieszczonych w **rozdziale IV**.
 Podane w **rozdziale I pkt 2, 3 i 4** ceny materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych są cenami nabycia (zawierają koszty zakupu).
5. **W rozdziale II zaprezentowane zostały średnie rynkowe ceny robót**, które są wynikiem badań ankietowych na rynkach regionalnych, bez wnikania w strukturę tych cen. Ceny te zawierają wszystkie składniki uwzględnione przez wykonawców robót, w tym również wartość materiałów. Jeżeli publikowana cena dotyczy usługi, wówczas w opisie roboty jest wyraźnie zaznaczone, że cena nie obejmuje wartości materiałów.
6. **W rozdziale III opublikowane zostały ceny robót kalkulowane** na podstawie rynkowych stawek i cen czynników produkcji. Ceny te zawierają generalnie wszystkie składniki kalkulacyjne tj.: robociznę (R), materiały z kosztami zakupu (M+Kz), koszty pracy sprzętu (S), koszty pośrednie (Kp) i zysk kalkulacyjny (Z). Jeżeli publikowana cena dotyczy usługi, to w opisie roboty jest wyraźnie zaznaczone, że cena nie obejmuje wartości materiałów (M), co w konsekwencji oznacza, że pozycja ta nie uwzględnia również kosztów zakupu materiałów (Kz).
7. **W rozdziale IV przedstawione zostały regionalne ceny jednostkowe wybranych obiektów** budowlanych i ich części (stanów, elementów) wg klasyfikacji opracowanej przez Ekspertów Zespołu SEKOCENBUD, z uwzględnieniem grupowań funkcjonujących w branży budowlanej od wielu lat. Tabele obiektów drogowych i mostowych zostały dostosowane do układu aktualnie stosowanego w kontraktach realizowanych przez GDDKiA. Aktualny układ klasyfikacyjny w obrębie obiektów wynika z tabel klasyfikacyjnych przedstawionych w zeszycie „Klasyfikacja obiektów – podział budynków i budowli inżynierskich”, który jest dostępny bezpłatnie na stronach internetowych [www.sekocenbud.pl](http://www.sekocenbud.pl) i [www.esekocenbud.pl](http://www.esekocenbud.pl).

Dla każdego obiektu podany jest kod oraz nazwa (wg BCO), a także jego ogólna charakterystyka. **Obecnie na poziomie całego obiektu podawane są dwa kody klasyfikacyjne. W pierwszym (górnym) wierszu podano kod obiektu wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych PKOB z 1999 r. (wraz ze zmianami z 2002 r.). Pierwsze 4 cyfry to symbol „klasy” wg PKOB. Kolejne cyfry po myślniku zostały dodane przez Ekspertów Zespołu SEKOCENBUD, dla zapewnienia każdemu obiektowi jednoznacznego kodu (symbolu). W drugim (dolnym) wierszu podano kod obiektu utworzony na podstawie Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (GUS-KOB) z 1989 r., która do IV kw. 2014 r. była wykorzystywana w wydawnictwach SEKOCENBUD.**

*Jeżeli istnieje potrzeba poznania bardziej szczegółowej charakterystyki technicznej obiektu i jego elementów oraz parametrów użytkowych, należy skorzystać z „Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO - część I - obiekty kubaturowe” (zeszyt 69/2017) lub „Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO - część II - obiekty inżynierskie” (zeszyt 70/2017), w których pod tym samym kodem przedstawiona jest szczegółowa charakterystyka danego obiektu.*

*Istotne zróżnicowanie cen jednostkowych dla podobnych elementów scalonych robót budowlanych w poszczególnych obiektach wynika z faktu, że roboty te zostały zrealizowane w różnych warunkach, technologiach lub przy zastosowaniu różnych materiałów.*

8. **W rozdziale V opublikowane zostały wskaźniki regionalne dla budownictwa**, umożliwiające prze-liczenia kosztów robót i obiektów z cen średnich krajowych na ceny średnie w poszczególnych regionach, dla których sporządzana jest wycena.

9. **Wszystkie opublikowane w niniejszym zeszycie ceny nie zawierają podatku VAT.**

Są to więc ceny netto w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54 poz. 535). Tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1221.

### REGIONY W SYSTEMIE SEKOCENBUD I ICH SYMBOLE

