

RAPORT GEODETY: CENY USŁUG GEODEZYJNYCH 2022

Jak nie dać się drożyznie

Skala wzrostu ceny za pakiet badanych usług, choć rekordowa, nie może napawać optymizmem. Wszystko przez inflację.

Damian Czekaj

W tegorocznej edycji naszego internetowego badania wysokości cen usług geodezyjnych wzięło udział pół tysiąca firm z 252 miejscowości z całego kraju. Ankieta nie była ogólnodostępna – wysyłaliśmy ją bezpośrednio do wybranych podmiotów prowadzących działalność geodezyjno-kartograficzną. Można ją było wypełniać w dniach 4–12 listopada. Wszystkim tym, którzy to zrobili, bardzo dziękujemy!

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. Wyniki ankiety dla wybranych miast i wszystkich województw zaprezentowaliśmy w tabeli 1. Natomiast w tabeli 2 porównaliśmy średnie ceny dla regionów z rezultatami uzyskanymi w poprzednich edycjach badania z lat 2012–2021.

• Wszystko w górę

W ostatnich 12 miesiącach w skali kraju średnia cena za pakiet 4 usług wzrosła o 9,3% – do kwoty 5340 zł. W okresie od 2012 r. nie odnotowaliśmy równie dużej zmiany (rok temu ceny urosły o 6,4%). Zwyżki objęły wszystkie badane przez nas usługi geodezyjne. Wzrost w przypadku podziału wyniósł 8,8% (do 2676 zł), wykonania mapy do celów projektowych – 9,4% (do 1032 zł), inwentaryzacji – 8,9% (do 670 zł), a wytyczenia – 10,7% (do 962 zł).

Najdroższym regionem pozostaje województwo śląskie – 6307 zł za pakiet

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

Miasto	Podział	MdcP	Przyłącze	Wytyczenie
DOLNOŚLĄSKIE	2701	1192	688	1115
Bolesławiec	3000	1067	667	867
Kłodzko	2250	1500	750	1100
Lubin	2275	1138	563	1163
Trzebnica	2500	1050	700	1000
Wrocław	2945	1341	732	1248
KUJAWSKO-POMORSKIE	2611	755	592	764
Bydgoszcz	2300	767	517	967
Lipno	2150	700	500	700
Nakło nad Notecią	2800	800	700	800
Świecie	2300	750	500	800
Toruń	2900	758	650	728
LUBELSKIE	2887	846	629	880
Biała Podlaska	2800	650	500	800
Chełm	2267	700	567	767
Lubartów	2850	900	650	700
Lublin	3333	925	675	931
Łuków	3000	800	600	900
LUBUSKIE	2531	956	617	906
Gorzów Wielkopolski	2550	1115	558	965
Świebodzin	2500	1000	650	1000
Zielona Góra	2333	717	517	700
Żagań	2800	800	500	800
Żary	3000	1200	700	1200
ŁÓDZKIE	2675	1004	603	904
Bełchatów	2900	1050	700	900
Łódź	3056	1178	644	1051
Piotrków Trybunalski	2200	775	550	900
Wieluń	2250	950	538	713
Zgierz	2550	900	500	725
MAŁOPOLSKIE	2439	1162	687	967
Brzesko	2250	1200	475	900
Gorlice	2000	850	550	700
Kraków	2585	1254	792	1050
Myślenice	2600	1500	750	900
Tarnów	1970	1033	617	989
MAZOWIECKIE	2717	951	680	946
Mińsk Mazowiecki	1940	680	496	800
Ostrów Mazowiecka	2500	850	675	825
Płock	2917	967	800	933
Radom	2333	733	600	667
Warszawa	3245	1233	780	1220

OPOLSKIE	3011	1218	623	1171
Brzeg	3250	1000	700	1350
Kędzierzyn-Koźle	3000	1200	800	1200
Nysa	2750	1200	550	1200
Opole	3067	1183	623	900
Strzelce Opolskie	2775	1000	600	900
PODKARPACKIE	2106	924	608	892
Jarosław	1700	553	400	500
Krosno	2000	700	500	1000
Mielec	1995	975	600	975
Rzeszów	2150	1058	592	900
Sanok	2275	988	688	1175
PODLASKIE	2127	827	533	697
Białystok	2000	700	617	600
Bielsk Podlaski	2500	1000	500	900
Łomża	2000	925	550	700
Siemiatycze	2667	1067	567	800
Suwałki	1650	675	450	575
POMORSKIE	2775	996	615	865
Bytów	2667	1067	567	733
Gdańsk	3115	1231	704	1064
Gdynia	2500	975	725	900
Pruszcz Gdański	2750	950	550	950
Słupsk	2400	800	483	700
ŚLĄSKIE	3050	1330	804	1123
Bielsko-Biała	3060	1680	920	1220
Częstochowa	2750	1200	613	1050
Katowice	5167	2167	1833	2200
Rybnik	2750	1217	617	1083
Wodzisław Śląski	2367	1300	550	857
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2605	929	636	879
Busko-Zdrój	2500	1100	700	875
Kielce	2443	829	679	771
Skarżysko-Kamienna	3400	1050	650	1200
Starachowice	2467	833	633	733
Włoszczowa	3000	950	500	900
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2390	884	650	838
Elbląg	2500	1175	900	900
Ełk	2550	1000	800	1100
Gołdap	1850	700	600	700
Olsztyn	2456	856	639	856
Pisz	2400	883	533	833
WIELKOPOLSKIE	2872	1066	733	1079
Gniezno	2500	775	550	600
Konin	2750	975	825	700
Ostrzeszów	2917	850	617	933
Piła	3167	1125	800	1175
Poznań	3271	1371	879	1379
ZACHODNIOPOMORSKIE	2898	1073	754	1061
Choszczno	2767	1283	817	1233
Kołobrzeg	2667	800	650	733
Koszalin	2500	863	675	900
Stargard	3250	1200	800	1200
Szczecin	3571	1314	879	1343
POLSKA (listopad 2022)	2676	1032	670	962

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

4 usług. Wzrost cen w porównaniu z poprzednim badaniem wyniósł tam 11,5%. Na drugim miejscu uplasowało się woj. opolskie, które awansowało o dwa miejsca (6023 zł, wzrost o 14,4%). Podium, jak przed rokiem, zamyka woj. zachodniopomorskie (5786 zł, wzrost o 9,9%). Tuż „za pudłem” znalazło się natomiast woj. wielkopolskie, w którym w 2022 r. odnotowaliśmy największy wzrost cen – o 18,9% (z 4837 zł do 5750 zł). Warto podkreślić, że po raz pierwszy od 2012 r. żaden z regionów nie zaliczył spadku cen, a we wszystkich kwota za pakiet 4 usług przekroczyła 4 tys. zł.

Trzy ostatnie miejsca w naszym zestawieniu regionów zajmują te same co w ubiegłym roku województwa: kujawsko-pomorskie (4722 zł), podkarpackie (4530 zł) i podlaskie (4184 zł). Zanotowały one jednak wzrosty cen większe niż średnia dla całego kraju, odpowiednio: 11,6%, 12,5% oraz 17,0%.

Najdroższe miasto wojewódzkie to ponownie Katowice (11 367 zł za pakiet 4 usług). Ceny powyżej 6 tys. zł odnotowaliśmy ponadto w: Szczecinie (7107 zł), Poznaniu (6900 zł), Warszawie (6478 zł), Wrocławiu (6266 zł) i Gdańsku (6114 zł). Trzy najtańsze miasta wojewódzkie to z kolei Białystok (3917 zł), Zielona Góra (4267 zł) oraz Bydgoszcz (4551 zł).

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

- do 20 tys. mieszkańców – 5077 zł za pakiet 4 usług (wzrost o 5,5% w porównaniu z poprzednim badaniem),
- 20–50 tys. – 4958 zł (+5,8%),
- 50–100 tys. – 5320 zł (+8,0%),
- 100–200 tys. – 5195 zł (+11,4%),
- 200–500 tys. – 6112 zł (+22,2%),
- powyżej 500 tys. – 6238 zł (+13,0%).

• Pogorszenie wskaźników

Pierwsze z trzech pytań związanych z kondycją firm dotyczy przychodów. W bieżącym badaniu tylko 26,0% ankietowanych podmiotów stwierdziło, że w ostatnich 12 miesiącach ich przychody wzrosły – to spadek o blisko 8 punktów procentowych w porównaniu z poprzednim badaniem i najgorszy wynik od 2017 r.

Jeżeli chodzi o koszty prowadzenia działalności gospodarczej, to aż 95,4% badanych wskazało na ich wzrost. Od 2016 r., kiedy po raz pierwszy zadaliśmy uczestnikom ankiety pytania dotyczące kondycji firm, odsetek ten urosł o prawie 20 punktów procentowych.

Na ostatnie pytanie – „Czy podane powyżej ceny pozwalają na zysk na poziomie przynajmniej 10%?” – odpowiedzi

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	12/21	12/22	
1. śląskie	3790	4065	4882	4475	4490	4926	5081	4697	5647	5658	6307	11,5
2. opolskie	3550	3631	3654	3679	3893	4060	3823	4519	5009	5264	6023	14,4
3. zachodniopomorskie	3390	3778	3846	4035	4047	4454	4473	4672	5463	5265	5786	9,9
4. wielkopolskie	3350	3386	3819	3663	3860	3971	4038	4175	4561	4837	5750	18,9
5. dolnośląskie	3442	3438	3794	3866	3852	4032	4167	4568	4765	5349	5696	6,5
6. mazowieckie	3725	4016	3939	4338	3757	4189	4089	4419	4578	4799	5294	10,3
7. małopolskie	3675	3709	3614	4123	3689	3901	3991	4576	4625	5118	5255	2,7
8. pomorskie	3538	3244	3767	3833	3637	3916	3918	4146	4511	4762	5251	10,3
9. lubelskie	3440	3474	3819	3569	3555	3828	3785	4210	4633	4963	5242	5,6
10. łódzkie	3517	3699	4560	4388	3917	3933	4158	4298	4353	4766	5186	8,8
11. świętokrzyskie	3688	3790	3552	3751	3815	3692	3938	4285	4459	4742	5049	6,5
12. lubuskie	3245	2925	3428	3309	3263	3753	3723	4172	4363	4625	5010	8,3
13. warmińsko-mazurskie	2913	3268	3568	3091	2945	3197	3386	3447	4111	4443	4762	7,2
14. kujawsko-pomorskie	2893	2804	3565	3210	3303	3104	3518	3542	3816	4233	4722	11,6
15. podkarpackie	3363	3228	2962	3096	3239	3169	3320	3352	3952	4026	4530	12,5
16. podlaskie	3313	3020	3013	2947	2901	3033	3532	3650	3504	3576	4184	17,0
POLSKA	3427	3499	3774	3820	3669	3873	3998	4222	4591	4886	5340	9,3

„tak” udzieliło 79,5% ankietowanych. Oznacza to spadek o ponad 3 pkt proc. w porównaniu z 2021 r.

• Duże wzrosty omijają geodezję

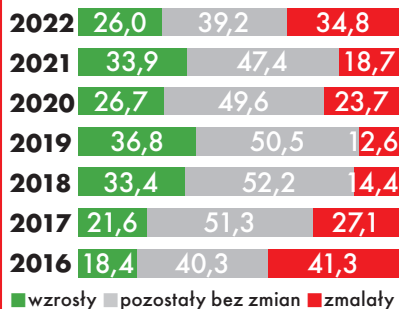
Według prognoz Narodowego Banku Polskiego inflacja w całym 2022 r. wyniesie 14,5%. Natomiast na koniec października br. sięgnęła 17,9% rok do roku – tak informuje Główny Urząd Statystyczny. To najwyższy odczyt od prawie 26 lat. Przy tych wskaźnikach nasz nieco ponad 9-procentowy wzrost ceny na pakiet 4 usług wygląda bardzo skromnie. „Zarabiam więcej, ale wydaję znacznie więcej. Zatem jest gorzej i gorzej, co każdy zdroworozsądkowy człowiek widzi” – napisał w uwagach do ankiety geodeta z woj. małopolskiego. Inny, z woj. śląskiego, stwierdził: „Wzrost płacy minimalnej powoduje wzrost kosztów pracownika, a teraz jeszcze inflacja i wzrost opłat m.in. za wynajem biura, przy niezmiennych cenach usług powoduje zastój firmy. Podwyższanie cen za usługi skutkuje brakiem klientów”.

Niektórzy ankietowani przyznają, że podnieśli lub planują znacząco podnieść ceny, choć nie jest to łatwe. „Konkurencja proponuje klientom ceny na poziomie z 2012 roku. Mam nadzieję, że kiedyś przyjdzie dzień, kiedy geodeci zaczną się szanować” – napisał wykonawca z woj. podkarpackiego.

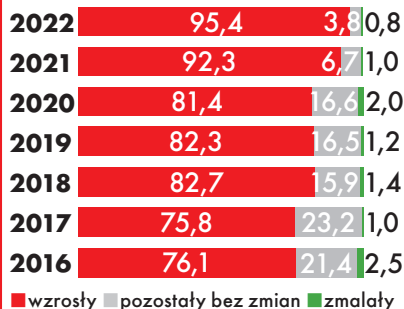
Uczestnicy badania zauważają też, że niektóre ceny... spadają: „Przystępując do przetargów w 2022 r. w woj. świętokrzyskim, zauważyłem spadek cen o 30% w stosunku do roku poprzednie-

Firmy geodezyjne

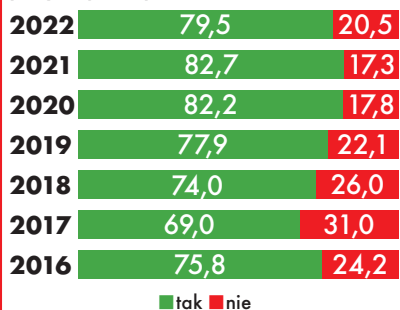
W danym roku przychody firmy [%]:



W danym roku koszty prowadzenia działalności gospodarczej [%]:



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



go, nie uwzględniając inflacji. Widać że firmy, które były związane typowo z budowlami, weszły na rynek związany z podziałami i rozgraniczeniami. Dodatkowo mało jest przetargów ze strony urzędów. Jak są, to wiadomo – jest bitwa cenowa. Ale zdarzyło się też, że gminy zawieszały postępowania, gdyż nie miały pieniędzy. Zastanawiam się, jaki będzie kolejny rok, bo nie widać prognoz na lepsze jutro”. Na problem zamówień zwraca też uwagę geodeta z woj. łódzkiego: „Obserwuję tendencję do zaniżania cen na przetargach. Dramatem jest ściana wschodnia, duże firmy mają ambicję wziąć jak najtaniej, byle zabić konkurencję. Patrząc na kurczący się rynek, trudno optymistycznie patrzeć w przyszłość. Dodatkowo daje się odczuć brak kadr”.

Zdaniem ankietowanych ceny zaniżają, psując rynek, osoby bez uprawnień, a nawet bez wykształcenia geodezyjnego – „Młody geodeta bez uprawnień ma swojego geodetę »dyżurnego« z uprawnieniami. Ten z kolei nie sprawdza pracy i podpisuje dokumenty w ciemno, dyskredytując swoje nazwisko i nasz zawód”. Kolejny problem to dorabiający pracownicy urzędów. Wszystko to powoduje, że geodeci w najbliższą przyszłość patrzą z niepokojem. „W 2021 r. już było dobrze, roboty wystarczyło chyba dla wszystkich wykonawców. Teraz zaczyna jej brakować i zacznie się jazda z cenami w dół i walka o przetrwanie na rynku. Rok 2023 zapowiada się ciężki” – przewiduje geodeta z woj. warmińsko-mazurskiego.

Damian Czekaj