

RAPORT GEODETY: CENY USŁUG GEODEZYJNYCH 2020

Odbicie w ciężkich czasach

W roku pandemii koronawirusa i znaczących zmian w prawie cena za pakiet badanych usług wzrosła o blisko 9%.

Damian Czekaj

W tegorocznej edycji naszego internetowego badania wysokości cen usług geodezyjnych wzięło udział ponad pół tysiąca firm z 266 miejscowości z całego kraju. Ankieta nie była ogólnodostępna – wysłaliśmy ją bezpośrednio do wybranych podmiotów prowadzących działalność geodezyjno-kartograficzną. Dziękujemy wszystkim tym, którzy ją wypełnili!

Tradycyjnie w ankiecie poprosiliśmy o podanie średnich cen netto za cztery podstawowe usługi:

- podział nieruchomości na dwie działki (oznaczenie w tabeli – Podział),
- wykonanie mapy do celów projektowych do 0,5 ha (MdcP),
- inwentaryzacja pojedynczego przyłącza (Przyłącze),
- wytyczenie nieskomplikowanego, jednorodzinnego budynku wraz z przeniesieniem na ławy oraz reperami roboczymi (Wytyczenie).

Dodatkowe pytania dotyczyły kondycji firmy, a także wpływu pandemii COVID-19 oraz tegorocznej nowelizacji *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* na prowadzenie działalności gospodarczej (więcej o tym w dalszej części artykułu). Wyniki ankiety dla wybranych miast i wszystkich województw zaprezentowaliśmy w tabeli 1. Natomiast w tabeli 2 (s. 14) porównaliśmy średnie ceny dla regionów z rezultatami uzyskanymi w poprzednich edycjach badania z lat 2012-2019.

• Prawie wszędzie w górę

Aż o 8,7% – do kwoty 4591 zł – wzrosła w ostatnich 12 miesiącach w skali kraju średnia cena za statystyczny pakiet 4 usług. W okresie od 2012 r. nie odnotowaliśmy równie dużej zmiany (rok temu ceny urosły o 5,6%). Zwyżki objęły wszystkie badane przez nas usługi geodezyjne. Wzrost w przypadku podziału wyniósł 7,4% (do 2304 zł), wykonania mapy do celów projektowych – 10,5%

Tabela 1. Średnie ceny netto za podstawowe usługi geodezyjne [zł]

Miasto	Podział	MdcP	Przyłącze	Wytyczenie
DOLNOŚLĄSKIE	2172	1019	574	1000
Legnica	1800	870	540	840
Lubin	2000	800	600	700
Oleśnica	2200	1000	500	1000
Świdnica	1933	833	600	833
Wrocław	2442	1067	639	1125
KUJAWSKO-POMORSKIE	2050	639	477	650
Bydgoszcz	1920	580	480	680
Golub-Dobrzyń	1800	650	500	500
Inowrocław	2000	750	400	775
Toruń	2100	617	533	633
Włocławek	2200	700	600	600
LUBELSKIE	2618	770	543	702
Biała Podlaska	2625	600	550	738
Chełm	2000	700	500	600
Lublin	2833	1058	567	775
Opole Lubelskie	2150	550	300	600
Puławy	2500	700	500	650
LUBUSKIE	2238	797	522	806
Gorzów Wielkopolski	2000	800	400	1000
Nowa Sól	2250	800	575	1150
Sulechów	2500	750	450	625
Świebodzin	2750	900	550	700
Zielona Góra	2100	800	488	750
ŁÓDZKIE	2253	832	510	758
Łódź	2300	875	550	1019
Piotrków Trybunalski	2050	750	400	600
Radomsko	2250	850	600	900
Tomaszów Mazowiecki	2433	867	533	733
Wieluń	2000	800	517	617
MAŁOPOLSKIE	2208	993	551	873
Brzesko	2333	933	483	1000
Chrzanów	2250	925	450	775
Gorlice	1875	825	538	713
Kraków	2406	1063	688	1000
Tarnów	1750	900	444	788
MAZOWIECKIE	2386	824	585	783
Ciechanów	1500	500	475	500
Ostrów Mazowiecka	2000	733	633	533
Płock	2000	663	575	675
Radom	2283	700	575	633
Warszawa	3100	1100	639	1056

OPOLSKIE	2629	940	503	937
Brzeg	2000	800	500	750
Kędzierzyn-Koźle	2650	900	600	1000
Krapkowice	2150	725	450	725
Opole	2750	1000	550	800
Strzelce Opolskie	2600	850	350	825
PODKARPACKIE	1800	835	529	788
Dębica	1450	750	475	750
Jarosław	1925	788	550	725
Mielec	1650	650	425	650
Rzeszów	1980	970	558	820
Sanok	1825	763	563	913
PODLASKIE	1778	655	466	605
Augustów	1500	650	250	700
Białystok	1732	579	488	568
Grajewo	1800	700	500	700
Łomża	1775	700	463	650
Siemiatycze	2500	1200	450	600
POMORSKIE	2419	841	496	755
Bytów	2533	867	433	667
Gdańsk	2489	933	611	833
Kartuzy	2333	817	550	683
Malbork	2075	775	350	800
Pruszcz Gdański	3125	975	525	1075
ŚLĄSKIE	2712	1209	768	958
Bielsko-Biała	2450	1225	725	950
Częstochowa	2780	1020	640	920
Gliwice	4000	1567	583	1333
Katowice	3275	1806	1544	1613
Sosnowiec	2300	1133	667	700
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2233	855	614	757
Busko-Zdrój	2025	875	550	713
Jędrzejów	2250	850	650	750
Kielce	2438	894	738	881
Starachowice	2250	850	550	700
Szydłów	1900	900	500	600
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1989	780	607	735
Braniewo	1700	800	300	700
Elbląg	2300	1075	775	875
Ełk	1650	700	550	575
Olsztyn	2000	708	617	842
Pisz	2000	700	550	500
WIELKOPOLSKIE	2315	877	569	800
Kalisz	2750	1000	600	1000
Konin	2167	867	633	667
Ostrzeszów	2500	700	567	783
Poznań	2471	1071	636	871
Września	2100	650	625	600
ZACHODNIOPOMORSKIE	2804	957	654	1048
Białogard	1750	650	375	700
Kamień Pomorski	2500	700	700	800
Koszalin	2000	750	625	900
Stargard	3000	1200	700	1450
Szczecin	3600	1063	706	1138
POLSKA (listopad 2020)	2304	892	573	822

W tabeli zamieszczono wybrane miasta; średnie dla województw i kraju wyliczono ze wszystkich ankiet

(do 892 zł), inwentaryzacji – 9,2% (do 573 zł), a wytyczenia – 10,3% (do 822 zł).

Najdroższym regionem pozostaje województwo śląskie – 5647 zł za pakiet 4 usług. Tam też zarejestrowaliśmy największy wzrost cen w porównaniu z poprzednim badaniem – aż o 20,2%. Na drugim miejscu, podobnie jak przed rokiem, uplasowało się woj. zachodniopomorskie (5463 zł, wzrost o 16,9%), a na trzecim – opolskie, które awansowało o dwie pozycje (5009 zł, wzrost o 10,8%).

Jedynym województwem, w którym w 2020 r. odnotowaliśmy spadek cen, jest podlaskie – o 4,0% (3504 zł za pakiet 4 usług). Region ten okazał się też najtańszy w kraju (spadek o 3 pozycje w porównaniu z ubiegłym rokiem). Średnia cena za pakiet badanych usług nie przekracza 4 tys. zł jeszcze w dwóch województwach: kujawsko-pomorskim (3816 zł) i podkarpackim (3952 zł), choć oba w ostatnich 12 miesiącach zaliczyły wzrosty: odpowiednio o 7,7% i 17,9%.

Najdroższe miasto wojewódzkie to znów Katowice (8238 zł, wzrost aż o 39%). Kolejne miejsca zajęły Szczecin (6507 zł) i Warszawa (5895 zł). Na drugim biegunie znalazły się: Białystok (3367 zł), Bydgoszcz (3660 zł) i Toruń (3883 zł).

Obliczyliśmy ponadto, jak kształtują się ceny usług geodezyjnych w zależności od liczby mieszkańców miejscowości, w której zarejestrowana jest firma:

- do 20 tys. mieszkańców – 4406 zł za pakiet 4 usług (wzrost o 9,8% w porównaniu z poprzednim badaniem),
- 20-50 tys. – 4284 zł (+4,5%),
- 50-100 tys. – 4325 zł (+6,5%),
- 100-200 tys. – 4630 zł (+13,5%),
- 200-500 tys. – 5149 zł (+13,7%),
- powyżej 500 tys. – 5351 zł (+4,7%).

• O stanie firm

Pierwsze z trzech pytań związanych z kondycją firm dotyczy przychodów. W bieżącym badaniu tylko 26,7% ankietowanych podmiotów stwierdziło, że w ostatnich 12 miesiącach ich przychody wzrosły – to spadek aż o 10 pkt procentowych. Tym samym przerwany został wzrost tego wskaźnika obserwowany od 2016 r. Jedną z przyczyn jest niewątpliwie pandemia COVID-19, o czym piszemy dalej.

W przypadku pytania dotyczącego kosztów prowadzenia działalności gospodarczej procentowy rozkład odpowiedzi już trzeci rok z rzędu jest bardzo podobny. W 2020 r. aż 81,4% ankietowanych podało, że wspomniane koszty wzrosły, 16,6% – pozostały bez zmian, a 2,0% – zmalały.

Mimo mniejszego odsetka ankietowanych deklarujących wzrost przychodów,

Tabela 2. Średnie ceny netto za pakiet czterech usług [zł]

województwo	wydanie GEODETY, w którym ukazał się raport nt. cen usług									zmiana w ostatnim roku [%]
	02/2012	10/2013	12/2014	12/2015	12/2016	12/2017	01/2019	12/2019	12/2020	
1. śląskie	3790	4065	4882	4475	4490	4926	5081	4697	5647	20,2
2. zachodniopomorskie	3390	3778	3846	4035	4047	4454	4473	4672	5463	16,9
3. opolskie	3550	3631	3654	3679	3893	4060	3823	4519	5009	10,8
4. dolnośląskie	3442	3438	3794	3866	3852	4032	4167	4568	4765	4,3
5. lubelskie	3440	3474	3819	3569	3555	3828	3785	4210	4633	10,0
6. małopolskie	3675	3709	3614	4123	3689	3901	3991	4576	4625	1,1
7. mazowieckie	3725	4016	3939	4338	3757	4189	4089	4419	4578	3,6
8. wielkopolskie	3350	3386	3819	3663	3860	3971	4038	4175	4561	9,2
9. pomorskie	3538	3244	3767	3833	3637	3916	3918	4146	4511	8,8
10. świętokrzyskie	3688	3790	3552	3751	3815	3692	3938	4285	4459	4,1
11. lubuskie	3245	2925	3428	3309	3263	3753	3723	4172	4363	4,6
12. łódzkie	3517	3699	4560	4388	3917	3933	4158	4298	4353	1,3
13. warmińsko-mazurskie	2913	3268	3568	3091	2945	3197	3386	3447	4111	19,3
14. podkarpackie	3363	3228	2962	3096	3239	3169	3320	3352	3952	17,9
15. kujawsko-pomorskie	2893	2804	3565	3210	3303	3104	3518	3542	3816	7,7
16. podlaskie	3313	3020	3013	2947	2901	3033	3532	3650	3504	-4,0
POLSKA	3427	3499	3774	3820	3669	3873	3998	4222	4591	8,7

a także rosnących kosztów prowadzenia działalności gospodarczej 82,2% ankietowanych potwierdziło, że podane przez

nich ceny pozwalają na zysk na poziomie przynajmniej 10%. To o 4,3 pkt procentowej więcej niż w poprzednim badaniu.

W tym roku nie mogliśmy też nie zapytać, jak pandemia COVID-19 wpłynęła na firmy geodezyjne. Największy odsetek ankietowanych (71,3%) przyznał, że koronawirus spowodował wydłużenie czasu realizacji zleceń. Dla ponad 1/3 badanych pandemia przyniosła spadek liczby prac, wzrost kosztów prowadzenia działalności oraz spadek przychodów. Na 6,7% przedsiębiorców COVID-19 wymusił redukcję zatrudnienia. Ale 17,2% ankietowanych zaznaczyło, że pandemia nie wywołała negatywnych skutków.

urzędników. Skarżą się na utrudnienia w PODGiK-ach spowodowane pandemią i zmianami w prawie.

No i rzeczywiście nasze badanie potwierdziło, że z powodu zmian w prawie ceny zdecydowało się podnieść 62,8% ankietowanych! Okazało się, że za wzrost cen, przynajmniej w części, odpowiada wprowadzenie przez nowelizację *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* ryczałtów za materiały zasobu.

Kolejna kwestia to wspomniany już wzrost kosztów prowadzenia działalności. Samo tylko przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w październiku było o prawie 250 zł wyższe niż rok wcześniej. Dodatkowe koszty generuje koronawirus (np. zmiana organizacji pracy, zakup dodatkowych komputerów czy choćby środków ochrony). Część przedsiębiorców mogło też spadek liczby zleceń i wydłużony czas ich realizacji zrekomensować sobie zwiększeniem cen. Wszystko to razem wzięte składa się na blisko 370-złotowy wzrost dla pakietu 4 usług. Nie mielibyśmy chyba nic przeciwko temu, żeby ten wzrostowy trend utrzymał się w latach kolejnych?

Damian Czekaj

Firmy geodezyjne

W danym roku przychody firmy [%]:

2020 26,7 49,6 23,7

2019 36,8 50,5 12,6

2018 33,4 52,2 14,4

2017 21,6 51,3 27,1

2016 18,4 40,3 41,3

■ wzrosły ■ pozostały bez zmian ■ zmalały

W danym roku koszty prowadzenia działalności gospodarczej [%]:

2020 81,4 16,6 2,0

2019 82,3 16,5 1,2

2018 82,7 15,9 1,4

2017 75,8 23,2 1,0

2016 76,1 21,4 2,5

■ wzrosły ■ pozostały bez zmian ■ zmalały

Podane w ankiecie ceny pozwalają na osiągnięcie zysku na poziomie przynajmniej 10% [%]:

2020 82,2 17,8

2019 77,9 22,1

2018 74,0 26,0

2017 69,0 31,0

2016 75,8 24,2

■ tak ■ nie

• Skąd taki wzrost cen?

Według prognoz Narodowego Banku Polskiego w 2020 r. średnioroczna inflacja ma wynieść 3,4%. To sporo mniej niż odnotowany przez nas blisko 9-procentowy wzrost cen za usługi geodezyjne. Skąd zatem ta różnica? Bezpośredniej odpowiedzi na to pytanie nie przyniosła komentarze badanych do ankiety. Geodeci nadal piszą o cenach utrzymujących się na niskim poziomie czy nieuczciwej konkurencji ze strony

Wpływ COVID-19 na firmy geodezyjne [%]

spadek liczby zleceń	39,5
wydłużenie czasu realizacji zleceń	71,3
spadek przychodów	33,2
wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej	36,4
redukcja zatrudnienia	6,7
pandemia nie przyniosła negatywnych skutków	17,2