





Lublin

Lublin, stolica województwa lubelskiego, nazywany też stolicą wschodniej Polski. Jest największym miastem regionu. Leży we wschodniej części Polski, na północnym skraju Wyżyny Lubelskiej.

Należy do regionu Małopolski. Powierzchnia miasta rozpościera się na 147 km² i jest ono szesnastym co do wielkości miastem Polski. Na koniec kwietnia 2020 roku w Lublinie zameldowanych było 320 tys. mieszkańców, natomiast 7760 osób było zameldowanych w ramach pobytu czasowego. Lublin zajmuje 9 miejsce pod względem ilości mieszkańców w Polsce, a drugie w Małopolsce. 54% populacji miasta to kobiety, natomiast 46% to mężczyźni. 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 ok. 710 tys. osób. W województwie lubelskim z kolei mieszka ponad 2.1 mln osób. 60 proc. mieszkańców Lublina to osoby w wieku produktywnym.

Miasto dzieli się na 27 dzielnic administracyjnych, a te z kolei na osiedla.

SPIS TREŚCI

05	Rynek pracy	»
06	Rynek inwestycyjny	»
07	Rynek biurowy	»
08	Rynek handlowy	»
09	Rynek magazynowy	»
10	Rynek infrastruktury	»
11	Rynek edukacyjny	»



Rynek pracy



Stopa bezrobocia w Lublinie jest obecnie najniższa od ponad 25 lat i wynosi 5.3%. Natomiast wynik województwa lubelskiego na koniec grudnia 2019 roku to 7.9%. Na koniec kwietnia 2020 roku, w województwie lubelskim, przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wynosiło 4403.16 zł, co oznacza wzrost w stosunku do poprzedniego roku. Wzrost ten został odnotowany w większości branż, największy w: informacji i komunikacji, w działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz w handlu i naprawie pojazdów samochodowych.

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 – około 4%. Większość aktywnych zawodowo mieszkańców województwa lubelskiego zatrudnionych jest w sektorze usług (54 proc.) i w przemyśle (23 proc.). Co ciekawe - lublinianie rzadko zmieniają pracę. Wg statystyk zaledwie co 5. mieszkańiec miasta tylko raz w życiu zmienił pracodawcę, a co 3. pracuje w tym samym miejscu całe życie.

Rynek

inwestycyjny



Lublin pełni rolę centrum inwestycyjnego oraz stolicy administracyjnej regionu. W ciągu ostatnich dziesięciu lat miasto doświadczyło ogromnego wzrostu gospodarczego. Obecnie zajmuje pierwsze miejsce w kraju pod względem wydatków inwestycyjnych na osobę. W latach 2010-2018 wyniosły one 3,5 miliarda zł. W latach 2010-2015 BKB w podregionie lubelskim wzrosło o 21,1 proc. i na koniec tego okresu wynosiło 30 495 mln zł.

W 2018 roku liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w Lublinie, wzrosła w porównaniu do 2017 roku o 3 440. Na koniec roku w województwie lubelskim zarejestrowanych było 180 805 firm, z czego 173 424 to firmy z sektora prywatnego. Stanowiły one 4,1 proc. wszystkich podmiotów w kraju. W samym Lublinie siedzibę miała ¼ z nich. Obecnie w mieście zarejestrowanych jest ponad 45 tys. firm, spośród których aż 96 proc. to mikro przedsiębiorstwa, zatrudniające mniej niż 10 osób. Mniejszą grupę stanowią przedsiębiorstwa małe – 3 proc., których zatrudnienie nie przekracza 50 osób. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Lublinie na koniec lutego 2018 r. wynosiło 5 154,14 zł.

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.

Na początku 2019 roku swój oddział w Lublinie otworzyła Lingaro - polska firma z branży IT o światowym zasięgu, która w najbliższych dwóch latach planuje zatrudnić ponad 100 osób w obszarze Business Intelligence, Big Data, Data Science, Cloud oraz eCommerce. Od kilku lat w Lublinie ma też swoją siedzibę Convergyss - jeden ze światowych liderów branży BPO.

W Lublinie działa także Podstrefa Ekonomiczna, należąca do Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec. W 2016 roku obszar podstrefy ekonomicznej wynosił 128 ha. W planach jest rozszerzenie Podstrefy Lublin do 200 ha.

Rynek biurowy



W 2018 roku w Lublinie przybyło prawie 27 tys. m² powierzchni biurowej, dzięki trzem oddanym inwestycjom. Tym samym całkowity wolumen powierzchni w mieście wynosi łącznie 204,6 tys. m² w 51 nowoczesnych budynkach biurowych i miasto plasuje się na siódmym miejscu w Polsce pod względem dostępnej powierzchni biurowej.

Największą z inwestycji oddanych do użytku w 2018 roku jest biurowiec firmy Orion przy Spokojnej 2 (ponad 18,5 tys. m²). Pozostałe to biurowiec CZ Office Park C przy al. Kraśnickiej (5 tys. m²) oraz budynek Point 75 (ponad 1,8 tys. m² powierzchni biurowej). W budowie lub przygotowaniu wciąż pozostaje 91,3 tys. m² powierzchni, z czego najwięcej, bo ponad połowa (50 tys. m²) znajduje się w drugim etapie projektu CZ Office Park.

Całkowity popyt na powierzchnię biurową w 2018 roku wyniósł 14,1 tys. m², czyli o blisko 61 proc. więcej niż w 2017 roku, co z kolei było najlepszym wynikiem od początku prowadzenia statystyk na tym rynku. Zdecydowaną przewagę (90 proc.) stanowiły nowe umowy. Najwięcej powierzchni biurowej w 2018 roku wynajęli najemcy z sektora usług profesjonalnych (21 proc.), sektora publicznego (20 proc.) oraz sektora IT (20 proc.). Współczynnik pustostanów na koniec 2018 roku wyniósł 15,4 proc. i był to najwyższy wynik wśród dziewięciu największych rynków biurowych w Polsce. Wskaźnik spada jednak wskutek zainteresowania najemców i w I kw. 2019 roku wyniósł już 14,8 proc. Obecnie 31,2 tys. m² czeka na nowych najemców.

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

Rynek handlowy



W Lublinie znajduje się 14 centrów handlowych. Nasycenie powierzchnią handlową na 1 tys. mieszkańców wynosi tu ponad 1 tys. m². Dominują tradycyjne centra handlowe, stanowiące aż 90 proc. zasobów. Największe z lublińskich centrów handlowych to Galeria Olimp, która ma blisko 110 tys. mkw., Atrium Felicity o powierzchni 75 tys. m², IKEA Skende Shopping o powierzchni 57,5 tys. m² i Tarasy Zamkowe o powierzchni 38 tys. m². Obecnie nie ma żadnej powierzchni handlowej w budowie, ani planów budowy nowych galerii handlowych w Lublinie. Plany obejmują głównie modernizacje, rozbudowy i budowę niewielkich centrów zakupów codziennych.

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 falę zainteresowania rynkami miast regionalnych ze strony sieci z artykułami budowlanymi i wnętrzarskimi. I tak np. w roku 2018 w Lublinie otwarto nowy sklep Agata Meble.

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 2018 r. wynosił 3,3 proc. Największy wpływ na wysokość dostępnej podaży miały wymiany operatorów spożywczych, wzrost popytu ze strony dyskontów niespożywczych oraz rozwój konceptów rozrywkowo-rekreacyjnych. Czynsze najmu powierzchni handlowych w Lublinie są stabilne i kształtują się na poziomie pomiędzy 26 a 28 euro/m²/miesiąc.

Rynek magazynowy



Lublin jest najważniejszym ośrodkiem magazynowym we Wschodniej Polsce. W 2018 r. całkowita podaż nowoczesnych powierzchni logistyczno-magazynowych w regionie wschodnim wyniosła 333,2 tys. m², z czego 188,8 tys. m² znajdowało się w Lublinie. W ubiegłym roku do użytku oddano w Lublinie kolejne dwa etapy Panattoni Park Lublin o powierzchni 34,6 tys. m² oraz znajdujący się w podlubelskim Świdniku MLP Lublin, liczący około 45 tys. m². Obecnie na etapie budowy znajdują się dwa budynki – hala w ramach parku MLP Lublin II w (docelowa łączna powierzchnia najmu ok. 51,5 tys. m²) oraz Panattoni Park Lublin II (cała planowana powierzchnia: 77 tys. m²).

Zainteresowanie najmem powierzchni magazynowych w Lublinie jest coraz większe, a region ze względu na swoje położenie w niewielkiej odległości od wschodniej granicy zyskuje na atrakcyjności, szczególnie pod kątem handlu i logistyki. W 2018 r. wynajętych zostało 88,7 tys. m² w wyniku podpisania 9 umów najmu łącznie. Ponad połowę z nich (55 proc.) stanowiły nowe umowy. Głównymi najemcami powierzchni magazynowych w Polsce wschodniej, w tym także w Lublinie jest sektor lekkiej produkcji (69 proc.) oraz handlu (23 proc.). Wskaźnik pustostanów na koniec 2018 r. wyniósł 5 proc., co przekłada się na ok. 9,4 tys. m² dostępnej powierzchni magazynowej.

Miesięczne stawki czynszu za nowoczesne powierzchnie magazynowe w okolicach Lublina wahają się między 2,4-2,9 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 65 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 proc. 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 inżynierijno-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 Medyczny.

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



corees

office@corees.pl
www.corees.pl

Oddział Warszawa

Ul. Marszałkowska 126/134
00-008 Warszawa

+48 22 278 27 70

Oddział Kraków

ul. Wielicka 28
30-552 Kraków

+48 12 293 61 20

KRS: 0000802559 NIP: 5821630785 | REGON: 384300204