



Rynek Pierwotny  
znajdź i zamieszkaj

RynekPierwotny.pl

ul. J.S.Bacha 26A  
02-743 Warszawa

tel: +48 (22) 253 66 68

fax: +48 (22) 349 28 88

biuro@rynekpierwotny.pl

<https://rynekpierwotny.pl>

# RYNEK MIESZKANIOWY W LUBLINIE

## Analiza



Rynek Pierwotny  
znajdź i zamieszkaj

Nieautoryzowane rozpowszechnianie całości lub fragmentu niniejszej publikacji w jakiegokolwiek postaci jest zabronione.

Warszawa, 16-07-2018 r.

Autor: Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

## Lublin - krótka analiza lokalnego rynku pierwotnego

Lublin jest obecnie jednym z najbardziej perspektywicznych rynków deweloperskich. Dane GUS-u wskazują, że w 2017 r. na terenie Stolicy Lubelszczyzny deweloperzy rozpoczęli budowę 1 650 nowych mieszkań. Ten wynik, który był o 8% wyższy niż w poprzednim roku, zapewnił Lublinowi dwunaste miejsce wśród wszystkich polskich miast na prawach powiatu. Dzięki informacjom zgromadzonym przez portal RynekPierwotny.pl posiadający największą w Polsce bazę ofert nowych mieszkań, można dokładniej przyjrzeć się propozycjom lubelskich deweloperów. Właśnie taka analiza aktualnej oferty deweloperskiej oraz jej niedawnych zmian jest przedmiotem pierwszej części niniejszego opracowania. W drugiej części, analitycy RynekPierwotny.pl przyjrzeni się długookresowym zmianom dostępności cenowej mieszkań w Lublinie. Trzecia część raportu prezentuje z kolei interesujące porównanie Lublina oraz innych dużych miast pod kątem dostępności cenowej nowych lokali.

### 1. Aktualna oferta deweloperów w Lublinie oraz jej niedawne zmiany

Aktualne informacje portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że osoba poszukująca nowego mieszkania na terenie Lublina, pod koniec II kw. 2018 r. miała do wyboru około 1 500 ofert. Taki wynik oznaczał spory wzrost względem poprzedniego kwartału, gdy oferta lubelskich deweloperów ograniczała się do niecałych 1 200 mieszkań (zobacz poniższa tabela). Trzeba zwrócić uwagę, że jeszcze wcześniej (w III kw. 2017 r.) podaż nowych mieszkań na terenie Lublina wynosiła około 2 200 jednostek. Mniejsze wahania dotyczyły natomiast liczby aktywnych projektów deweloperskich z Lublina. W całym analizowanym okresie (II kw. 2017 r. - II kw. 2018 r.), liczba inwestycji oferowanych przez deweloperów zawierała się w przedziale od pięćdziesięciu do sześćdziesięciu.

Spore zmiany podaży nowych mieszkań na terenie Lublina, można wytłumaczyć m.in. działaniem MdM-u. Intensywny finisz wspomnianego programu na początku 2018 r., spowodował wyprzedz tańszych lokali deweloperskich. Spore znaczenie miało też nierówne tempo rozpoczynania inwestycji przez lubelskich deweloperów. To zjawisko w połączeniu z dość wysokim popytem, już pod koniec 2017 r. skutkowało sporym zmniejszeniem wielkości oferty. W kontekście wahań aktywności lubelskich deweloperów, warto odwołać się do informacji Głównego Urzędu Statystycznego. Wedle danych GUS-u, w kolejnych kwartałach 2017 r. lubelscy deweloperzy (przedsiębiorcy i spółki) rozpoczęli budowę następującej liczby mieszkań:

- ✓ I kw. 2017 r. - 835 mieszkań
- ✓ II kw. 2017 r. - 90 mieszkań
- ✓ III kw. 2017 r. - 476 mieszkań
- ✓ IV kw. 2017 r. - 249 mieszkań

Wyraźny wzrost ilości ofert w II kw. 2018 r. wskazuje, że liczba nowych mieszkań dostępnych na terenie Lublina, znów może powrócić do poziomu ok. 2 000 sztuk. Sprzyja temu wysoki popyt rynkowy wspierany między innymi przez dobrą sytuację na rynku pracy, wzrost wynagrodzeń i niski poziom stóp procentowych NBP. Warto również pamiętać, że deweloperzy działający na terenie Lublina, obecnie mają mniejsze problemy ze znalezieniem dogodnych gruntów niż ich konkurenci z Warszawy lub Krakowa. W tym kontekście warto wspomnieć, że na obszarze Lublina od stycznia do marca 2018 r. deweloperzy



rozpoczęli budowę kolejnych 753 mieszkań. Ten dobry wynik daje nadzieję na poszerzenie oferty deweloperskiej w kolejnych kwartałach.

Zmiany wielkości oferty deweloperów na terenie Lublina (II kw. 2017 r. - II kw. 2018 r.)		
Kwartał ↓	Liczba dostępnych mieszkań deweloperskich	Liczba inwestycji oferowanych przez deweloperów
II kw. 2017 r.	2 014	<b>50</b>
III kw. 2017 r.	<b>2 203</b>	<b>60</b>
IV kw. 2017 r.	1 602	59
I kw. 2018 r.	<b>1 183</b>	55
II kw. 2018 r.	1 511	53

Źródło: dane portalu RynekPierwotny.pl

Ciekawie przedstawiają się też informacje dotyczące średnich cen oraz metraży mieszkań oferowanych na terenie Lublina od II kw. 2017 r. do II kw. 2018 r. W całym analizowanym okresie, przeciętna cena 1 mkw. mieszkań z oferty deweloperów oscylowała na poziomie ok. 5 250 zł – 5 400 zł (patrz poniższe zestawienie). Wzrost takiej średniej ofertowej stawki z poziomu około 5 250 zł/mkw. (II kw. 2017 r.) do około 5 400 zł/mkw. (IV kw. 2017 r./I kw. 2018 r.), był spowodowany wyprzedają tańszych mieszkań (m.in. na skutek programu MdM). W tym kontekście warto pamiętać, że wielu lublinian liczących na rządową dopłatę, już pod koniec 2017 r. załatwiało formalności związane z zakupem „M” od dewelopera.

Co ważne, średnia ofertowa cena 1 mkw. mieszkań na lubelskim rynku pierwotnym, w połowie 2018 r. spadła do poziomu ok. 5 300 zł. Ta zmiana związana z ponowną rozbudową oferty najtańszych lokali, przełożyła się również na spadek średniej łącznej ceny ofertowej dostępnych mieszkań (z 347 432 zł w IV kw. 2017 r. do 303 067 zł w II kw. 2018 r.). Do podobnego poziomu jak rok wcześniej, powróciła też przeciętna powierzchnia mieszkania w ofercie lubelskich deweloperów. Taki wskaźnik z II kw. 2018 r. wynosił 58,8 mkw. W drugiej połowie 2017 r. średni metraż wzrósł (do prawie 63 mkw.) na skutek wyprzedaży mniejszych lokali, które cieszą się szczególnym zainteresowaniem klientów firm deweloperskich.

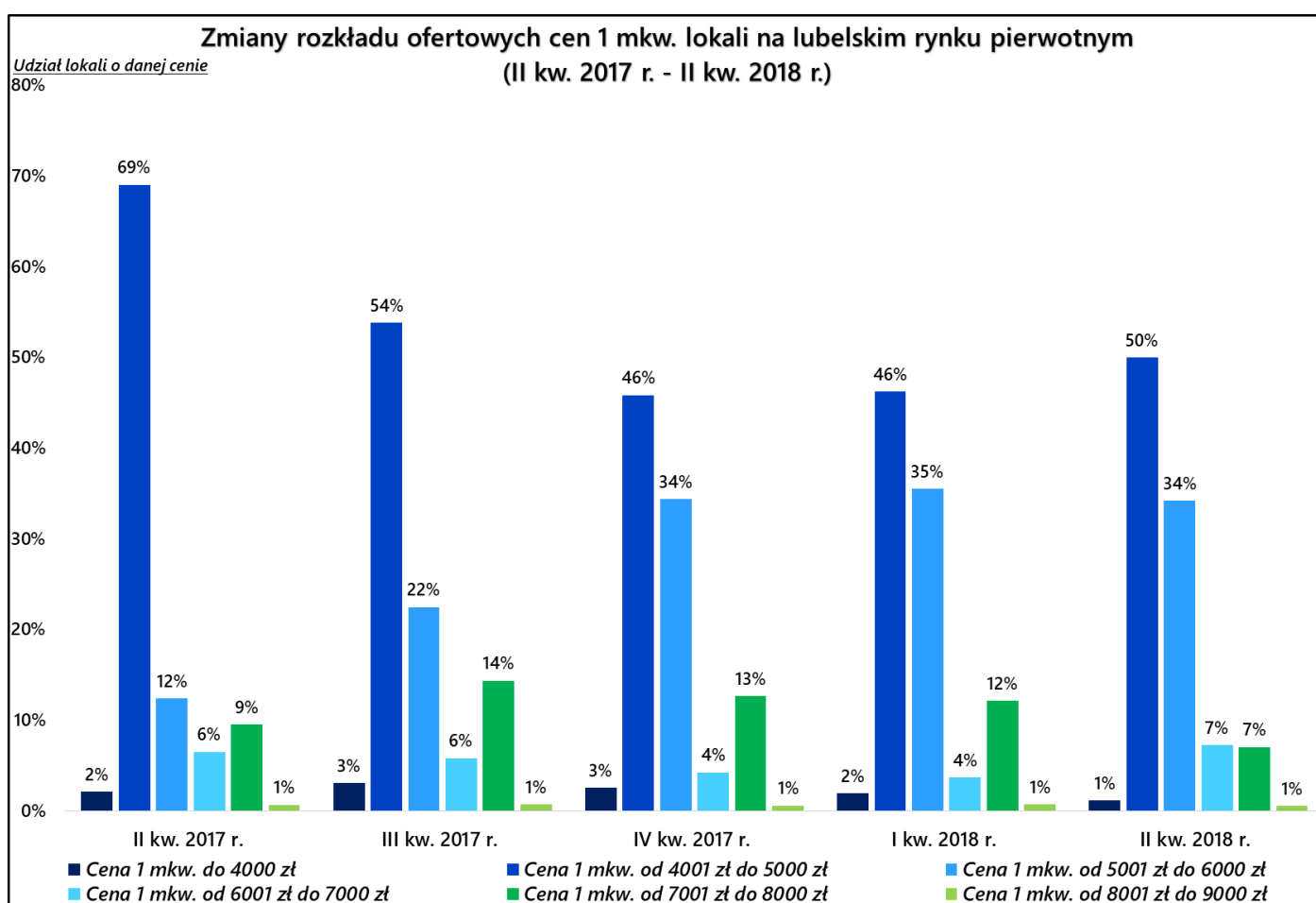
Zmiany średniego poziomu cen oraz metraży nowych mieszkań oferowanych na terenie Lublina (II kw. 2017 r. - II kw. 2018 r.)			
Kwartał ↓	Średnia ofertowa cena 1 mkw. mieszkań deweloperskich	Średnia łączna (ofertowa) cena mieszkań deweloperskich	Przeciętny metraż oferowanych mieszkań deweloperskich
II kw. 2017 r.	<b>5 252 zł</b>	<b>300 108 zł</b>	<b>58,6 mkw.</b>
III kw. 2017 r.	5 368 zł	325 796 zł	59,2 mkw.
IV kw. 2017 r.	<b>5 418 zł</b>	<b>347 432 zł</b>	<b>62,8 mkw.</b>
I kw. 2018 r.	5 378 zł	331 805 zł	62,7 mkw.
II kw. 2018 r.	5 312 zł	303 067 zł	58,8 mkw.

Źródło: dane portalu RynekPierwotny.pl

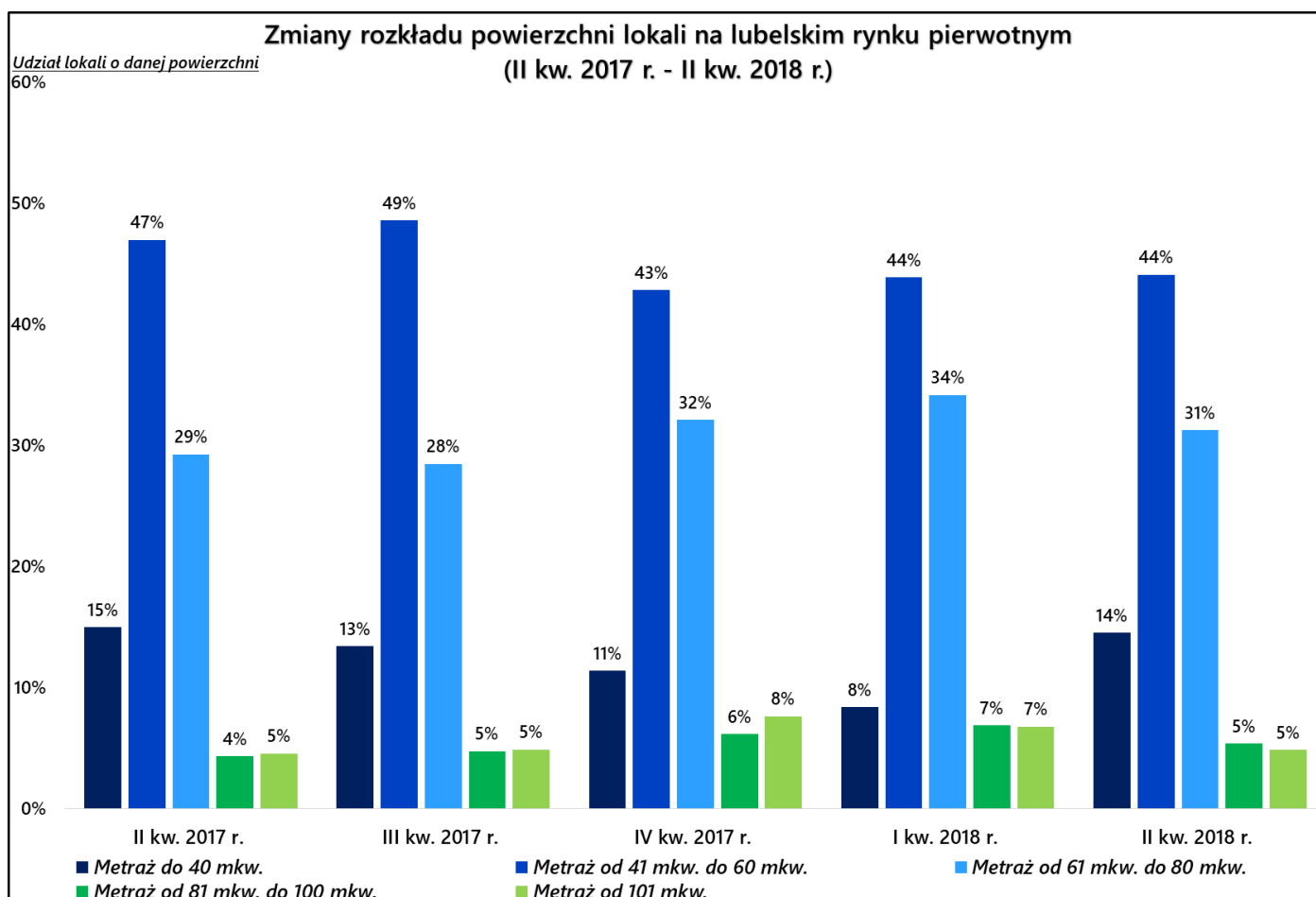
Informacje przedstawione na poniższym wykresie dobrze tłumaczą zmiany średniej ceny 1 mkw. nowych lubelskich mieszkań w ciągu ostatniego roku. Jak nietrudno zauważyć, w drugiej połowie 2017 r. na terenie

Lublina znacząco zmalał udział mieszkań deweloperskich z ceną ofertową 4 001 zł/mkw. – 5 000 zł/mkw. (II kw. 2017 r. - 69%, IV kw. 2017 r. - 46%).

W II kw. 2018 r. można było zauważyć stopniową odbudowę oferty takich najbardziej popularnych mieszkań oraz wzrost ich udziału rynkowego do 50%. Rosnący odsetek nowych mieszkań za 4 000 zł/mkw. – 5 000 zł/mkw. to dobra wiadomość dla osób zainteresowanych ofertą deweloperów. Trzeba również zauważyć, że od IV kw. 2017 r. do II kw. 2018 r. była widoczna stabilizacja udziału nieco droższych lokali deweloperskich z ceną ofertową 5 001 zł/mkw. – 6 000 zł/mkw. (wynik: 34 - 35%). Pod koniec II kw. 2018 r., znaczenie rynkowe lubelskich nowych mieszkań z ceną inną niż 4 000 zł/mkw. – 6 000 zł/mkw. było tylko marginalne (patrz poniższy wykres).



W nawiązaniu do danych z drugiej powyższej tabeli, warto również spojrzeć na wykres umieszczony poniżej. Tłumaczy on dlaczego w drugiej połowie 2017 r. wzrósł średni metraż lokali oferowanych przez deweloperów na terenie Lublina. Ta zmiana była związana z wyprzedają najpopularniejszych mieszkań o powierzchni 41 mkw. - 60 mkw. Udział rynkowy wspomnianych „M” spadł z 47% (II kw. 2017 r.) do 43% (IV kw. 2017 r.). Przez kolejne pół roku, lubelskim deweloperom nie udało się znacząco zwiększyć odsetka analizowanych lokali z powierzchnią 41 mkw. - 60 mkw. (patrz poniższy wykres). W II kw. 2018 r. mogliśmy natomiast zaobserwować wyraźne zwiększenie udziału najmniejszych lokali o powierzchni do 40 mkw. (wynik: 14% oferty rynkowej). Wiele takich kompaktowych mieszkań może być kupowanych od deweloperów z myślą o inwestycji w najem. Do zainteresowania się najmem skłania m.in. wzrost liczby cudzoziemców studiujących na lubelskich uczelniach (obecnie stanowią oni 10% wszystkich studentów).



Źródło: dane portalu RynekPierwotny.pl

## 2. Długookresowe zmiany dostępności cenowej mieszkań w Lublinie

Pod względem poziomu cen nowych lokali, Lublin prezentuje się konkurencyjnie na tle takich metropolii jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Gdańsk. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę, że Lublin cechuje się niższym poziomem wynagrodzeń niż wspomniane miasta. Właśnie dlatego analitycy RynekPierwotny.pl skonfrontowali ceny lubelskiego metrażu (nowego i używanego) oraz informacje płacowe napływające z rynku pracy.

Wyniki zamieszczone w poniższej tabeli informują, jaką powierzchnię lubelskiego mieszkania (ze średnią transakcyjną ceną 1 mkw.), można kupić za jedno przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw. Po wykonaniu obliczeń okazuje się, że analizowany wskaźnik dostępności mieszkań wzrósł od 2013 r. do 2016 r. (z 0,77 mkw. do 0,84 mkw. w przypadku nowego metrażu). Później nastąpiło jednak niewielkie pogorszenie relacji pomiędzy poziomem lubelskich wynagrodzeń oraz kosztem zakupu mieszkań. Na szczęście wyniki dla 2017 r. były znacznie lepsze od wartości sprzed czterech lat (0,83 mkw. vs 0,77 mkw. w przypadku nowych mieszkań).

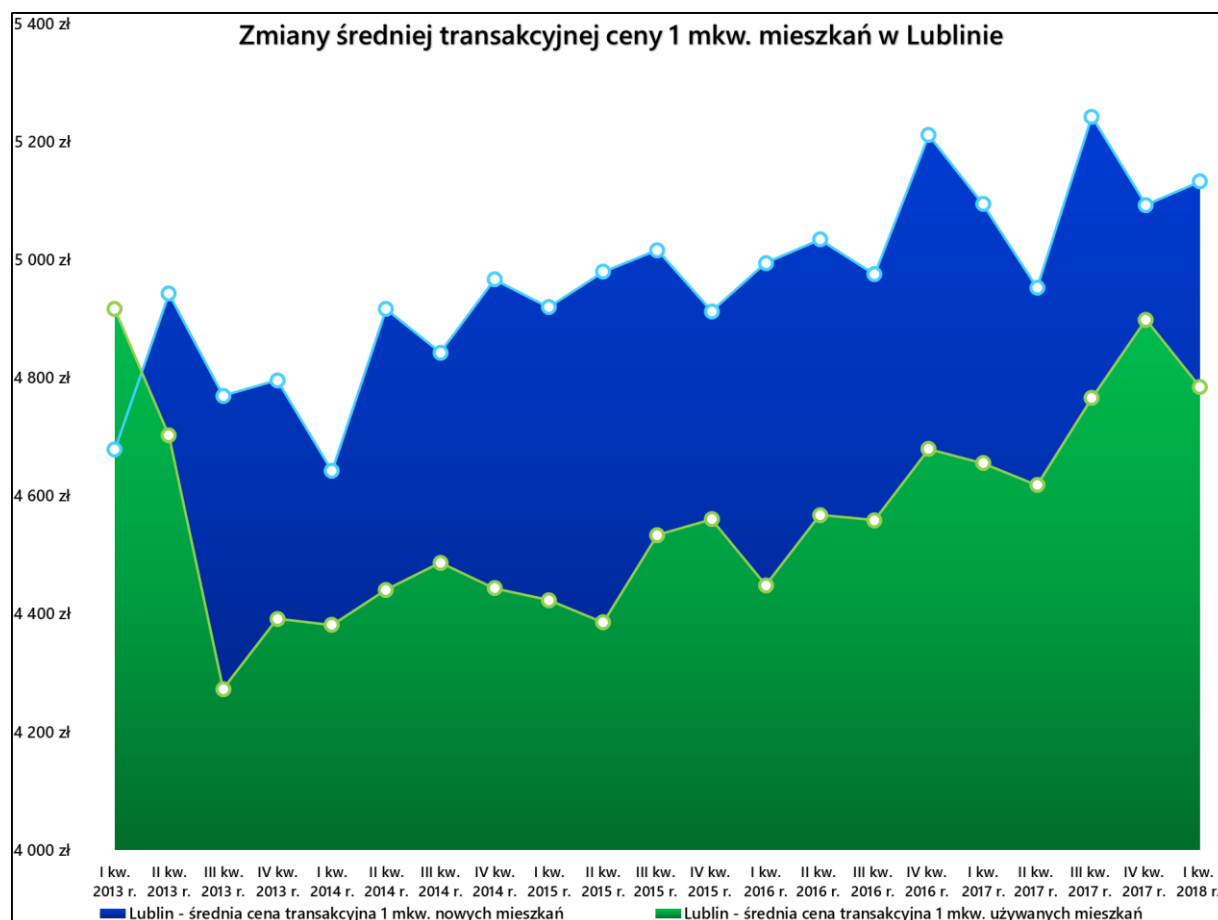


Zmiany dostępności cenowej nowych i używanych mieszkań na terenie Lublina (2013 r. - 2017 r.)		
Rok ↓	Średnia powierzchnia lubelskiego mieszkania możliwa do zakupu za przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw	
	Nowe mieszkania	Używane mieszkania
2013 r.	<b>0,77 mkw.</b>	<b>0,81 mkw.</b>
2014 r.	<b>0,77 mkw.</b>	0,84 mkw.
2015 r.	0,79 mkw.	0,87 mkw.
2016 r.	<b>0,84 mkw.</b>	<b>0,93 mkw.</b>
2017 r.	0,83 mkw.	0,89 mkw.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS  
/ RynekPierwotny.pl

Niewielkie pogorszenie się statystycznej dostępności mieszkań na terenie Lublina w 2017 r., było skutkiem kolejnych wzrostów cen metrażu. Wspomniane wzrosty są dobrze widoczne na poniższym wykresie. Jak nietrudno zauważyć, wzrostowy trend dotyczący cen lubelskich lokali rozpoczął się na przełomie 2013 r. i 2014 r. Wtedy dały znać o sobie pozytywne bodźce związane między innymi z poprawą koniunktury gospodarczej, wzrostem wynagrodzeń, wcześniejszym spadkiem stóp procentowych NBP oraz malejącym bezrobociem.

Poprawa sytuacji na lokalnym rynku pracy, z pewnością była bardzo ważna w kontekście obrotu lubelskimi mieszkaniami. Dane GUS-u wskazują, że pomiędzy 2013 r. oraz 2017 r. stopa bezrobocia rejestrowanego w Lublinie spadła z 10,0% do 6,2%. Spadek bezrobocia stymulował wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze lubelskich przedsiębiorstw (o 21% pomiędzy I kw. 2013 r. i IV kw. 2017 r.).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP / RynekPierwotny.pl

### 3. Lubelski rynek pierwotny na tle innych krajowych rynków (dostępność mieszkań)

Pomimo niewielkiego spadku dostępności cenowej mieszkań w 2017 r., Lublin pod tym względem nadal prezentuje się lepiej niż wiele innych większych miast. Potwierdzają to dane z poniższej tabeli. Wspomniane zestawienie dotyczące IV kw. 2017 r., zawiera informacje na temat średniej transakcyjnej ceny 1 mkw. nowego mieszkania, poziomu przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw oraz powierzchni lokalu deweloperskiego możliwego do nabycia za taką przeciętną płacę.

Po wykonaniu odpowiednich obliczeń można stwierdzić, że w IV kw. 2017 r. Lublin prezentował się dość dobrze pod względem dostępności cenowej nowych mieszkań (wynik: 0,82 mkw.). Stolicę województwa lubelskiego wyprzedziły takie miasta jak: Katowice (wynik: 1,00 mkw.), Zielona Góra (0,98 mkw.), Rzeszów (0,93 mkw.) i Opole (0,92 mkw.). Trzeba pamiętać, że wynik Katowic jest nieco nieadekwatny, bo tamtejszy przemysł wydobywczy zawyża poziom przeciętnych wynagrodzeń. Kolejne ważne spostrzeżenie dotyczy miast, które Lublin wyprzedził pod względem dostępności cenowej nowych lokali. Do tej grupy zaliczają się następujące ośrodki miejskie: Białystok, Bydgoszcz, Kraków, Olsztyn, Poznań, Warszawa oraz Wrocław. Szczególnie istotne są wyniki dotyczące Warszawy i Krakowa, gdyż te dwie największe metropolie dość często wabią młodych lublinian. Istnieje spore prawdopodobieństwo, że dostępność cenowa lubelskich mieszkań w przyszłości jeszcze się poprawi względem największych krajowych metropolii. Na wiodących rynkach mieszkaniowych (takich jak np. warszawski), ceny metrażu są bowiem zawyżane przez dość silny popyt inwestycyjny. W przypadku Lublina, takie zjawisko ma znacznie mniejszą skalę.



Porównanie relacji pomiędzy cenami nowego metrażu i poziomem wynagrodzeń w największych miastach kraju (IV kw. 2017 r.)			
Nazwa miasta ↓	Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw	Średnia cena transakcyjna 1 mkw. nowych mieszkań	Średnia powierzchnia nowego mieszkania możliwa do zakupu za przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw
Białystok	<b>3 730 zł</b>	4 587 zł	0,81 mkw.
Bydgoszcz	3 987 zł	5 177 zł	0,77 mkw.
Gdańsk	5 574 zł	6 829 zł	0,82 mkw.
Katowice	5 272 zł	5 266 zł	<b>1,00 mkw.</b>
Kielce	3 849 zł	4 689 zł	0,82 mkw.
Kraków	4 921 zł	6 755 zł	<b>0,73 mkw.</b>
Lublin	<b>4 198 zł</b>	<b>5 093 zł</b>	<b>0,82 mkw.</b>
Łódź	4 256 zł	5 148 zł	0,83 mkw.
Olsztyn	4 100 zł	5 593 zł	<b>0,73 mkw.</b>
Opole	4 441 zł	4 802 zł	0,92 mkw.
Poznań	5 054 zł	6 382 zł	0,79 mkw.
Rzeszów	4 484 zł	4 842 zł	0,93 mkw.
Szczecin	4 681 zł	5 436 zł	0,86 mkw.
Warszawa	<b>5 774 zł</b>	<b>7 751 zł</b>	0,74 mkw.
Wrocław	4 819 zł	6 389 zł	0,75 mkw.
Zielona Góra	3 805 zł	<b>3 873 zł</b>	0,98 mkw.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS / RynekPierwotny.pl

## Podsumowanie

Z powyższej analizy wypływa kilka wniosków, które są pozytywne dla lubelskiego rynku nowych mieszkań. Wspomniany rynek obecnie cechuje się o wiele lepszą dostępnością cenową lokali niż jeszcze cztery lata wcześniej. Kolejnym pozytywnym symptomem jest elastyczność podaży deweloperów, którzy teraz odtwarzają ofertę tańszych mieszkań po ich wyprzedazy z drugiej połowy 2017 r. i początku 2018 r. Dość duża aktywność inwestycyjna na lubelskim rynku pierwotnym w I kw. 2018 r. wskazuje, że firmy deweloperskie działające w Lublinie, na razie nie doświadczają poważnych problemów z niedoborem gruntów pod zabudowę.

Mimo tej pozytywnej sytuacji, uniknięcie wzrostu cen na lubelskim rynku pierwotnym wydaje się mało prawdopodobne. Deweloperzy działający w Lublinie, podobnie jak inwestorzy z pozostałych części kraju, odczuwają bowiem wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny. Wraz z nowymi mieszkaniami, podrożeje również używany zasób mieszkaniowy. Wyższy koszt zakupu metrażu powinien jednak zostać skompensowany przez wzrost wynagrodzeń.

Utrzymanie wysokiego poziomu dostępności mieszkań w Lublinie wydaje się ważną kwestią z punktu widzenia przyszłości miasta, bo umiarkowane koszty zakupu „M” są czynnikiem zachęcającym młodych pracowników do pozostania w Lublinie. Właśnie dlatego długookresowym priorytetem powinna być rozbudowa zasobu mieszkaniowego połączona ze stwarzaniem warunków do szybszego wzrostu płac (np. poprzez rozbudowę bardziej zyskowych gałęzi przemysłu oraz usług).





Rynek Pierwotny  
znajdź i zamieszkaj

**RynekPierwotny.pl**

ul. J.S.Bacha 26A  
02-743 Warszawa

tel: +48 (22) 253 66 68

fax: +48 (22) 349 28 88

biuro@rynekpierwotny.pl

<https://rynekpierwotny.pl>



Rynek Pierwotny  
znajdź i zamieszkaj

**Property Group Sp. z o.o.**

ul. Jana Sebastiana Bacha 26A

02-743 Warszawa

+48 (22) 253 66 68

biuro@rynekpierwotny.pl