

RAPORT GEODETY: CENY USŁUG GEODEZYJNYCH 2021

Zapętleni w stagnacji

Galopująca inflacja nie wpłynęła na ceny badanych usług. Znowu odnotowaliśmy zaledwie kilkuprocentowy wzrost.

Damian Czekaj

Rekordowo dużo przedsiębiorców – bo aż 625 z 315 różnych miejscowości z całego kraju – wzięło udział w kolejnej edycji naszego internetowego badania wysokości cen usług geodezyjnych. To o ponad 100 więcej niż w ubiegłym roku. Ankieta nie była ogólnodostępna – wysyłaliśmy ją bezpośrednio do wybranych przedsiębiorstw prowadzących działalność geodezyjno-kartograficzną. Tradycyjnie poprosiliśmy w niej 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).

Ponadto zadaliśmy też dodatkowe pytania dotyczące kondycji firmy (więcej o nich w dalszej części artykułu). Ankietę można było wypełniać w dniach 3–9 listopada. Wyniki dla wybranych miast i wszystkich województw zaprezentowaliśmy w tabeli 1. Staraliśmy się, aby każdy z regionów Polski reprezentowany był przez zbliżoną liczbę respondentów. Średnie ceny dla województw porównaliśmy ponadto (tab. 2) z rezultatami uzyskanymi w badaniach z lat 2012–2020.

• Prawie wszędzie w górę

W ostatnich 12 miesiącach średnia cena za pakiet 4 usług w skali kraju wzrosła o 6,4% do 4885 zł. Jest to zwykła o 2,3 pkt procentowego skromniejsza niż w ubiegłym roku. Odnotowany w badaniu wzrost jest więc niewiele większy od prognozowanej w 2021 r. inflacji (wg NBP 4,9%), ale mniejszy od inflacji w październiku br., która wg Głównego Urzędu Statystycznego wyniosła 6,8%.

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

Miasto	Podział	MdcP	Przyłącze	Wytyczenie
DOLNOŚLĄSKIE	2483	1146	650	1070
Bolesławiec	2667	1033	633	733
Góra	2125	850	513	900
Jelenia Góra	2500	1250	588	963
Legnica	1750	825	550	900
Wrocław	2626	1168	745	1200
KUJAWSKO-POMORSKIE	2257	696	576	704
Bydgoszcz	2283	677	569	783
Grudziądz	2000	500	400	600
Świecie	2300	700	600	650
Toruń	2175	713	638	738
Włocławek	2233	750	550	600
LUBELSKIE	2702	836	605	820
Biała Podlaska	2400	667	633	733
Biłgoraj	2400	1000	800	1000
Lublin	2671	750	550	729
Puławy	2667	833	633	717
Tomaszów Lubelski	2750	1100	400	1100
LUBUSKIE	2321	880	570	853
Międzyrzecz	2000	775	500	900
Nowa Sól	2050	825	575	925
Sulechów	3000	725	450	600
Świebódzin	2500	900	700	700
Zielona Góra	2333	883	550	783
ŁÓDZKIE	2489	875	551	851
Bełchatów	2500	1033	633	1000
Łódź	2833	937	601	937
Opoczno	2000	700	600	700
Piotrków Trybunalski	2440	920	530	870
Zgierz	2400	860	450	700
MAŁOPOLSKIE	2434	1131	615	939
Brzesko	2333	1100	433	1100
Gorlice	2133	983	533	833
Kraków	2640	1215	660	985
Myślenice	2375	1075	575	675
Tarnów	1923	936	532	864
MAZOWIECKIE	2552	842	621	784
Otwock	2375	775	888	633
Płock	2267	700	533	833
Radom	2233	650	525	600
Tłuszcz	2500	800	600	750
Warszawa	3115	1043	680	925

OPOLSKIE	2733	1026	517	988
Brzeg	3100	900	600	1350
Kędzierzyn-Koźle	3000	1000	650	900
Olesno	2500	1200	450	600
Opole	2625	950	463	863
Strzelce Opolskie	2750	950	425	800
PODKARPACKIE	1845	828	559	794
Dębica	1680	780	470	820
Jarosław	1950	800	625	775
Mielec	1700	875	600	800
Rzeszów	2100	1080	760	910
Sanok	2125	875	600	975
PODLASKIE	1817	662	488	610
Augustów	2000	700	400	700
Białystok	1961	694	533	633
Bielsk Podlaski	2100	700	433	700
Łomża	1500	500	425	500
Suwałki	1300	625	500	550
POMORSKIE	2570	855	569	768
Gdańsk	2792	950	717	817
Gdynia	2500	925	613	713
Kartuzy	2533	833	517	733
Malbork	2275	800	513	875
Słupsk	2325	838	525	888
ŚLĄSKIE	2699	1194	721	1043
Bielsko-Biała	2500	1233	650	1300
Częstochowa	2800	980	630	1000
Katowice	3000	1436	1107	1300
Sosnowiec	2563	1275	725	925
Tychy	2167	867	500	817
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2416	890	634	802
Busko-Zdrój	2300	933	567	833
Kielce	2363	946	708	808
Skarżysko-Kamienna	3200	825	575	1125
Starachowice	2333	833	567	767
Włoszczowa	2650	800	550	850
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2207	852	633	750
Elbląg	2325	1100	800	767
Ełk	2500	1000	800	1000
Nidzica	1700	700	450	600
Olsztyn	2117	778	578	744
Pisz	2000	800	750	600
WIELKOPOLSKIE	2506	873	628	830
Koło	1950	800	540	680
Ostrzeszów	2625	775	638	938
Piła	3225	1063	625	975
Poznań	2482	895	680	789
Szamotuły	2433	717	750	700
ZACHODNIOPOMORSKIE	2622	990	681	972
Białogard	2500	850	500	1000
Kołobrzeg	2350	775	675	850
Koszalin	2300	780	630	800
Stargard	3067	1067	683	1217
Szczecin	2850	1192	658	1042
POLSKA (listopad 2021)	2459	943	615	869

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

Wzrosty objęły wszystkie badane przez nas usługi geodezyjne. W przypadku podziału zwyżka wyniosła 6,7% (do 2459 zł), wykonania mapy do celów projektowych – 5,7% (do 943 zł), inwentaryzacji – 7,3% (do 615 zł), a wytyczenia – 5,7% (do 869 zł).

Najdroższym województwem pozostaje śląskie – 5658 zł za pakiet czterech usług (wzrost o 0,2%). Na drugim miejscu – po rekordowym wzroście o 12,3% i awansie o dwie pozycje – uplasowało się województwo dolnośląskie (5349 zł). Podium zamyka natomiast woj. zachodniopomorskie (spadek o jedno miejsce) z kwotą 5265 zł. Jest to zarazem jedyny region w kraju, w którym ceny spadły – o 3,6%. Kwotę powyżej 5 tys. za 4 usługi odnotowaliśmy ponadto w woj. opolskim i małopolskim.

Na drugim biegunie, podobnie jak przed rokiem, znalazło się województwo podlaskie – 3576 zł za pakiet usług (wzrost o 2,1%). Zajmujące miejsca 15. i 14. woj. podkarpackie i kujawsko-pomorskie przekroczyły już barierę 4 tys. zł – odpowiednio 4026 zł (wzrost o 2,1%) i 4233 zł (wzrost aż o 10,9%).

Najdroższe miasto wojewódzkie to znów Katowice – 6843 zł za pakiet 4 usług. Ceny powyżej 5 tys. zł odnotowaliśmy poza tym w Warszawie (5763 zł), Szczecinie (5742 zł), Wrocławiu (5739 zł), Krakowie (5500 zł) oraz Gdańsku (5275 zł). Trzy najtańsze miasta wojewódzkie to z kolei Białystok (3822 zł), Olsztyn (4217 zł) oraz Toruń (4263 zł).

Wykonaliśmy również analizę, jak kształtują się ceny usług geodezyjnych w zależności od liczby mieszkańców miejscowości, w której zarejestrowane jest przedsiębiorstwo:

- do 20 tys. mieszkańców – 4814 zł za pakiet 4 usług (wzrost o 9,3% w porównaniu z poprzednim badaniem);
- 20–50 tys. – 4685 zł (+9,4%);
- 50–100 tys. – 4925 zł (+13,9%);
- 100–200 tys. – 4662 zł (+0,7%);
- 200–500 tys. – 5003 zł (+2,8%);
- powyżej 500 tys. – 5519 zł (+3,1%).

• Rosną koszty

Pytania związane z kondycją firm pojawiły się w naszej ankiecie już po raz szósty. Pierwsze z nich dotyczy przychodów przedsiębiorstwa. W bieżącym badaniu 33,9% ankietowanych przyznało, że w ostatnich 12 miesiącach przychody ich firmy wzrosły. Blisko połowa badanych (47,4%) zaznaczyła odpowiedź „pozostały bez zmian”, a 18,7% – „zmalały”. Są to wskaźniki podobne do tych z ostatnich trzech lat.

Zauważalna zmiana nastąpiła natomiast w procentowym rozkładzie odpo-

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 [%]
	02/12	10/13	12/14	12/15	12/16	12/17	01/19	12/19	12/20	12/2021	
1. śląskie	3790	4065	4882	4475	4490	4926	5081	4697	5647	5658	0,2
2. dolnośląskie	3442	3438	3794	3866	3852	4032	4167	4568	4765	5349	12,3
3. zachodniopomorskie	3390	3778	3846	4035	4047	4454	4473	4672	5463	5265	-3,6
4. opolskie	3550	3631	3654	3679	3893	4060	3823	4519	5009	5264	5,1
5. małopolskie	3675	3709	3614	4123	3689	3901	3991	4576	4625	5118	10,7
6. lubelskie	3440	3474	3819	3569	3555	3828	3785	4210	4633	4963	7,1
7. wielkopolskie	3350	3386	3819	3663	3860	3971	4038	4175	4561	4837	6,1
8. mazowieckie	3725	4016	3939	4338	3757	4189	4089	4419	4578	4799	4,8
9. łódzkie	3517	3699	4560	4388	3917	3933	4158	4298	4353	4766	9,5
10. pomorskie	3538	3244	3767	3833	3637	3916	3918	4146	4511	4762	5,6
11. świętokrzyskie	3688	3790	3552	3751	3815	3692	3938	4285	4459	4742	6,3
12. lubuskie	3245	2925	3428	3309	3263	3753	3723	4172	4363	4625	6,0
13. warmińsko-mazurskie	2913	3268	3568	3091	2945	3197	3386	3447	4111	4443	8,1
14. kujawsko-pomorskie	2893	2804	3565	3210	3303	3104	3518	3542	3816	4233	10,9
15. podkarpackie	3363	3228	2962	3096	3239	3169	3320	3352	3952	4026	1,9
16. podlaskie	3313	3020	3013	2947	2901	3033	3532	3650	3504	3576	2,1
POLSKA	3427	3499	3774	3820	3669	3873	3998	4222	4591	4885	6,4

wiedzi na kolejne pytanie, które dotyczy kosztów prowadzenia działalności gospodarczej. W bieżącym roku aż 92,3% ankietowanych podało, że wspomniane koszty wzrosły (wzrost o 10,9 pkt proc. w porównaniu z ub.r.), 6,7% – pozostały bez zmian, a 1,0% – zmalały. „W ostatnim roku wzrosły koszty utrzymania firmy związane ze wzrostem cen sprzętu geodezyjnego, materiałów (papieru, tuszów, palików, farb, bolców stalowych itp.), wynagrodzenia pracowników, ZUS-u, podatków od wynagrodzeń” – napisał w uwagach do ankiety geodeta z województwa zachodniopomorskiego.

Na ostatnie pytanie – „Czy podane powyżej ceny pozwalają na zysk na poziomie przynajmniej 10%?” – odpowiedzi „tak” udzieliło 82,7% ankietowanych, „nie” – 17,3%. Oznacza to zmianę o zaledwie 0,5 pkt proc. w porównaniu z 2020 r.

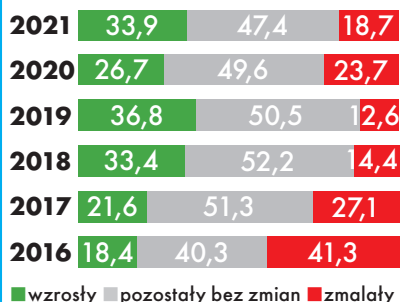
• Wciąż to samo

W uwagach do ankiety część badanych przyznało, że w ostatnich 12 miesiącach podniosło ceny, ale głównie ze względu na rosnące koszty. „Wzrost cen podyktowany jest głównie wzrostem opłat za materiały z PODGiK + innymi (paliwo, energia itp.)” – napisał geodeta z woj. podlaskiego. Kilku zapowiedziało, że w przyszłym roku podniesie ceny o 10–20%.

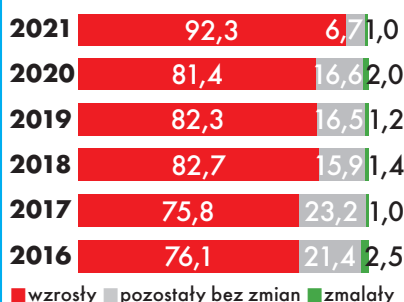
Większość komentujących zwraca jednak uwagę na nieciekawą sytuację w branży – ostrą walkę o klienta, zaniżanie cen. „Ceny delikatnie udaje się

Firmy geodezyjne

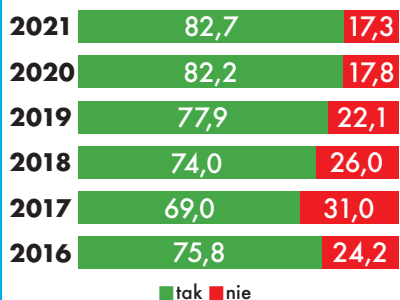
W danym roku przychody firmy [%]:



W danym roku koszty prowadzenia działalności gospodarczej [%]:



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



podnieść, ale jeśli potencjalny inwestor przeprowadza telefoniczną »gieldę«, to przy wyższych cenach jest to ostatnia rozmowa. Środowisko geodezyjne bez zmian – nie cenimy się i do roboty dalej będziemy jeździć starymi golfami” – żali się geodeta z 30-letnim doświadczeniem z woj. warmińsko-mazurskiego. „Mam zasadę, że poniżej tych cen [podanych w ankiecie – red.] nie świadczę usług. W wyniku czego jakieś 85% »zainteresowanych« odsyłam z kwitkiem. Znajdują oni ludzi, co te prace wykonają o połowę taniej” – zauważa badany z woj. podlaskiego. „Generalnie na usługach geodeci się wyrzynają jak na wojnie – ceny zupełnie nieadekwatne do koniecznych nakładów pracy i odpowiedzialności” – to z kolei opinia ankietowanego z woj. zachodniopomorskiego.

W ubiegłym roku cieniem na wynikach ankiety (i na całej branży) kładła się pandemia koronawirusa. W tym roku, choć IV fala przybiera na sile, żaden z badanych nawet nie wspominał w komentarzach o COVID-19. Wygląda na to, że wszystko wróciło do, niestety, przykrej normy. Te same problemy, te same żale. „Wygazam stopniowo działalność. Jest to bardzo stresująca, chora i nieopłacalna praca. Po 40 latach pracy przykro wyciągać takie wnioski. Geodeta jest nikim rozgrywanym między ODGiK-iem i inwestorem. Bardziej zabiega się o murarza niż geodetę. Przykre, jednak w wielu przypadkach sami sobie jesteśmy winni” – zauważa geodeta z woj. śląskiego.

Damian Czekaj