

Poziom i ruch cen obiektów budowlanych i ich elementów oraz stawek robocizny i narzutów w III kwartale 2011 roku.

mgr inż. Kazimierz Belczykowski

I. Wskaźniki ruchu cen obiektów budownictwa ogólnego

Kolejna informacja o ruchu cen w budownictwie dotyczy okresu od III kwartału 2010 do III kwartału 2011. Prezentowane dane wynikające z analizy i porównań dokonanych na przykładzie wybranych, dziesięciu obiektów modelowych przedstawiamy w ujęciu procentowym. W pierwszej kolumnie zamieszczamy ceny jednostki umownej obiektu i wyróżnionych w nim zakresów robót, odnotowane w III kwartale 2010, co umożliwi Czytelnikom określenie wzrostu cen w dowolnych przedziałach czasowych ostatnich 12 miesięcy.

Jak zwykle, wskaźniki procentowe odnoszą się każdorazowo do poprzedniego kwartału, w którym cenę traktujemy jako 100%. Aby więc wyznaczyć wskaźnik wzrostu cen dla okresów dłuższych niż jeden kwartał, wystarczy przemnożyć przez siebie wskaźniki kwartalne w odpowiednim przedziale czasowym, pamiętając że są to wskaźniki procentowe.

Tak np. dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii tradycyjnej od III kwartału 2010 począwszy, wskaźnik wzrostu cen dla całego obiektu w ciągu roku, sta-nowić będzie iloczyn:

$$0,9983 \times 1,0065 \times 1,0126 \times 1,0000 = 1,0174 \text{ tzn. } 101,74\%$$

Oznacza to, że w III kwartale 2011 średnia cena budynku wielorodzinnego jest wyższa o 1,74% od ceny budynku notowanej w III kwartale 2010.

Natomiast cenę 1 m² p.u. tego budynku w III kwartale 2011 obliczymy jako iloczyn:

$$2\,974,48 \times 1,0174 = 3\,026,24 \text{ zł/m}^2\text{p.u.}$$

Budynki mieszkalne wielorodzinne w technologii tradycyjnej uprzemysłowionej, podpiwniczone, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
		III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.
Zerowy-surowy podziemia	436,06	99,72	100,58	101,30	99,88
Surowy nadziemia	946,58	99,70	100,77	101,05	100,01
Wykończeniowy	1109,56	99,73	100,50	101,22	100,18
Instalacje wodno-kanalizacyjne	136,43	100,23	100,72	101,25	100,40
Instalacje gazowe	37,01	100,41	100,57	101,10	100,56
Instalacje c.o.	183,90	100,55	100,90	102,44	98,70
Instalacje elektryczne	119,71	100,40	101,02	101,45	100,06
Instalacje teletechniczne	5,23	100,19	100,76	101,70	100,00
RAZEM OBIEKT	2974,48	99,83	100,65	101,26	100,00

Budynki mieszkalne jednorodzinne w technologii tradycyjnej, wolnostojące, pod-piwniczone, wykończenie standardowe, indywidualna kotłownia

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	591,18	99,53	102,11	100,91	99,97
Surowy nadziemia	1192,82	98,39	100,86	101,45	99,75
Wykończeniowy	1069,74	99,48	100,61	100,52	100,14
Instalacje wodno-kanalizacyjne	201,94	100,10	100,40	101,48	101,04
Instalacje gazowe	25,94	101,45	100,38	101,13	101,67
Instalacje c.o.	181,99	99,56	100,99	100,54	100,79
Instalacje elektryczne	93,79	100,53	101,06	101,47	100,31
RAZEM OBIEKT	3357,40	99,19	100,98	101,01	100,08

Budynki handlowo-usługowe w technologii tradycyjnej, wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	192,11	99,64	101,20	100,82	100,15
Surowy nadziemia	769,30	99,08	100,69	100,63	100,39
Wykończeniowy	709,35	100,09	100,94	100,63	100,22
Instalacje wodno-kanalizacyjne	72,35	99,87	100,14	100,69	101,10
Instalacje c.o.	101,29	100,50	100,49	100,98	100,97
Instalacje wentyl.i klimat.	99,84	100,20	100,15	101,66	100,69
Instalacje elektryczne	71,05	100,70	101,40	100,68	99,95
RAZEM OBIEKT	2015,29	99,70	100,80	100,72	100,36

Budynki warsztatowe w technologii tradycyjnej, wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	335,68	99,14	101,02	100,39	100,07
Surowy nadziemia	848,98	98,83	101,30	100,54	100,05
Wykończeniowy	777,81	99,50	100,47	100,58	100,30
Instalacje wodno-kanalizacyjne	92,13	99,89	100,32	101,08	100,64
Instalacje c.o.	160,45	99,38	100,63	100,97	100,28
Instalacje wentyl.i klimat.	48,16	101,34	100,20	101,42	100,22
Instalacje elektryczne	165,63	100,61	101,20	101,19	100,59
RAZEM OBIEKT	2428,84	99,34	100,88	100,64	100,21

Budynki garażowe w technologii tradycyjnej, wolnostojące, bez podpiwniczenia, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	425,89	99,52	101,57	100,83	99,65
Surowy nadziemia	806,54	99,74	101,44	101,03	100,13
Wykończeniowy	423,61	100,36	100,65	100,49	99,75
Instalacje elektryczne	88,29	100,58	101,72	101,69	98,89
RAZEM OBIEKT	1744,33	99,88	101,29	100,89	99,85

Budynki przychodni w technologii tradycyjnej, wolnostojące, podpiwniczone, wykończenie standardowe

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/m ² p. u.	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	222,18	99,86	100,79	100,74	99,95
Surowy nadziemia	856,37	99,23	102,41	101,09	100,45
Wykończeniowy	982,27	99,83	100,58	100,87	99,82
Instalacje wodno-kanalizacyjne	110,44	99,91	100,28	100,75	100,93
Instalacje c. o.	59,01	100,13	100,72	101,25	100,53
Instalacje elektryczne	100,78	100,71	101,81	101,98	99,51
Instalacje teletechniczne	1,66	100,60	101,78	102,91	99,44
RAZEM OBIEKT	2332,71	99,66	101,31	100,99	100,12

Przyłącze wodociągowe budynku wielorodzinnego

Długość przyłącza 10,0 m, głębokość wykopu 1,6 m, rurociąg z rur PE o średnicy 63,0 mm

Stany obiektu, obiekt	Rok 2010 r.		2011 r.		
	zł/m	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Obiekt łącznie	784,09	100,19	102,02	101,69	101,30

Przyłącze kanalizacyjne budynku wielorodzinnego

Długość przyłącza 25,0 m, głębokość wykopu 2,0 m, rurociąg z rur PVC o średnicy 250,0 mm

Stany obiektu, obiekt	Rok 2010 r.		2011 r.		
	zł/m	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Obiekt łącznie	711,29	100,69	101,73	100,63	100,57

Zewnętrzna sieć gazowa z przyłączami

Technologia budowy tradycyjna, długość sieci zewnętrznej 264,0 m, długość przyłączy 34,5 m, rurociąg z rur stalowych typu S o średnicy 150 mm

Stany obiektu, obiekt	Rok 2010 r.		2011 r.		
	zł/m	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy – surowy podziemia	59,88	99,63	100,52	100,55	99,92
Instalacje gazowe	378,95	100,24	100,81	101,86	100,46
Obiekt łącznie	438,83	100,16	100,77	101,68	100,39

Oświetlenie terenu - linia kablowa

Technologia budowy tradycyjna, długość linii 940 m, ilość słupów 26 sztuk, kabel YAKY 4x16 mm²

Stany obiektu, obiekt	2010 r.		2011 r.		
	zł/słup	wskaźniki ruchu cen - %			
	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zerowy-surowy podziemia	1292,08	99,27	100,54	100,88	99,67
Instalacje elektryczne	2592,88	102,25	104,12	101,79	101,91
RAZEM OBIEKT	3884,96	101,26	102,95	101,50	101,20

Tablice opracowano na podstawie danych z kwartalników pt. "Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", wydawanych przez **ORGBUD-SERWIS, ul. Stablewskiego 43, 60-916 POZNAŃ, tel./fax 866-57-39, 866-18-12, fax 833-16-45.**

II. Kosztorysowe stawki robocizny i narzuty w III kwartale 2011 roku.

Poniżej przedstawiamy, stawki robocizny i narzuty z III kwartału 2011, konfrontując je równocześnie z odpowiednimi wartościami z III kwartału 2010 i II kwartału 2011. W dwóch ostatnich kolumnach ukazujemy stosowne współczynniki zmian.

Tablice ukazują w kolejności:

- kosztorysowe stawki robocizny
- wskaźniki narzutu kosztów pośrednich
- wskaźniki narzutu zysku,

przy czym są to wielkości średnie, dotyczące przedsiębiorstw państwowych, prywatnych i spółek prawa handlowego.

Z prowadzonych badań i analiz wynika, że w III kw. br. tempo wzrostu stawek robocizny kosztorysowej wyraźnie zmalało. O ile w ubiegłym kwartale wzrost kształtował się na poziomie 1-2% w zależności od branży, teraz nie sięgał nawet 1% przy robotach sanitarnych, elektrycznych i inżynierskich. Ponadto przy robotach budowlanych odnotowano wyraźny spadek. Mimo zmniejszonej dynamiki, w okresie rocznym stawki skoczyły w górę od blisko 1% do 4% w zależności od branży.

Wskaźniki kosztów pośrednich i zysku nie zmieniły się w stosunku do II kw. 2011 r.

KOSZTORYSOWE STAWKI ROBOCIZNY

Tablica 1

l.p.	Rodzaj robót:	Stawka średnia - zł/rg			Współczynnik zmian	
		III kw. 2010	II kw. 2011	III kw. 2011	w kwartale	w roku
1.	budowlane	14,78	14,97	14,92	99,67	100,95
2.	instalacji sanitarnych	13,64	14,09	14,19	100,71	104,03
3.	instalacji elektrycznych	13,95	14,20	14,34	100,99	102,80
4.	inżynierskie	14,01	14,39	14,40	100,07	102,78

WSKAŹNIKI NARZUTU KOSZTÓW POŚREDNICH

Tablica 2

l.p.	Rodzaj robót:	Stawka średnia - %			Współczynnik zmian	
		III kw. 2010	II kw. 2011	III kw. 2011	w kwartale	w roku
1.	budowlane	68	67	67	100,00	98,53
2.	instalacji sanitarnych	68	67	67	100,00	98,53
3.	instalacji elektrycznych	68	67	67	100,00	98,53
4.	inżynieryjne	64	64	64	100,00	100,00

WSKAŹNIKI NARZUTU ZYSKU

Tablica 3

l.p.	Rodzaj robót:	Stawka średnia - %			Współczynnik zmian	
		III kw. 2010	II kw. 2011	III kw. 2011	w kwartale	w roku
1.	budowlane	12	12	12	100,00	100,00
2.	instalacji sanitarnych	12	12	12	100,00	100,00
3.	instalacji elektrycznych	12	12	12	100,00	100,00
4.	inżynieryjne	12	12	12	100,00	100,00

Komentarze do tablic:

ad. T. 1 Kosztorysowa stawka robocizny wyrażona w zł/rg obejmuje:

- płace zasadnicze
- premie regulaminowe
- płace dodatkowe i uzupełniające
- obligatoryjne obciążenia z tytułu składki na rzecz ZUS, funduszu pracy i funduszy socjalnych.

ad. T. 2 Wskaźnik narzutu kosztów pośrednich odnosi się do kosztów bezpośrednich robocizny i pracy sprzętu.

ad. T. 3 Wskaźnik narzutu zysku odnosi się do sumy kosztów robocizny, pracy sprzętu i kosztów pośrednich. Wskaźniki narzutu zysku sporadycznie już dziś odnoszone do innych podstaw zostały przy opracowywaniu niniejszej informacji pominięte.

data: 13.09.2011 r.

Źródło: www.orgbud.pl