



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



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **54/2021** (2046)

BIULETYN

CEN REGIONALNYCH

W BUDOWNICTWIE

BCR

III KWARTAŁ 2021 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 W_{Kz} , kosztów pośrednich W_{Kp} i zysku W_z w regionach:	13
1.1. Region dolnośląski	13
1.2. Region kujawsko-pomorski	16
1.3. Region lubelski	18
1.4. Region lubuski	20
1.5. Region łódzki	22
1.6. Region małopolski	24
1.7. Region mazowiecki oraz Warszawa	26
1.8. Region opolski	29
1.9. Region podkarpacki	31
1.10. Region podlaski	34
1.11. Region pomorski	36
1.12. Region świętokrzyski	38
1.13. Region śląski	40
1.14. Region warmińsko-mazurski	42
1.15. Region wielkopolski	44
1.16. Region zachodniopomorski	46
2. Regionalne ceny materiałów budowlanych	48
3. Regionalne ceny materiałów instalacyjnych	70
4. Regionalne ceny materiałów elektrycznych	76
5. Regionalne ceny pracy sprzętu budowlanego	80

II. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót

1. Kalkulowane ceny robót ziemnych i nawierzchniowych	84
2. Kalkulowane ceny robót ogólnobudowlanych	94
3. Kalkulowane ceny robót instalacji elektrycznych	106
4. Kalkulowane ceny robót instalacji sanitarnych	114

NOWE ROBOTY

III. Regionalne ceny jednostkowe obiektów budowlanych i ich części

Lp.	Kod obiektu PKOB	Nazwa obiektu	Str.
OBIEKTY KUBATUROWE			
1.	1110-103	Dom jednorodzinny wolno stojący – bez podpiwniczenia (wariant I) z cegły kratówki oraz płytek z betonu komórkowego	122
2.	1110-131	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny „GARDA” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	126
3.	1110-144	Dom jednorodzinny wolno stojący pasywny „PIREUS II” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	130
4.	1122-103	Budynek mieszkalny 4-rodzinny – 2-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z pustaków ceramicznych POROTHERM (wersja w stanie deweloperskim)	134
5.	1122-206	Budynek mieszkalny wielorodzinny – budownictwo socjalne, 4-kondygnacyjny, podpiwniczony	138
6.	1122-302	Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja w stanie deweloperskim)	142
7.	1122-303	Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)	146
8.	1122-403	Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamentowiec” – 5/10-kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)	150
9.	1130-101	Dom mieszkalny dla ludzi starszych – parterowy bez podpiwniczenia	154
10.	1211-101	Hotel z 333 pokojami – 6/10 kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym	158

SPIS TREŚCI

Lp.	Kod obiektu PKOB	Nazwa obiektu	Str.
11.	1211-301	Pensjonat z salą bankietową – <i>częściowo podpiwniczony</i>	162
12.	1220-102	Budynek biurowy – <i>3/7 kondygnacyjny z 3-kondygnacyjnym garażem podziemnym</i>	166
13.	1220-401	Budynek sądu rejonowego – <i>2-kondygnacyjny, podpiwniczony</i>	170
14.	1220-503	Budynek biurowo-socjalny obwodu utrzymania drogi/autostrady – <i>2/1-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia</i>	174
15.	1220-601	Budynek biurowo-magazynowy – <i>4/1-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym</i>	178
16.	1230-101	Supermarket <i>parterowy – bez podpiwniczenia</i>	182
17.	1230-103	Hala targowa <i>2-kondygnacyjna – częściowo podpiwniczona</i>	186
18.	1230-601	Budynek warsztatowo-garażowy obwodu utrzymania drogi/autostrady – <i>1-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia</i>	190
19.	1241-121	Budynek dworca kolejowego <i>dla miejscowości o małym ruchu osobowym</i>	194
20.	1241-122	Budynek dworca kolejowego <i>dla miejscowości o średnim ruchu osobowym</i>	198
21.	1251-301	Budynek ubojni drobiu – <i>o konstrukcji stalowej</i>	202
22.	1252-602	Hala magazynowa z częścią biurowo-administracyjną – <i>o konstrukcji żelbetowo-murowanej</i>	206
23.	1261-401	Budynek centrum kulturalno-artystycznego – <i>3-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym</i>	210
24.	1263-106	Przedszkole integracyjne – <i>10-oddziałowe z 2 kondygnacjami nadziemnymi oraz 1 kondygnacją podziemną (o wskaźniku weryfikacji energetycznej do 15 kWh/m²/rok)</i>	216
25.	1263-111	Szkoła podstawowa – <i>21-oddziałowa dla 525 uczniów z salą sportowo-widowiskową dla 174 widzów</i>	220
26.	1263-201	Budynek dydaktyczny szkolnictwa wyższego – <i>(5+1) kondygnacyjny, z garażem podziemnym</i>	224
27.	1263-203	Budynek naukowo-badawczy <i>4-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony</i>	228
28.	1264-303	Przychodnia zdrowia - <i>specjalistyczne centrum usług medycznych budynek dwukondygnacyjny w technologii pasywnej</i>	232
29.	1265-301	Hala sportowo-widowiskowa z lodowiskiem – <i>dla 2890 widzów</i>	236
OBIEKTY INŻYNIERYJNE			
30.	2111-121	Autostrada „A” – <i>dwujezdniowa</i>	240
31.	2111-221	Droga ekspresowa „S” – <i>dwujezdniowa</i>	246
32.	2111-914	Przepust skrzynkowy żelbetowy	252
33.	2112-111	Ulica w ciągu drogi głównej „G” – <i>jednojezdniowa z dwustronnym chodnikiem i zatokami</i>	254
34.	2112-311	Ulica w ciągu drogi lokalnej „L” – <i>jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem</i>	258
35.	2112-531	Chodnik wraz ze ścieżką rowerową – <i>na obszarze miejskim</i>	262
36.	2141-111	Most w ciągu autostrady „A” – <i>dwujezdniowy, kablodetonowy, jedenastoprzęsłowy</i>	266
37.	2141-132	Most w ciągu drogi głównej „G” – <i>jednojezdniowy z prefabrykowanych belek strunobetonowych, jednaprzęsłowy</i>	270
38.	2141-331	Wiadukt w ciągu drogi głównej „G” – <i>jednojezdniowy, żelbetowy, wieloprzęsłowy</i>	274
39.	2213-211	Linia telekomunikacyjna przesyłowa podziemna – <i>w technologii światłowodowej</i>	276
40.	2214-221	Linia kablowa SN 15 kV	278
41.	2221-114	Zewnętrzna sieć gazowa niskiego ciśnienia – <i>z rur PE ø 200 mm</i>	278
42.	2222-123	Zewnętrzna sieć wodociągowa – <i>z rur PE-HD ø 160 mm</i>	280
43.	2222-131	Zewnętrzna sieć wodociągowa – <i>z rur żeliwnych ø 300 mm</i>	280
44.	2222-322	Zewnętrzna sieć ciepłownicza – <i>z rur preizolowanych z alarmem 2 x ø 168,3/250 mm</i>	282
45.	2222-521	Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej – <i>z rur PVC ø 63 mm</i>	282
46.	2223-111	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – <i>z rur PVC od ø 110 mm do ø 315 mm</i>	284
47.	2224-112	Linia rozdzielcza napowietrzna niez izolowana nn 0,4 kV – <i>z lampami oświetleniowymi</i>	286
48.	2224-121	Linia kablowa rozdzielcza nn	286
49.	2224-122	Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna	288
50.	9831	Ogrodzenie stalowe – <i>ze słupami z cegły klinkierowej</i>	290

IV. Zróżnicowanie regionalne dla cen robót i obiektów – wskaźniki 292

Niniejszy zeszyt obejmuje, **w poziomie cen III kwartał 2021 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 kalkulowane wybranych, najczęściej wykonywanych robót,
- ceny jednostkowe wybranych, typowych obiektów, ich stanów i elementów scalonych.

Jak informowaliśmy Państwa w warunkach prenumeraty na rok 2021 od 1 kwartału 2021 r. zaprzestaliśmy publikowania regionalnych rynkowych cen jednostkowych robót.

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 dane dotyczące całego regionu mazowieckiego wraz z Warszawą oraz odrębne dane dotyczące aglomeracji warszawskiej^{*)} (w kolumnie Warszawa).

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 netto oraz wskaźniki narzutów W_{Kz} , W_{Kp} i W_z opublikowane w rozdziale I** wynikają z badań ankietowych prowadzonych w regionach oznaczonych na mapie. **Natomiast stawki brutto są kalkulowane na podstawie odpowiednich stawek netto (minimalnych, maksymalnych i średnich) oraz średnich regionalnych wskaźników narzutów (W_{Kp} i W_z).** 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 regionach** – minimalne, maksymalne i średnie stawki robocizny kosztorysowej dla:
 - stolic poszczególnych regionów (województw),
 - pozostałych miejscowości w tych regionach,
 - regionów ogółem.
 - 2.2. **Stawki robocizny kosztorysowej w wybranych miastach regionów** – minimalne, maksymalne oraz były już w poprzednich kwartałach **średnie stawki robocizny kosztorysowej** w ok. 70 wybranych miastach Polski.

^{*)} 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).

<https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/klasyfikacja-nuts/rewizja-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 składniki kalkulacyjne określone § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2004 nr 130 poz. 1389). W stawkach tych uwzględnione są przede wszystkim wynagrodzenia robotników (w przeliczeniu na stawkę godzinową), płace uzupełniające, obligatoryjne obciążenia płac (ZUS) oraz odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2.5. Natomiast **stawki robocizny kosztorysowej brutto** obejmują wartości stawek kosztorysowych netto powiększonych o narzut kosztów pośrednich i zysk kalkulacyjny. Obliczane są według wzoru:

$$\text{Stawka rob. brutto} = \text{stawka rob. netto} \times (1 + W_{kp}/100\%) \times (1 + W_z/100\%)$$

gdzie zastosowane symbole oznaczają:

W_{kp} – wskaźnik narzutu kosztów pośrednich (wyrażony w procentach),

W_z – procentowy wskaźnik narzutu zysku.

W praktyce stawki brutto stanowią więc rynkowe ceny usług budowlanych wyrażone w zł/roboczogodzinę.

Wszystkie stawki robocizny kosztorysowej netto prezentowane w niniejszym dziale pochodzą z badań ankietowych prowadzonych na polskim rynku budowlanym, a nie z przeliczeń kalkulacyjnych. Natomiast stawki brutto są kalkulowane na podstawie odpowiednich stawek netto (minimalnych, maksymalnych i średnich) oraz średnich regionalnych wskaźników narzutów (W_{kp} i W_z) również zbieranych z rynku.

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 obsługi 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 II**,
- obliczenia regionalnych cen jednostkowych obiektów zamieszczonych w **rozdziale III**.

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 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).

6. **W rozdziale III 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 budowlu 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. ***Kod klasyfikacyjny obiektu przyjęty został na podstawie 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).***

Jeżeli istnieje potrzeba poznania bardziej szczegółowej charakterystyki technicznej obiektu i jego elementów oraz parametrów użytkowych, należy skorzystać z pełnych opisów, które są dostępne dla wszystkich odbiorców na stronie www.sekocenbud.pl, w formie plików w formacie PDF.

/Od 2019 r. w BCO cz. I i II w wersjach drukowanych obiekty mają skrócone opisy w stosunku do wydawnictw z okresów wcześniejszych, zawierają jedynie podstawowe informacje dotyczące parametrów technicznych i użytkowych oraz poglądowe rysunki./

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.

7. **W rozdziale IV opublikowane zostały wskaźniki regionalne dla budownictwa**, umożliwiające przeliczenia kosztów robót i obiektów z cen średnich krajowych na ceny średnie w poszczególnych regionach, dla których sporządzana jest wycena.
8. **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 (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 685 z późn. zmianami).

REGIONY W SYSTEMIE SEKOCENBUD I ICH SYMBOLE

