

2022

RAPORT LUBLIN

corees

Commercial Real Estate

SŁOWO WSTĘPU

Bardzo mi miło zaprosić Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym przekrojowym raportem rocznym dotyczącym Lublina.

Poza informacjami dotyczącymi samego rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych oraz magazynowych, chcieliśmy przedstawić również szerszy kontekst miejski. Stąd w raporcie znajdują się również podstawowe dane dotyczące demografii, infrastruktury miejskiej czy szkolnictwa.

Mam nadzieję, że to małe podsumowanie okaże się dla Państwa pomocne i interesujące.

Życzę miłej lektury,

Marek Ciunowicz

Warszawa, 02.2022



Marek Ciunowicz, SIOR CEO w Corees Polska

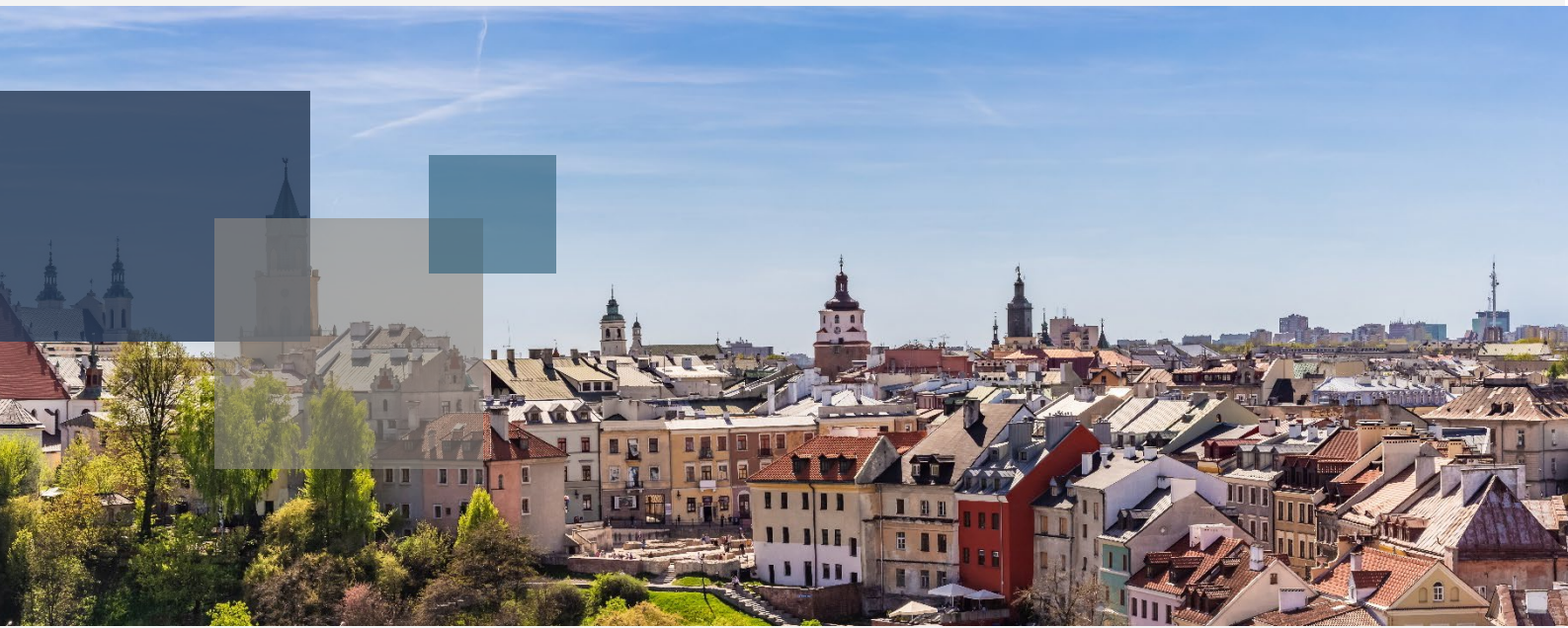
Jestem związany z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych od blisko 30 lat. Stworzyłem agencję, która będzie dla Klienta pomocnym i kompetentnym wsparciem, w której to człowiek i jego potrzeby są na pierwszym planie.

Corees Polska to butikowa agencja specjalizująca się w obsłudze rynku nieruchomości komercyjnych. Doradzamy, negocjujemy i stanowimy wsparcie zewnętrzne dla firm na terenie Polski i Europy, niezależnie od ich wielkości czy lokalizacji, w zakresie powierzchni: biurowych, magazynowych, handlowych, wycen oraz doradztwa inwestycyjnego. Corees Polska jest partnerem The Instant Group, należy do SIOR oraz ProProgressio.

LUBLIN

Lublin, stolica województwa lubelskiego, nazywany też stolicą wschodniej Polski. Jest największym miastem regionu. Leży we wschodniej części Polski, na północnym skraju Wyżyny Lubelskiej. Geograficznie należy do regionu Małopolski. Powierzchnia miasta rozpościera się na 147 km² i jest ono szesnastym co do wielkości miastem Polski.

Na koniec 2021 r. Lublin zamieszkiwany był przez prawie 337,8 tys. mieszkańców, co daje mu 9 miejsce pod względem ilości mieszkańców w Polsce. Ponadto w Lublinie mieszka ok 10 tys. niezameldowanych osób, w tym studentów. Lublin, wraz z 4 przylegającymi do niego powiatami tworzy Lubelski Obszar Metropolitalny, który zamieszkuje 712 tys. osób. W województwie lubelskim z kolei mieszka ponad 2,1 mln osób. 58 % mieszkańców Lublina to osoby w wieku produkcyjnym. Miasto dzieli się na 27 dzielnic administracyjnych, a te z kolei na osiedla.



Rynek pracy

Stopa bezrobocia w Lublinie jest obecnie najniższa od niemal 30 lat i wynosi 5,3 %. Wskaźnik spada w całym województwie lubelskim i na koniec lutego 2022 r. zarejestrowanych było tylko 7,4 % ludności. To o 1,1 pp. mniej w stosunku do lutego 2021 r. W porównaniu z lutym 2021 r. odnotowano niższą liczbę bezrobotnych ogółem (o 13,6%), niższa była również liczba nowo rejestrujących się bezrobotnych (o 5,2%) oraz osób wyłączonych z ewidencji (o 1,4%).

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w całym województwie na koniec lutego 2022 r. było wyższe o 1,5% niż w lutym 2021 r. i o 0,1% w stosunku do stycznia 2022 r. Udział przeciętnego zatrudnienia w województwie w wielkości krajowej wyniósł 3,1%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w porównaniu z lutym 2021 r. było wyższe o 8,9%, a niższe o 5,2% w stosunku do stycznia br. W porównaniu z lutym 2021 r. najwyższą dynamikę wzrostu przeciętnego wynagrodzenia odnotowano w sekcji transport i gospodarka magazynowa (o 14,7%).

W lutym 2022 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 4999,72 zł i było wyższe o 8,9% niż w analogicznym okresie ub. roku. Wzrost przeciętnych wynagrodzeń odnotowano we wszystkich branżach, najwięcej w transporcie i gospodarce magazynowej (o 14,7%), w działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (o 14,1%), w budownictwie oraz w administrowaniu i działalności wspierającej (po 12,2%), a także w handlu; naprawie pojazdów samochodowych (o 8,3%).

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa lubelskiego przeważają osoby z wykształceniem średnim zawodowym i wyższym. Wśród osób bezrobotnych przeważającą część stanowią osoby z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niższym. Najmniej osób bezrobotnych stanowią osoby z wykształceniem wyższym - 4,3 %. Większość aktywnych zawodowo mieszkańców województwa lubelskiego zatrudnionych jest w sektorze usług (54 %) i w przemyśle (23 %). Co ciekawe - lublinianie rzadko zmieniają pracę. Wg statystyk zaledwie co 5. mieszkaniec miasta tylko raz w życiu zmienił pracodawcę, a co 3. pracuje w tym samym miejscu całe życie.

Rynek pracy



Rynek

inwestycyjny

Lublin pełni rolę centrum inwestycyjnego oraz stolicy administracyjnej regionu. W ciągu ostatnich kilkunastu lat miasto doświadczyło ogromnego wzrostu gospodarczego. Obecnie zajmuje jedno z pierwszych miejsc w kraju pod względem wydatków inwestycyjnych na osobę. W budżecie planowanym na 2022 r. przewidziano na ten cel 2,7 mld zł. W 2019 r. województwo lubelskie odpowiadało za ok. 3,8% PKB Polski. W cenach bieżących wyniosło ok. 86,0 mld zł (dziesiąta pozycja w kraju).

W lutym 2022 r. liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w Lublinie, 3,2% niż w końcu lutego 2021 r. i o 0,1% niż w końcu stycznia 2022 r. W rejestrze REGON wpisanych było 199,6 tys. podmiotów gospodarki narodowej, w tym 1125 nowych podmiotów. Liczba zarejestrowanych osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wyniosła 150,6 tys. i w porównaniu z lutym 2021 r. wzrosła o 3,0%. Do rejestru REGON wpisanych było 26,3 tys. spółek, w tym 16,4 tys. spółek handlowych i 9,7 tys. spółek cywilnych. Liczba spółek, w tym spółek handlowych wzrosła w skali roku odpowiednio o 5,8%, i o 9,8%.

W analizowanym okresie najwyższą dynamikę wzrostu liczby podmiotów, w stosunku do roku ubiegłego, odnotowano w sekcjach: „Informacja i komunikacja” (o 11,8%), „Budownictwo” (o 6,6%), „Administrowanie i działalność wspierająca”(o 5,9%), „Opieka zdrowotna i pomoc społeczna” (o 4,6%) i „Zakwaterowanie i gastronomia” (o 4,1%)”.

W Lublinie dominują przemysł motoryzacyjny i maszynowy, medyczny, przetwórstwo żywności i logistyka, ale miasto jest też jednym z najbardziej perspektywicznych polskich miast pod względem lokowania działalności IT. Działa tu większość uznanych polskich firm z branży, a także wiele znaczących zagranicznych firm, zatrudniając łącznie ponad 5 tys. osób. Funkcjonuje tu także 72 centrów BPO, zatrudniając 8 tys. osób.

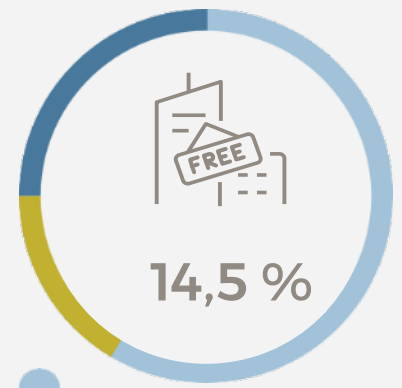
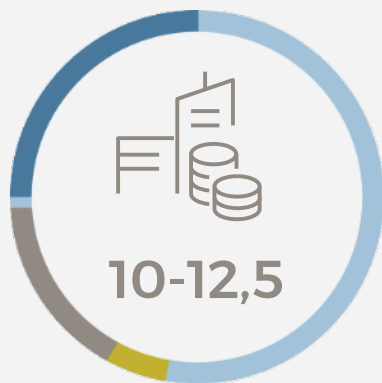
W Lublinie działa także Podstrefa Ekonomiczna, należąca do Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec. W 2020 roku obszar podstrefy ekonomicznej wynosił 128 ha. W planach jest rozszerzenie Podstrefy Lublin do 200 ha.



Rynek inwestycyjny




Rynek biurowy w liczbach



Rynek biurowy

Całkowity wolumen powierzchni w mieście wynosi łącznie 209 311 m² w 51 nowoczesnych budynkach biurowych i miasto plasuje się na ósmym miejscu w Polsce pod względem dostępnej powierzchni biurowej. Jednymi z pierwszych nowoczesnych biurowców w mieście były budynki Centrum Zana I i II, o łącznej powierzchni 10 tys. m², oddane w 2001 i 2005 r. W 2021 r. w Lublinie nie oddano żadnych nowych inwestycji. Największą z inwestycji oddanych w ostatnich latach jest biurowiec firmy Orion przy Spokojnej 2 (2018 r., ponad 18,5 tys. m²). Pozostałe to biurowiec CZ Office Park C przy al. Kraśnickiej (2018 r., 5 tys. m²) oraz budynek Point 75 (2018 r., ponad 1,8 tys. m² powierzchni biurowej). W budowie wciąż biurowiec D kompleksu CZ Office Park o łącznej powierzchni 16 tys. m². Całkowity popyt na powierzchnię biurową w 2021 r. był stosunkowo niski i wyniósł 4,2 tys. m², czyli o blisko 36 % mniej niż w 2020 r. Wszystkie transakcje stanowiły umowy przednajmu, podtrzymując tym samym trend z poprzedniego roku. Największą transakcją był przednajem poufnego klienta z branży IT powierzchni 2,7 tys. m². Współczynnik pustostanów na koniec 2021 r. wyniósł 14,5 % i wzrósł o ponad 6% od początku roku.



Czynsze za wynajem powierzchni biurowej w Lublinie wahają się od 10 EUR/m²/miesiąc w budynkach klasy B do 12,5 EUR/m²/miesiąc za powierzchnie w budynkach klasy A.

W Lublinie prężnie rozwija się rynek coworkingowy. Na koniec 2021 r. w mieście dostępnych było 10 obiektów, oferujących najemcom flexibiura w różnym standardzie - od małych prywatnych inicjatyw po międzynarodowe sieci coworkingowe.

Rynek biurowy



Rynek handlowy

W Lublinie znajduje się 14 centrów handlowych. Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową na 1 tys. mieszkańców wynosi tu ponad 592 m². Dominują tradycyjne centra handlowe, stanowiące aż 90 % zasobów. Największe z lublińskich centrów handlowych to Galeria Olimp, która ma blisko 110 tys. m², Atrium Felicity o powierzchni 75 tys. m², IKEA Skende Shopping o powierzchni 57,5 tys. m² i Tarasy Zamkowe o powierzchni 38 tys. m². W 2020 i 2021 r. nie przybyła żadna nowa podaż. Obecnie w budowie pozostaje 8,5 tys. m² - inwestycja firma Węglin Retail Park (Interbud). Termin zakończenia prac planowany jest na początek czwartego kwartału 2022 r.

W związku z dużym nasyceniem centrami handlowymi w całym kraju, także w Lublinie, szuka się rozwiązań na uatrakcyjnienie już istniejących, poprzez ich modernizację, przebudowę lub zmianę formatu. Ponadto średni wiek galerii handlowych w Lublinie to ponad 10 lat i wymagają one już prac remontowych. W 2018 r. zakończyła się modernizacja Lublin Plaza, Parku Handlowego Kraśnicka i Galerii Olimp.

Inne centra poszerzają ofertę dla klientów i tak w Lublin Plaza otwarto kluby fitness Cityfit, a w PH Tatary - Just Gym. Daje się też zaobserwować fala zainteresowania rynkami miast regionalnych ze strony sieci z artykułami budowlanymi i wnętrzarskimi.

Na handlowych rynkach regionalnych sytuacja jest stabilna, co sprawia, że najemcy wykazują zainteresowanie umowami najmu powierzchni w centrach handlowych. Głównymi transakcjami są te w zawierane w ramach rekomercjalizacji (nowe umowy najmu, rozszerzenia i relokacje). Wskaźnik pustostanów w przypadku powierzchni handlowych w Lublinie na koniec 2021 r. wynosił 3,3 %. Czysze najmu powierzchni handlowych w Lublinie są stabilne i kształtują się na poziomie pomiędzy 23 a 29 EUR /m2/miesiąc.

Rynek handlowy

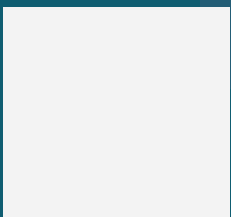


Rynek magazynowy

Lublin jest najważniejszym ośrodkiem magazynowym we Wschodniej Polsce. W połowie 2021 r. całkowita podaż nowoczesnych powierzchni logistyczno-magazynowych w regionie wschodnim wyniosła 333,2 tys. m², z czego 230,6 tys. m² znajdowało się w Lublinie w 8 nowoczesnych projektach magazynowych. Obecnie na etapie budowy znajduje 140,9 tys. m², z czego 110 tys. m² na terenie 7R Park Lublin przy ul. Męgińskiej, które zostały wynajęte w umowie pre-let przez firmę z branży RTV-AGD.

Popyt brutto na rynku magazynowym Polski Wschodniej wyniósł w 2021 r. 190 tys. m², z czego większość stanowiły umowy typu pre-let. Wskaźnik pustostanów w połowie 2021 r. wyniósł 5 %, co przekłada się na ok. 13 tys. m² dostępnej powierzchni magazynowej.

Miesięczne stawki czynszu za nowoczesne powierzchnie magazynowe w okolicach Lublina wahają się między 3,2-4,5 EUR/m²/miesiąc.



Rynek infrastruktury

Przez województwo lubelskie prowadzą najkrótsze szlaki drogowe i kolejowe z Berlina i Warszawy do Mińska, Moskwy, Lwowa, Kijowa i Odessy. Najbliższe przejście graniczne z Ukrainą – Dorohusk, znajduje się niecałe 100 kilometrów od Lublina. Przez miasto przechodzi 7 dróg ponadpowiatowych i 3 linie kolejowe, jest ono głównym węzłem transportowym w regionie. Planowana jest budowa 597 km dróg ekspresowych i 72 km autostrady. Lublin jest też głównym węzłem kolejowym w regionie, łączy Warszawę z granicą państwa w Dorohusku, a dalej z Kijowem.

W znajdującym się zaledwie 10 km od Lublina Świdniku znajduje się Port Lotniczy Lublin, z którego pasażerowie korzystają z połączeń do takich europejskich miast jak Dublin, Frankfurt, Londyn, Oslo i Sztokholm. Ponadto znajduje się tam także terminal cargo. Z lotniska do centrum Lublina można szybko dostać się specjalną linią kolejową, łączącą stację PKP Lublin z Portem Lotniczym Lublin. Około 12 km na południowy zachód od miasta z kolei leży lotnisko Lublin-Radawiec.

Mieszkańcom Lublina komunikację zbiorową zapewnia 55 linii autobusowych (w tym 3 nocne) i 12 linii trolejbusowych. Lublin jest jednym z 3 miast w Polsce (obok Gdyni i Tychów), w których jeżdżą trolejbusy.

Rynek edukacyjny

Lublin jest znaczącym ośrodkiem akademickim w regionie. W mieście działa 9 uczelni, w tym 5 publicznych i 4 niepubliczne, na których studiuje łącznie ok 60 tys. studentów. Ok. jedna piąta z nich to mieszkańcy Lublina. Lublin jest atrakcyjnym miejscem nie tylko dla nich - około 6,5 tys. z ogólnej liczby studentów to obcokrajowcy z niemal 100 krajów i liczba ta z roku na rok wzrasta. Pod względem liczby studentów Lublin znajduje się w czołówce ośrodków akademickich w Polsce i jest największym we wschodniej części kraju (w woj. lubelskim skupia ponad 80 % ogółu studentów). Każdego roku mury lubelskich uczelni opuszcza ponad 20 tys. absolwentów. Lubelskie uczelnie oferują studentom naukę na ponad 200 kierunkach. Najbardziej popularne z nich to kierunki ekonomiczno-gospodarcze oraz związane z transportem, spedycją i logistyką, kierunki inżynieryjno-techniczne, a także medyczne.

Największą lubelską uczelnią jest Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, na którym studiuje ok 22 tys. osób, zaraz za nim plasuje się Katolicki Uniwersytet Lubelski z liczbą blisko 10 tys. studentów. Z uczelni technicznych największa jest Politechnika Lubelska, na której studiuje około 9 tys. studentów. Około tysiąca studentów mniej uczęszcza na Uniwersytet Przyrodniczy i kolejny tysiąc mniej na Uniwersytet Medyczny.

Pomimo niżu demograficznego liczba studentów w Lublinie utrzymuje się praktycznie na stałym poziomie.





corees

Commercial Real Estate