



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



▪ SEKOCENBUD® ▪

ZESZYT **73/2022** (2139)

BIULETYN
CEN REGIONALNYCH
W BUDOWNICTWIE
BCR

IV KWARTAŁ 2022 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:	9
1.1. Region dolnośląski	9
1.2. Region kujawsko-pomorski	12
1.3. Region lubelski	14
1.4. Region lubuski	16
1.5. Region łódzki	18
1.6. Region małopolski	20
1.7. Region mazowiecki oraz Warszawa	22
1.8. Region opolski	25
1.9. Region podkarpacki	27
1.10. Region podlaski	30
1.11. Region pomorski	32
1.12. Region świętokrzyski	34
1.13. Region śląski	36
1.14. Region warmińsko-mazurski	38
1.15. Region wielkopolski	40
1.16. Region zachodniopomorski	42
2. Regionalne ceny materiałów budowlanych	44
3. Regionalne ceny materiałów instalacyjnych	66
4. Regionalne ceny materiałów elektrycznych	72
5. Regionalne ceny pracy sprzętu budowlanego	76

II. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót

1. Kalkulowane ceny robót ziemnych i nawierzchniowych	80
2. Kalkulowane ceny robót ogólnobudowlanych	90
3. Kalkulowane ceny robót instalacji elektrycznych	102
4. Kalkulowane ceny robót instalacji sanitarnych	110

III. Regionalne ceny jednostkowe obiektów budowlanych i ich części

Lp.	Kod obiektu PKOB	Nazwa obiektu	Str.
OBIEKTY KUBATUROWE			
1.	1110-131	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny „GARDA” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	118
2.	1110-141	Dom jednorodzinny wolno stojący pasywny – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	122
3.	1110-144	Dom jednorodzinny wolno stojący pasywny “PIREUS II” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	126
4.	1122-103	Budynek mieszkalny 4-rodzinny – 2-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z pustaków ceramicznych POROTHERM (wersja w stanie deweloperskim)	130
5.	1122-206	Budynek mieszkalny wielorodzinny – budownictwo socjalne, 4-kondygnacyjny, podpiwniczony	134
6.	1122-302	Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja w stanie deweloperskim)	138
7.	1122-303	Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)	142
8.	1122-403	Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamentowiec” – 5/10-kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)	146
9.	1130-101	Dom mieszkalny dla ludzi starszych – parterowy bez podpiwniczenia	150
10.	1211-101	Hotel z 333 pokojami – 6/10 kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym	154
11.	1211-501	Aparthotel z 88 apartamentami – 3 kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym	158
12.	1220-102	Budynek biurowy – 3/7 kondygnacyjny z 3-kondygnacyjnym garażem podziemnym	162

SPIS TREŚCI

Lp.	Kod obiektu PKOB	Nazwa obiektu	Str.
13.	1220-401	Budynek sądu rejonowego – 2-kondygnacyjny, podpiwniczony	166
14.	1220-503	Budynek biurowo-socjalny obwodu utrzymania drogi/autostrady – 2/1-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia	170
15.	1220-601	Budynek biurowo-magazynowy – 4/1-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym	174
16.	1230-104	Centrum handlowo-usługowe parterowe bez podpiwniczenia	178
17.	1230-601	Budynek warsztatowo-garażowy obwodu utrzymania drogi/autostrady – 1-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia	182
18.	1241-121	Budynek dworca kolejowego dla miejscowości o małym ruchu osobowym	186
19.	1241-122	Budynek dworca kolejowego dla miejscowości o średnim ruchu osobowym	190
20.	1251-105	Hala produkcyjna z blokiem socjalno-biurowym – o konstrukcji żelbetowo-stalowej	194
21.	1252-602	Hala magazynowa z częścią biurowo-administracyjną – o konstrukcji żelbetowo-murowanej	198
22.	1261-401	Budynek centrum kulturalno-artystycznego – 3-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem podziemnym	202
23.	1263-106	Przedszkole integracyjne – 10-oddziałowe z 2 kondygnacjami nadziemnymi oraz 1 kondygnacją podziemną (o wskaźniku weryfikacji energetycznej do 15 kWh/m ² /rok)	208
24.	1263-111	Szkoła podstawowa – 21-oddziałowa dla 525 uczniów z salą sportowo-widowiskową dla 174 widzów	212
25.	1263-201	Budynek dydaktyczny szkolnictwa wyższego – (5+1) kondygnacyjny, z garażem podziemnym	216
26.	1263-203	Budynek naukowo-badawczy 4-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony	220
27.	1264-303	Przychodnia zdrowia - specjalistyczne centrum usług medycznych budynek dwukondygnacyjny w technologii pasywnej	224
28.	1265-301	Hala sportowo-widowiskowa z lodowiskiem – dla 2890 widzów	228
OBIEKTY INŻYNIERYJNE			
29.	2111-121	Autostrada „A” – dwujezdniowa	232
30.	2111-221	Droga ekspresowa „S” – dwujezdniowa	238
31.	2111-914	Przepust skrzynkowy żelbetowy	244
32.	2112-111	Ulica w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowa z dwustronnym chodnikiem i zatokami	246
33.	2112-162	Obwodnica w ciągu drogi głównej ruchu przyspieszonego „GP” – jednojezdniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą	250
34.	2112-311	Ulica w ciągu drogi lokalnej „L” – jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem	256
35.	2112-531	Chodnik wraz ze ścieżką rowerową – na obszarze miejskim	260
36.	2141-111	Most w ciągu autostrady „A” – dwujezdniowy, kablobetonowy, jedenastoprzęsłowy	264
37.	2141-121	Most w ciągu drogi ekspresowej „S” – jednojezdniowy żelbetowy ramowy, jednoprzęsłowy	268
38.	2141-132	Most w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy z prefabrykowanych belek strunobetonowych, jednoprzęsłowy	272
39.	2141-331	Wiadukt w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy, żelbetowy, wieloprzęsłowy	276
40.	2213-211	Linia telekomunikacyjna przesyłowa podziemna – w technologii światłowodowej	278
41.	2214-221	Linia kablowa SN 15 kV	280
42.	2221-114	Zewnętrzna sieć gazowa niskiego ciśnienia – z rur PE ϕ 200 mm	280
43.	2222-123	Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur PE-HD ϕ 160 mm	282
44.	2222-131	Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur żeliwnych ϕ 300 mm	282
45.	2222-322	Zewnętrzna sieć ciepłownicza – z rur preizolowanych z alarmem 2 x ϕ 168,3/250 mm	284
46.	2222-526	Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej – z rur żeliwnych sferoidalnych ϕ 80 mm	284
47.	2222-714	Przyłącze obiektu do sieci ciepłowniczej – z rur preizolowanych z alarmem 2 x ϕ 76,1/140 mm	286
48.	2223-111	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – z rur PVC od ϕ 110 mm do ϕ 315 mm	288
49.	2223-212	Przyłącze obiektu do sieci kanalizacyjnej – z rur PVC ϕ 200 mm	290
50.	2224-112	Linia rozdzielcza napowietrzna nieizolowana nn 0,4 kV – z lampami oświetleniowymi	290
51.	2224-121	Linia kablowa rozdzielcza nn	292
52.	2224-122	Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna	292
53.	9831	Ogrodzenie stalowe – ze słupami z cegły klinkierowej	294

IV. Zróżnicowanie regionalne dla cen robót i obiektów – wskaźniki 296

Niniejszy zeszyt obejmuje, **w poziomie cen IV kwartał 2022 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.

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-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 składniki kalkulacyjne określone § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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. 2021 poz. 2458). W stawkach tych uwzględnione są przede wszystkim wynagrodzenia robotników (w przeliczeniu na stawkę godzinową), płace uzupełniające, obligatoryjne obciążenia plac (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:

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

gdzie zastosowane symbole oznaczają:

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

Wz – 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 Wz) 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 formuły:

– 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.

Od I kwartału br. uległ zmianie sposób prezentowania wskaźników cenowych dla obiektów budownictwa mieszkaniowego należących do klas 1110, 1121 i 1122 wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). Zamiast wskaźnika na **1 m² p.u.** (metr kwadratowy powierzchni użytkowej) prezentowany jest wskaźnik na **1 m² p.u. pod.** (metr kwadratowy powierzchni użytkowej podstawowej). Przyczyną jest doprecyzowanie w PN-ISO 9836 z roku 2015 (i utrzymanych w wydaniu z roku 2022) zasad klasyfikowania poszczególnych rodzajów powierzchni występujących w budynku do powierzchni użytkowej oraz pojęć funkcjonujących w tym zakresie potocznie na rynku, zwłaszcza w obszarze budownictwa mieszkaniowego. 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. **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. 2022 poz. 931).

REGIONY W SYSTEMIE SEKOCENBUD I ICH SYMBOLE

