



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



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **54/2018** (1824)

BIULETYN
CEN REGIONALNYCH
W BUDOWNICTWIE
BCR

III KWARTAŁ 2018 R.

Wskazówki metodyczne	5
----------------------------	---

Regiony w systemie SEKOCENBUD i ich symbole - mapa	8
--	---

I. Regionalne ceny czynników produkcji budowlanej

1. Regionalne stawki robocizny kosztorysowej oraz wskaźniki narzutów: 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 pracy sprzętu budowlanego	72

II. Regionalne rynkowe ceny jednostkowe robót

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 inżynierskich	106

III. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót

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 PKOB/(KOB)	Nazwa obiektu	Str.
OBIEKTY KUBATUROWE			
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
3.	1110-182 (1692)	Dom jednorodzinny wolno stojący „Dom letni” – bez podpiwniczenia o konstrukcji z bali drewnianych	142

SPIS TREŚCI

Lp.	Kod obiektu PKOB/(KOB)	Nazwa obiektu	Str.
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)	Tuczalnia trzody chlewnej – z wydzielonymi kojcami dla 320 szt. zwierząt	202
19.	1271-501 (2571)	Szopogaraż dla maszyn rolniczych	206
20.	1271-602 (2552)	Stodoła dwuklepkowska – o dwóch sąsiadach składowych z wydzielonym magazynem na zboże	208
21.	1271-701 (2561)	Szklarnia do upraw gruntowych – o szkieletie stalowym	210
OBIEKTY INŻYNIERYJNE			
22.	2111-121 (5223)	Autostrada „A” – dwujezdniowa	212
23.	2111-221 (5225)	Droga ekspresowa „S” – dwujezdniowa	218
24.	2111-914 (5465)	Przepust skrzynkowy żelbetowy	224
25.	2112-111 (5321)	Ulica w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowa z dwustronnym chodnikiem i zatokami	226
26.	2112-311 (5331)	Ulica w ciągu drogi lokalnej „L” – jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem	230
27.	2112-531 (5335)	Chodnik (ciąg) pieszo-rowerowy – na obszarze miejskim	234
28.	2141-111 (5424)	Most w ciągu autostrady „A” – dwujezdniowy, kablodetonowy, jedenastoprzęsłowy	238
29.	2141-132 (5421)	Most w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy z prefabrykowanych belek strunobetonowych, jednoprzęsłowy	242
30.	2141-331 (5410)	Wiadukt w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy, żelbetowy, wieloprzęsłowy	246
31.	2213-211 (7791)	Linia telekomunikacyjna przesyłowa podziemna – w technologii światłowodowej	248
32.	2214-221 (7211)	Linia kablowa SN 15 kV	250
33.	2221-114 (5535)	Zewnętrzna sieć gazowa niskiego ciśnienia – z rur PE Ø 200 mm	250
34.	2222-123 (5566 C)	Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur PE-HD Ø 160 mm	252
35.	2222-131 (5565)	Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur żeliwnych Ø 300 mm	252
36.	2222-322 (5557)	Zewnętrzna sieć ciepłownicza – z rur preizolowanych z alarmem 2 x Ø 168,3 x 250 mm	254
37.	2222-521 (5560)	Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej – z rur PVC Ø 63 mm	254
38.	2223-111 (5575 B)	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – z rur PVC od Ø 110 mm do Ø 315 mm	256
39.	2224-112 (7157 A)	Linia rozdzielcza napowietrzna niez izolowana nn 0,4 kV – z lampami oświetleniowymi	258
40.	2224-121 (7223)	Linia kablowa rozdzielcza nn	258
41.	2224-122 (7251)	Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna	260
42.	9831	Ogrodzenie stalowe – ze słupami z cegły klinkierowej	262

V. Zróżnicowanie regionalne dla cen robót i obiektów – wskaźniki 264

Niniejszy zeszyt obejmuje, **w poziomie cen III kwartał 2018 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 W_{Kz} , W_{Kp} i W_Z 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.

^{*)} jako aglomerację warszawską należy rozumieć region warszawski stołeczny zgodnie z podziałem NUTS2 (statystyka regionalna obowiązująca w Unii Europejskiej), który obejmuje Warszawę wraz z dziewięcioma powiatami: legionowskim, mińskim, nowodworskim, otwockim, wołomińskim, grodziskim, piaseczyńskim, pruszkowskim i warszawskim zachodnim (czyli miasto Warszawa oraz podregiony warszawski wschodni i zachodni wg. NUTS 3).

<http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/klasyfikacja-nuts/rewizja-klasyfikacji-nuts-2016/>

- 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 inżynierskie,
 - 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 ($M+K_z$), koszty pracy sprzętu (S), koszty pośrednie (K_p) 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 (K_z).
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 stronie internetowej www.sekocenbud.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 50/2018) lub „Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO - część II - obiekty inżynieryjne” (zeszyt 51/2018), w których pod tym samym kodem przedstawiona jest szczegółowa charakterystyka danego obiektu.

Istotne różnicowanie 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

