

**UMOWA ZLECENIA nr 418/SOI/14**

zawarta dnia 20 listopada 2014 r. w Lublinie pomiędzy:

Gminą Lublin, z siedzibą w Lublinie, 20-109 Lublin, Plac Króla Władysława Łokietka 1, NIP: 9462575811, reprezentowaną przez:

Pana Mariusza Sagana – Dyrektora Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów  
Pana Macieja Zaporowskiego – Kierownika Referatu ds. współpracy ze środowiskiem naukowym w Wydziale Strategii i Obsługi Inwestorów  
zwaną dalej „Zleceniodawcą”,

a:

Panią Paulinę Olchowską,  
zam.:  
PESEL:  
zwaną dalej „Zleceniobiorcą”,

o następującej treści:

**§ 1**

Zleceniodawca powierza a Zleceniobiorca zobowiązuje się do wykonywania następujących czynności w Wydziale Strategii i Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta Lublin:

- *opracowanie bazy danych zawierającej mierniki ilościowe na potrzeby sporządzenia raportu monitorującego realizację Strategii Rozwoju Lublina na lata 2013-2020 w 2013 roku.*

**§ 2**

Czynności zleca się do realizacji w terminie od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia 31 stycznia 2015 r.

**§ 3**

Za realizację zleconych czynności określonych w § 1 ustala się wynagrodzenie w wysokości 3 600 zł brutto (słownie: trzy tysiące sześćset złotych 00/100) płatne w dwóch częściach:

- 1 800 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku,
- 1 800 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 stycznia 2015 roku.

**§ 4**

Należność zostanie wypłacona na osobiste konto Zleceniobiorcy lub w kasie Urzędu Miasta Lublin w terminie 14 dni po otrzymaniu rachunku wystawionego przez Zleceniobiorcę oraz na podstawie potwierdzenia przez przedstawiciela Zleceniodawcy wykonania czynności. Wynagrodzenie płatne: dział 750, rozdział 75075, § 4170, § 4120, § 4110.

MS

§ 5

Zleceniobiorca nie jest zobowiązany do wykonania czynności w warunkach podporządkowania kierowniczego Zleceniodawcy.

§ 6

Niniejsza umowa nie rodzi żadnych skutków w zakresie uprawnień pracowniczych wynikających ze stosunku pracy.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie obowiązujące przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

Spory wynikające z niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na siedzibę Zleceniodawcy. Strony jednak zastrzegają, że będą, w miarę możliwości, dążyć do polubownego załatwiania ewentualnych sporów mogących wyniknąć z wykonania niniejszej Umowy.

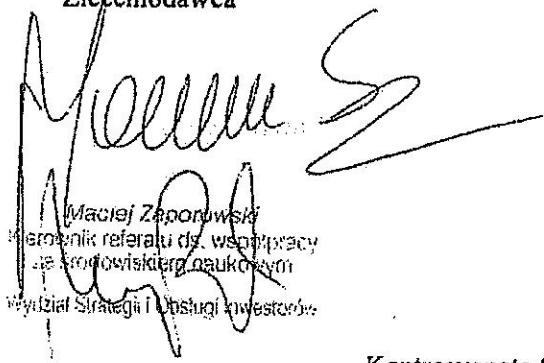
§ 9

Wykonawca oświadcza, że rezygnuje z prawa do prywatności, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Z 2014 r., poz. 782) dotyczącego ochrony danych osobowych w zakresie jego imienia i nazwiska.

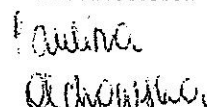
§ 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Zleceniodawcy i Zleceniobiorcy.

Zleceniodawca

  
Maciej Zaporowski  
Kierownik referatu ds. współpracy  
z środowiskiem naukowym  
Wydział Strategii i Usługi Inwestycyjne

Zleceniobiorca

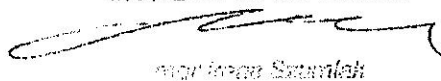
  
Paulina Ochowska

Kontrasygnata Skarbnika Miasta

Anna Adamowicz-Kielin

  
rękojca prawny

SKARBNIK MIASTA LUDLIN

  
Anna Adamowicz-Kielin

SOI-SA-II.061.1.2015

data: 2015-07-22

L.dz. ....

/zał. *Chwał*

ANEKS nr 11/SOI/15

do umowy zlecenia nr 53/SOI/15 z dnia 29.04.2015 r.

ZAREJESTROWANO

W WYDZIALE ORGANIZACJI URZĘDU

data: 2015-07-22

podpis *[Signature]*

zawarty dnia 15.07 2015 r. w Lublinie pomiędzy:

Gminą Lublin, z siedzibą w Lublinie, 20-109 Lublin, Plac Króla Władysława Łokietka 1,  
NIP: 9462575811, reprezentowaną przez:

Pana Mariusza Sagana – Dyrektora Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów  
Pana Marcina Kęćko – Zastępcę Dyrektora Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów  
zwaną dalej „Zleceniodawcą”,

a:

Panem Piotrem Maleszykiem,  
zam.:  
PESEL:  
zwanym dalej „Zleceniobiorcą”,

Strony zgodnie postanawiają zmienić treść umowy nr 53/SOI/15 z dnia 29 kwietnia 2015 r.  
w następujący sposób:

## § 1

1. § 1 Umowy otrzymuje brzmienie:

„Zleceniodawca powierza a Zleceniobiorca zobowiązuje się do wykonywania następujących czynności w Wydziale Strategii i Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta Lublin:

- monitorowania i analizowania zmian zachodzących w otoczeniu społeczno-gospodarczym Miasta Lublin,
- prognozowania tendencji rozwojowych zjawisk zachodzących w otoczeniu społeczno-gospodarczym Miasta Lublin,
- opracowywania prognoz na potrzeby referatów i stanowisk pracy Wydziału,
- redakcji treści na stronie internetowej Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego,
- aktualizacja bazy danych zawierającej mierniki ilościowe na potrzeby sporządzenia raportu monitorującego realizację Strategii Rozwoju Lublina na lata 2013-2020 w 2014 roku,
- opracowania bazy danych na potrzeby przygotowania raportów o stanie dzielnic Miasta Lublin.

2. § 2 Umowy otrzymuje brzmienie:

„Czynności zleca się do realizacji w terminie od dnia 1 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.”

3. § 3 Umowy otrzymuje brzmienie:

„Za realizację zleconych czynności określonych w § 1 ustala się wynagrodzenie w wysokości 16 000 zł brutto (słownie: szesnaście tysięcy złotych 00/100) płatne w ośmiu częściach:

*MS Kęćko*

*[Signature]*

- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 maja 2015 roku do dnia 31 maja 2015 roku,
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 czerwca 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku.
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku,
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 sierpnia 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku,
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 września 2015 roku do dnia 30 września 2015 roku,
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 października 2015 roku,
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 listopada 2015 roku do dnia 30 listopada 2015 roku,
- 2 000 zł – wynagrodzenie za okres od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.”

§ 2

1. Wszelkie inne postanowienia umowy pozostają bez zmian.
2. Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.
3. Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Zleceniodawcy i jednym dla Wykonawcy.

Zleceniodawca  
Wydział Strategii i Obsługi Inwestorów

*Martus Sagan*  
Dr Martus Sagan

Zastępca Dyrektora  
Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów

*Marcin Kęćko*  
Marcin Kęćko

Zleceniobiorca

*Grzegorz Rok*

Kontrasygnata Skarbnika Miasta

Z up. Skarbnika Miasta Lublin

*Mirosława Puton*  
DYREKTOR  
Wydziału Urzędniczego i Księgowości

Anna Adamowicz-Kielin

*Anna Adamowicz-Kielin*  
radca prawny

## Nowoczesna powierzchnia biurowa jako przewaga lokalizacyjna Miasta

Koniecznym warunkiem lokalizacji nowoczesnych usług biznesowych jest dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej. Warto zwrócić uwagę na specyfikę funkcjonowania tego segmentu rynku nieruchomości. Inwestorzy sektora BSS rozważający lokalizację nowej inwestycji oczekują możliwości wyboru między kilkoma budynkami już istniejącymi lub na ostatecznym etapie budowy, często szukając powierzchni przekraczających 1000 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Dzięki temu cały proces współpracy z deweloperem, od analizy rynku, przez wybór lokalizacji po negocjacje i podpisanie umowy najmu, może trwać zaledwie kilka miesięcy. Rzadko decydują się natomiast na budowę własnych siedzib. Z ich perspektywy optymalną sytuacją jest zatem występowanie wysokiej stopy pustostanów na rynku. Zazwyczaj maksymalny okres najmu, jaki są w stanie zaakceptować najemcy, to 7 lat z możliwością zmiany warunków umowy po 5 latach<sup>2</sup>. Taka sytuacja wymaga, aby reprezentujący podażową stronę rynku deweloperzy podejmowali ryzyko uruchomienia i realizacji inwestycji bez pewności zawarcia umów najmu. Ryzyko niezawarcia transakcji jest wyższe niż np. w segmencie rynku mieszkaniowego, gdyż popyt na nowoczesną powierzchnię biurową jest znacznie bardziej uzależniony od koniunktury gospodarczej, a liczba inwestorów - niewielka na tle gospodarstw domowych. Kolejnym ryzykiem jest niestabilność cen nieruchomości w trakcie długiego procesu inwestycyjnego<sup>3</sup>. Niepodejmowanie ryzyka inwestycyjnego przez deweloperów prowadziłoby jednak do obniżenia atrakcyjności inwestycyjnej miasta, a w konsekwencji do obniżenia inwestycji firm sektora BSS i spowolnienia dynamiki rozwoju gospodarczego miasta. Wsparcie rozwoju sektora nowoczesnych usług, postulowane w Strategii Lublin 2020, wymaga więc odpowiednio wyważonej aktywności władz samorządowych.

Działania władz samorządowych ukierunkowane na poprawę funkcjonowania rynku powierzchni biurowej mogą przybierać różną postać. Przede wszystkim, może je zapewnić odpowiednie planowanie przestrzenne, określające zarówno funkcje, jak też intensywność i wysokość zabudowy miasta, a przez to zapewniające ład przestrzenny. Plany zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać zasadę „skoncentrowanej dyspersji”, zakładającej powstawanie alternatywnych względem centrum miasta skupisk działalności gospodarczej<sup>4</sup>. Pozwala to na ograniczenie niektórych uciążliwych zjawisk w przestrzeni

<sup>1</sup> T. Subocz, Czynniki brane pod uwagę podczas realizacji inwestycji – praktyczne aspekty działalności zespołu obsługi inwestora w Lublinie, „Outsourcing&More 2013, Nr 1, s. 70.

<sup>2</sup> P. Blackman, Rynek BPO, „Outsourcing&More 2013, Nr 1, s. 133-136.

<sup>3</sup> Por. D. Myers, Construction Economics, Taylor & Francis, London - New York 2008, s. 257-259.

<sup>4</sup> Por. M. Smętowski, B. Jałowiecki, G. Gorzelak, Obszary metropolitalne w Polsce: problemy rozwojowe i delimitacja, Raporty i analizy EUROREG 2009, Nr 1, s. 81;

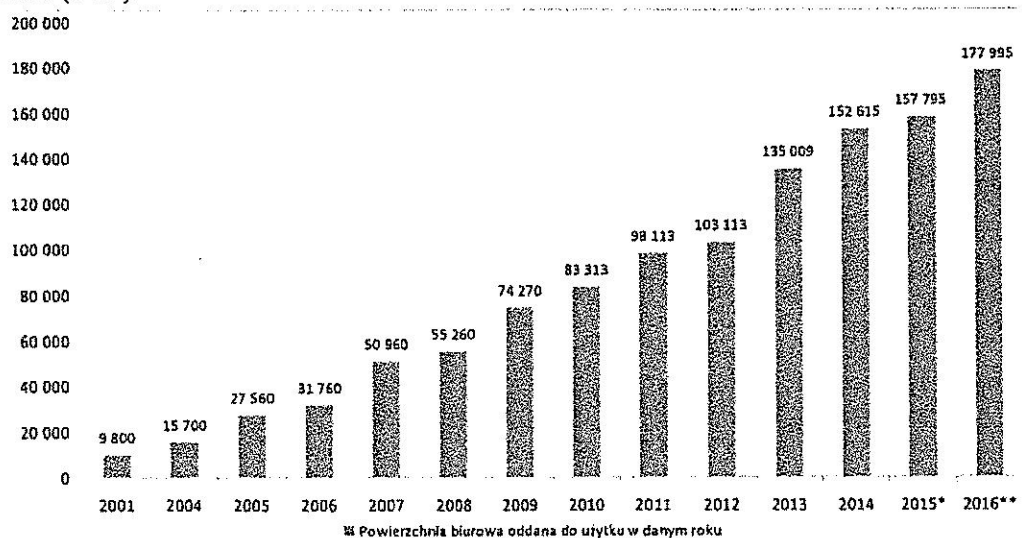
miejskiej, na przykład wysokiego natężenia ruchu samochodowego w centrum, nadmiernej gęstości zabudowy czy wysokich cen nieruchomości. Branże usługowe – inaczej niż w przypadku przemysłu – nie są zbyt uciążliwe dla otoczenia, dlatego zazwyczaj nie zachodzi potrzeba ich ostrego oddzielenia od dzielnic mieszkaniowych<sup>5</sup>. Efektywnemu funkcjonowaniu rynku nowoczesnej powierzchni biurowej będzie sprzyjało merytoryczne wsparcie udzielane przez administrację publiczną na etapie spełniania procedur formalnych. Rola miasta będzie także dostarczanie informacji o wolnych powierzchniach biurowych potencjalnym inwestorom. Aktywność władz samorządowych może polegać także na sprzedaży działek pod budowę nieruchomości biurowych, zwłaszcza na obszarach rewitalizowanych.

Przez długi okres podaż powierzchni biurowej w Lublinie utrzymywała się na bardzo niskim poziomie. Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej zaczął rozwijać się w latach 2004-2005, kiedy powstały obiekty wybudowane w tzw. „Lubelskim City”, skoncentrowanym przy ul. Zana. Najsilniejszy wzrost podaży odnotowano w 2007, 2009 i 2013 roku (por. wykres 1). W ostatnich latach nowe inwestycje przyczyniły się do powstania kolejnego centrum biurowego w okolicach ulic Szeligowskiego i Smorawińskiego. Pozostałe budynki są zlokalizowane przede wszystkim wzdłuż ulic: Witosa, Wojciechowskiej, Lubartowskiej, Lucyny Herc i Związkowej. W październiku 2015 roku podaż nowoczesnej powierzchni wynosiła blisko 158 tys. m<sup>2</sup>, a inwestycje planowane do oddania w 2016 roku dostarczą na rynek kolejnych 20 tys m<sup>2</sup>. W najbliższych latach duże kompleksy biurowe powstaną przy ul. Dobrzańskiego (na obszarze Podstrefy Lublin SSE Mielec) oraz w rejonie ulic Szeligowskiego i Smorawińskiego. Największą inwestycją biurową jest jednak park biurowy na terenie dawnej zajezdni trolejbusowej u zbiegu ul. Kraśnickiej i Nałęczowskiej, gdzie miasto wraz ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuściło do budowy na tym terenie biurowców do 55 m wysokości. Dzięki temu projektowi podaż powierzchni biurowej wzrośnie o 75 tys m<sup>2</sup>. Całkowita powierzchnia obiektów w przygotowaniu, które zostaną oddane do użytku w najbliższych latach, wynosi 126,8 tys m<sup>2</sup>.

---

<sup>5</sup> Por. np. A. Christopher, *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcje*, Wyd. GWP, Gdańsk 2008, s. 232-235.

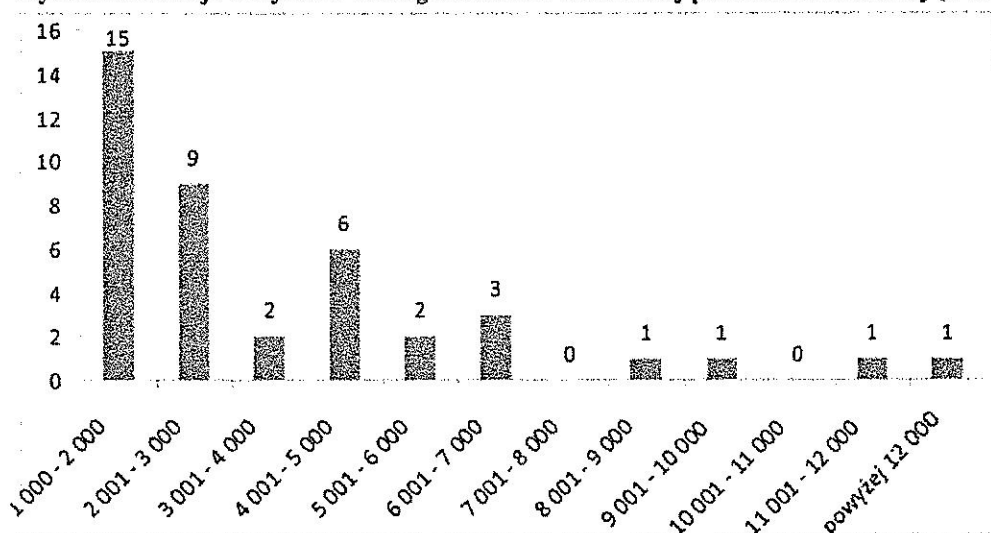
**Wykres 1. Skumulowana podaż powierzchni biurowej w Lublinie w latach 2001-2015 z prognozą na rok 2016 (w m<sup>2</sup>)**



Uwagi: \* Dane za 2015 r. – stan na koniec października \*\* prognoza  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Lublin.

Obecnie w Lublinie znajduje się 41 biurowców o powierzchni co najmniej 1 tys. m<sup>2</sup>. Większość z nich stanowią obiekty do 3 tys. m<sup>2</sup> (por. wykres 2). W 2011 i 2013 roku oddano do użytku dwa wielkie biurowce o powierzchni przekraczającej 10 tys m<sup>2</sup>. Inwestycje znajdujące się obecnie w fazie realizacji doprowadzą do powstania większej liczby średnich i dużych obiektów, co umożliwi zdywersyfikowanie oferty powierzchni biurowej w Lublinie.

**Wykres 2. Rodzaje budynków według rozmiarów oferowanej powierzchni biurowej (w m<sup>2</sup>)**



Uwagi: stan na koniec października 2015 r.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Lublin.

Atrakcyjność kosztową lokalizacji usług w Lublinie zapewniają niskie na tle innych miast stawki czynszów. Zgodnie z najnowszą analizą firmy Jones Lang Lasalle, najwyższe miesięczne czynsze transakcyjne w Lublinie kształtują się w granicach 11-12 euro za m<sup>2</sup>, co

jest wartością niższą średnio o 20 do 50% w stosunku do Warszawy (w zależności od dzielnicy) i o 5 do 20% w stosunku do pozostałych dużych miast (por. tabela 2). Stopa pustostanów wynosi aktualnie 13,9%, wydaje się więc na tyle wysoka, by zapewnić możliwość wyboru odpowiedniej lokalizacji inwestorom sektora BSS. Jednocześnie jej wysokość nie wskazuje na pojawienie się bariery popytowej, która mogłaby doprowadzić do zaniechania kolejnych inwestycji biurowych. Na tle innych miast, wskaźnik pustostanów jest niższy niż w Szczecinie i Poznaniu, wyższy niż w Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Trójmieście, a zbliżony do Katowic i Warszawy (por. tabela 2).

**Tabela 1. Czynsze transakcyjne i stopa pustostanów na rynku powierzchni biurowej w Lublinie na tle innych miast**

Miasto	Najwyższe czynsze transakcyjne (euro/m <sup>2</sup> /m <sup>sc</sup> )	Stopa pustostanów (w %)
Warszawa – Centrum i obrzeża centrum	18-23,5	14,4
Warszawa – pozostałe lokalizacje	11-18	12,5
Kraków	13,8-14,5	4,1
Wrocław	14-14,5	8,8
Trójmiasto	12,75-13,5	11,8
Poznań	12,5-13,75	19,3
Katowice	14-14,5	14,5
Łódź	11,5-12,5	7
Szczecin	11,5-13	17
Lublin	11-12	13,9

Zródło: opracowanie własne na podstawie: Jones Lang Lasalle, *Rynek biurowy w Polsce, III kw. 2015*, Warszawa 2015, s. 1-2.

### **Efekty gospodarcze rozwoju sektora BSS w Lublinie**

Sektor nowoczesnych usług biznesowych należy do wiodących branż gospodarki Lublina. W bazie HAYS-PAIIIZ, na koniec 2014 roku w mieście funkcjonowały 24 firmy sektora BSS zatrudniające około 4,5 tys. pracowników<sup>6</sup>. W bazie prowadzonej przez Urząd Miasta znajduje się większa liczba firm, a łączne zatrudnienie w branżach ICT i BPO/SSC na koniec 2014 roku wyniosło około 6100 osób. Na uwagę zasługuje również fakt, że w lubelskich firmach BSS z kapitałem zagranicznym, zatrudnienie w ostatnim roku (kwiecień 2014 - kwiecień 2015) wzrosło o ponad 50%, najszybciej ze wszystkich miast wojewódzkich<sup>7</sup>. Na tle innych miast charakterystyczny jest relatywnie duży, bo wynoszący 43%, udział przedsiębiorstw IT<sup>8</sup>. Największymi pracodawcami w segmencie BPO/SSC są obecnie: Orange, Proama, PKO BP,

<sup>6</sup> HAYS - PAIIIZ, 10 lat sektora..., op. cit., s. 14.

<sup>7</sup> Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL), Sektor nowoczesnych..., op. cit., s. 10.

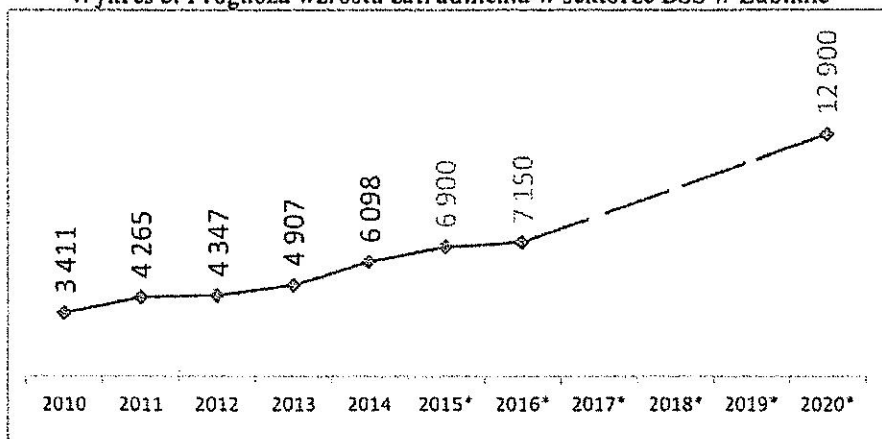
<sup>8</sup> HAYS - PAIIIZ, 10 lat sektora..., op. cit., s. 16-17.



Warta, Genpact, Alior Bank, Coltem, Convergys i Euro RTV/AGD. W branży ICT najwięcej osób zatrudniają natomiast: Asseco, Compugroup Medical, eLeader, Infinite, Britenet, Millennium, Sii oraz Comarch. Wielu z tych pracodawców deklaruje zwiększanie zatrudnienia w kolejnych latach.

Z perspektywy rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, najważniejszym efektem wzrostu sektora BSS w Lublinie jest kreacja nowych miejsc pracy. Okazuje się, że ilościowy związek między wielkością nowoczesnej powierzchni biurowej a zatrudnieniem w dłuższym okresie charakteryzuje się pewną stabilnością. Relacja całkowitej podaży powierzchni biurowej w 2013 roku do zatrudnienia w branżach BPO/SSC i ICT w 2014 wyniosła 22,1 m<sup>2</sup>, a relację między wzrostem powierzchni w okresie 2009-2013 a wzrostem zatrudnienia w okresie 2010-2014, w którym gromadzone są takie dane przez Urząd Miasta, oszacowano na 22,6 m<sup>2</sup>.<sup>9</sup> Na tej podstawie można również prognozować wzrost zatrudnienia w efekcie realizacji następnych inwestycji biurowych. Jeśli w kolejnych latach relacja między oddawaną powierzchnią a zatrudnieniem okaże się stabilna, w 2015 roku w nowoczesnych usługach biznesowych powinno powstać kolejnych 800 miejsc pracy, a oddanie 126,8 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni do 2020 roku przyczyni się do wzrostu zatrudnienia o 6800 osób (por. wykres 3). W rzeczywistości kreacja nowych miejsc pracy powinna być jednak wyższa, gdyż najemcami powierzchni biurowej nie są wyłącznie firmy z branż BPO/SSC i ICT. Co więcej, nowe inwestycje mogą doprowadzić także do wzrostu zatrudnienia w grupie lokalnych przedsiębiorstw kooperujących z firmami sektora nowoczesnych usług biznesowych.

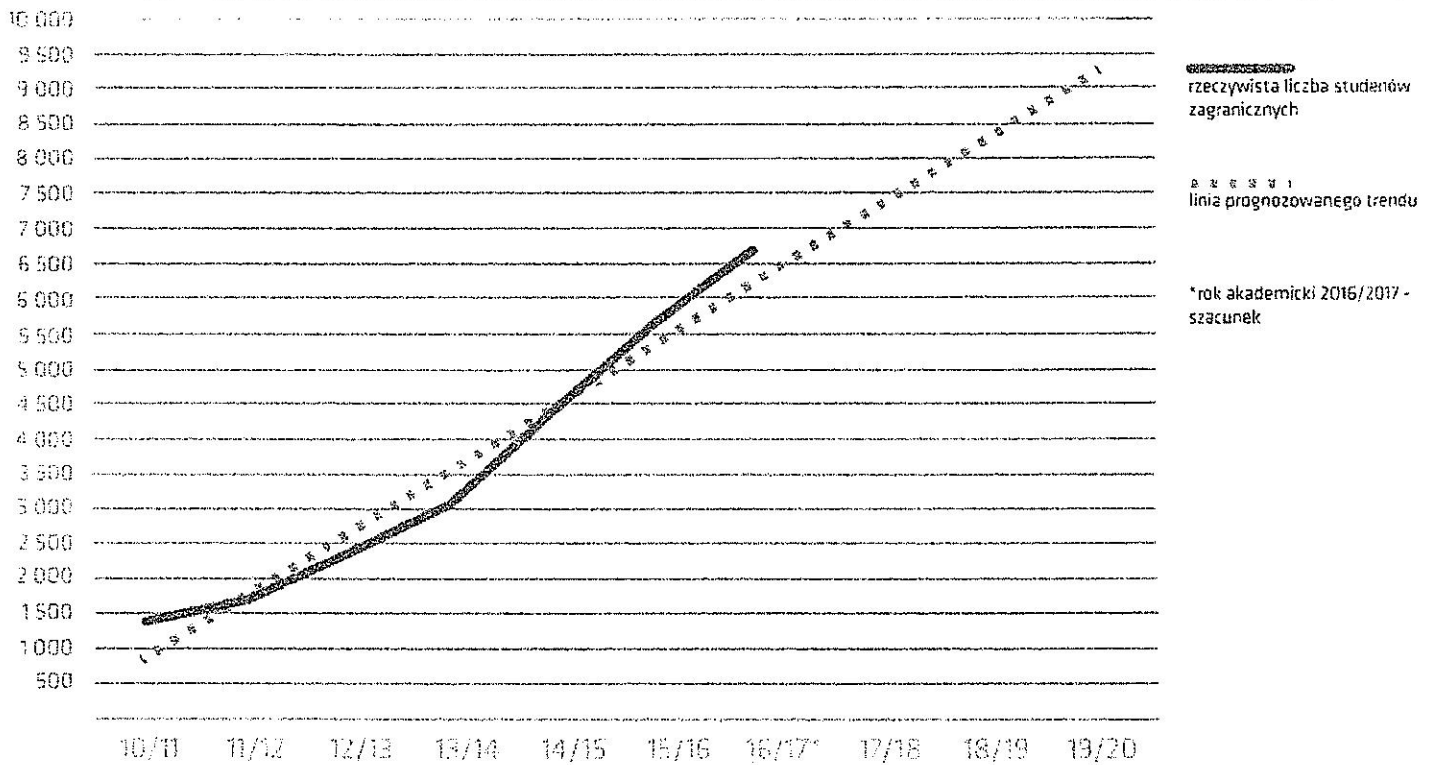
Wykres 3. Prognoza wzrostu zatrudnienia w sektorze BSS w Lublinie



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Urzędu Miasta Lublin.

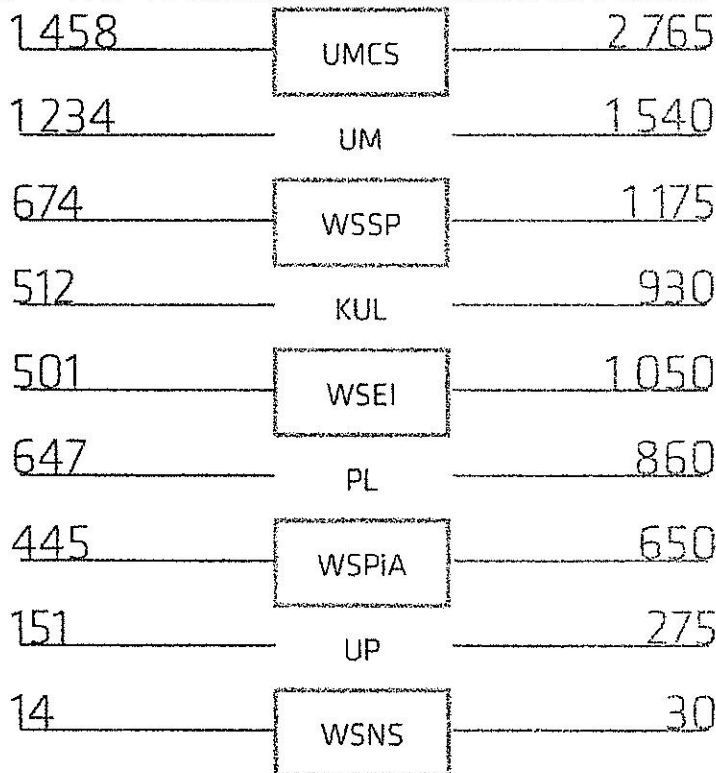
<sup>9</sup> Przyjęcie założenia o rocznym opóźnieniu między oddaniem biurowca do użytku a utworzeniem nowych miejsc pracy odzwierciedla czas od opublikowania oferty najmu, przez pojawienie się potencjalnego inwestora, negocjacje i transakcje najmu, po realizację procesu rekrutacyjnego przez firmę BSS.

# STUDENCI ZAGRANICZNI PROGNOZA



2015/2016

5 639



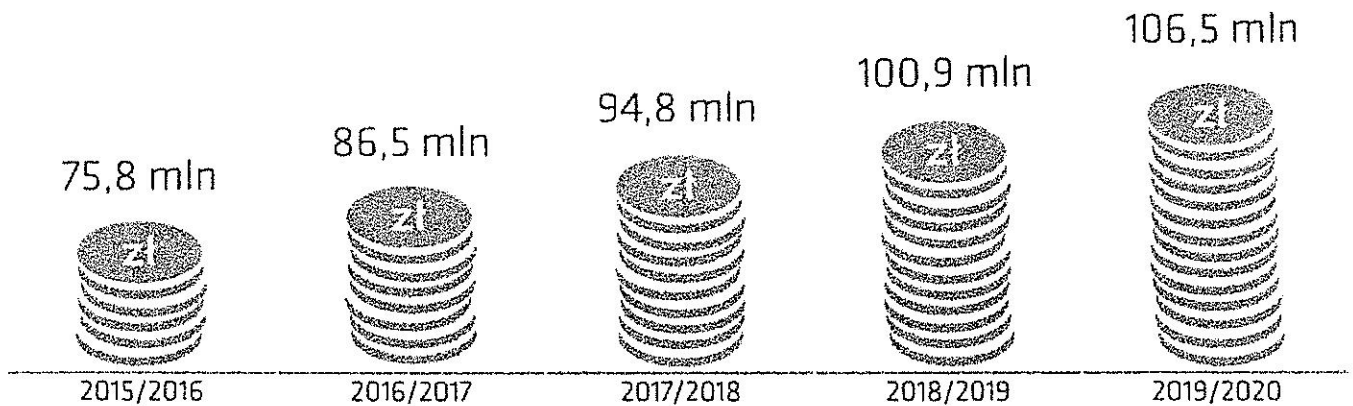
9 275

2019/2020

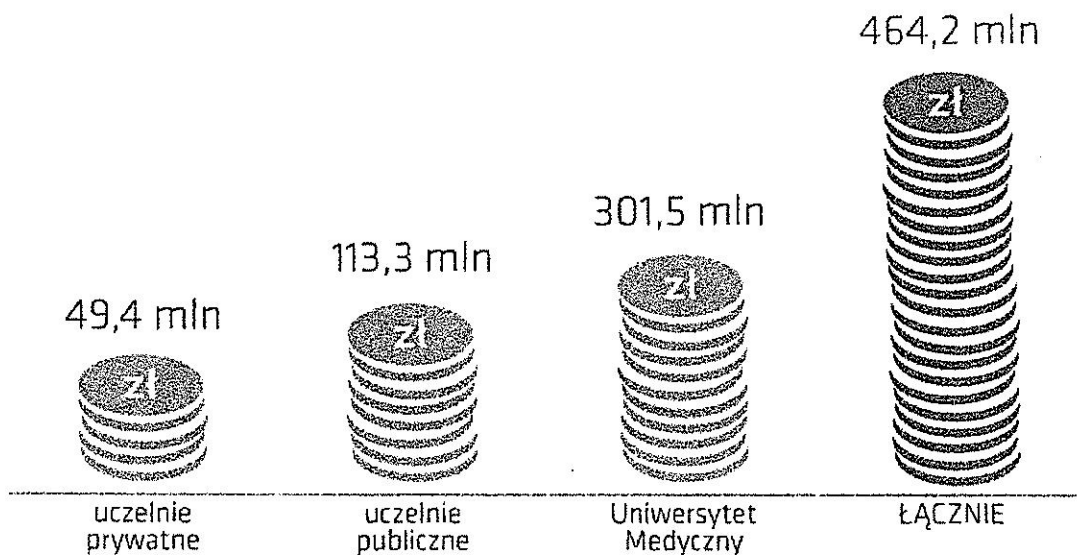
# STUDENCI ZAGRANICZNI WYDATKI NA STUDIA



\*ok. 30% studentów zagranicznych studiujących na uczelniach publicznych nie ponosi kosztów za studia ze względu na posiadanie Karty Polaka



## 464 mln zł



# STUDENCI ZAGRANICZNI PROGNOZA WYDATKÓW

5 639  
studentów

ponad 8,6 mln zł  
miesięcznych wydatków

2015/2016



student pochodzący z zagranicy

3 600



student Uniwersytetu Medycznego  
pochodzący z zagranicy

9 275  
studentów

ponad 13,4 mln zł  
miesięcznych wydatków

2019/2020



student pochodzący z zagranicy

3 775



student Uniwersytetu Medycznego  
pochodzący z zagranicy

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, dane szacunkowe  
Wydział Strategii i Obsługi Inwestorów

w ciągu 5 lat studenci zagraniczni  
zostawią w Lublinie 555 mln zł

86,08 mln



2015/2016

99,2 mln



2016/2017

112,19 mln



2017/2018

122,98 mln



2018/2019

134,85 mln

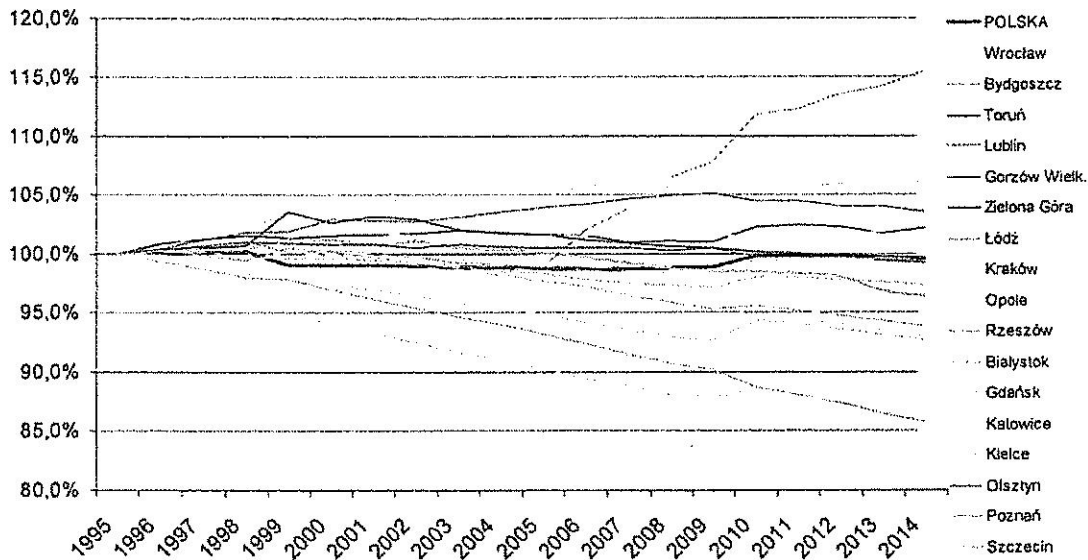


2019/2020

# Analiza tendencji demograficznych Lublina i Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego

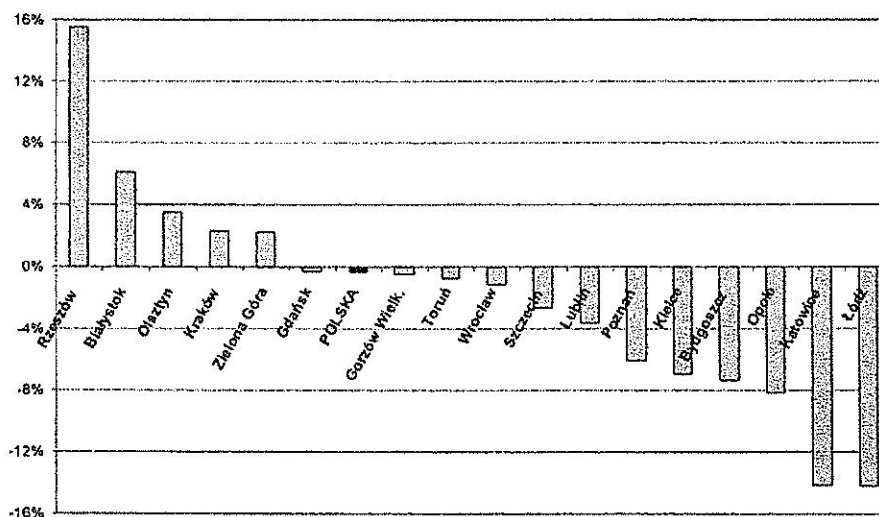
## 1. Tendencje demograficzne w Lublinie na tle innych miast

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w Polsce i miastach wojewódzkich w okresie 1996-2014



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS. W analizie pominięto Warszawę ze względu na brak danych za lata 1995-2001.

Rysunek 2 Całkowita zmiana liczby ludności w Polsce i miastach wojewódzkich w okresie 1995-2014



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS. W analizie pominięto Warszawę ze względu na brak danych za lata 1995-2001.

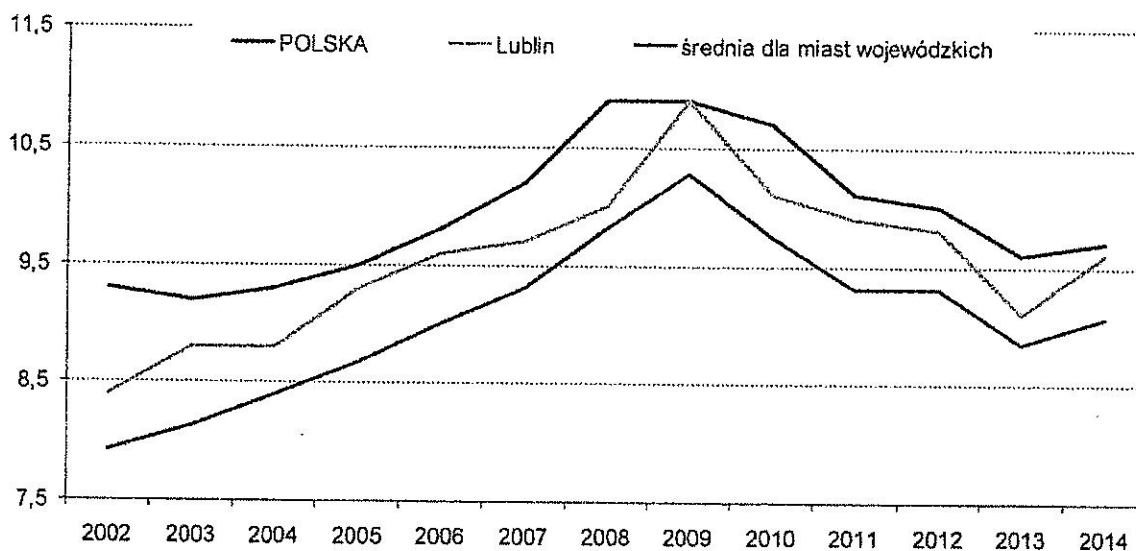
W okresie 1995-2014 można zaobserwować systematyczny spadek liczby ludności, zarówno w Polsce, jak i w większości miast wojewódzkich.

W miastach wojewódzkich zmniejszenie ludności następuje w szybszym tempie niż w kraju ogółem.

Interpretując dane należy zwrócić uwagę na 2 kwestie. Po pierwsze, spadek ludności miast w istotnej mierze wynika z **procesów deglomracji**. W dalszej części analizy problem ten zostanie przybliżony na przykładzie Lublina i otaczających gmin należących do Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego. Po drugie, w niektórych wypadkach szeregi czasowe danych są nieporównywalne ze względu na **zmianę (rozszerzenie) granic administracyjnych miasta**. Na przykład Rzeszów powiększał swoje terytorium o sąsiadujące sołectwa rokrocznie w latach 2006-2010, natomiast Białystok przyłączył okoliczne miejscowości dwukrotnie, w latach 2002 i 2006.

Biorąc pod uwagę powyższe zastrzeżenia, pozycję Lublina na tle innych miast można uznać za przeciętną.

Rysunek 3. Urodzenia żywe na 1000 ludności w Polsce, Lublinie oraz miastach wojewódzkich (średnia) w latach 2002-2014

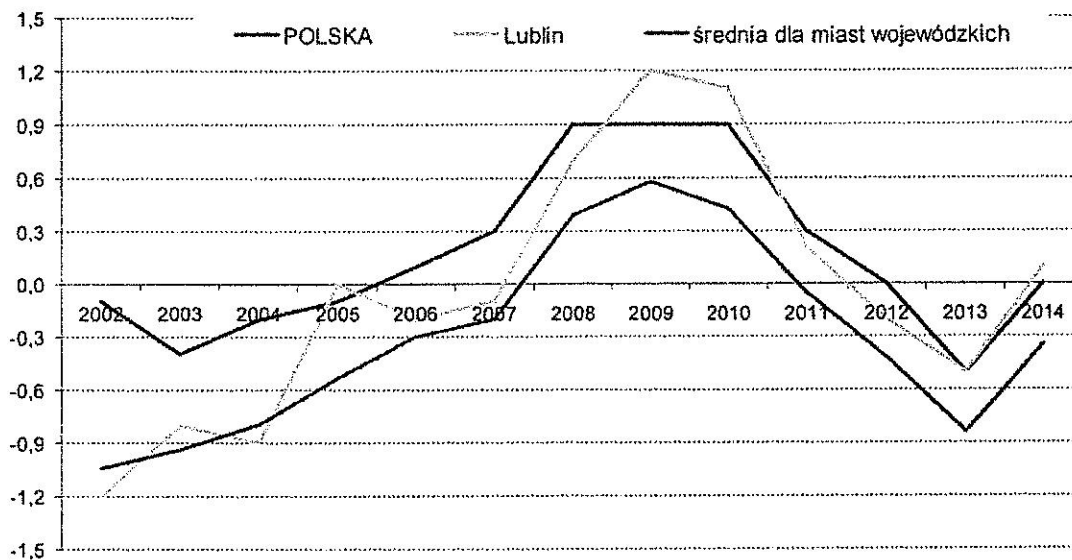


Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS. W analizie pominięto Warszawę ze względu na brak danych za lata 1995-2001.

Liczba urodzeń w Lublinie na 1000 ludności jest relatywnie wysoka na tle innych miast, jednak niższa niż w Polsce ogółem. Rozbieżność wynika z generalnie niższej dzietności osób zamieszkających w miastach (współczynnik dzietności: 1,18, 2013 r.) niż na obszarach wiejskich (odpowiednio: 1,37).

**Pozytywnym sygnałem jest wyraźnie silniejszy wzrost urodzeń w 2014 r. w Lublinie niż w innych miastach i Polsce.** Ewentualne utrzymanie tej tendencji w kolejnych latach można traktować jako potwierdzenie przyjazności miasta dla mieszkańców.

Rysunek 4. Przyrost naturalny w Polsce, Lublinie oraz miastach wojewódzkich (średnia) w latach 2002-2014



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Sytuacja Lublina lepiej prezentuje się pod względem przyrostu naturalnego, który w 2014 roku nieznacznie przewyższył wielkość ogólnopolską. Lublin znajduje się również w gronie miast o dodatnim przyroście naturalnym, nie należy jednak do liderów (średnią dla miast silnie zaniża Poznań).

Tabela 1. Struktura wiekowa ludności w Polsce i miastach wojewódzkich (2014)

Jednostka terytorialna/wiek	przedprodukcyjny	produkcyjny	poprodukcyjny
<b>POLSKA</b>	<b>18,0%</b>	<b>63,0%</b>	<b>19,0%</b>
1 Rzeszów	17,5%	64,1%	18,4%
2 Białystok	16,9%	64,4%	18,7%
3 Olsztyn	16,6%	64,0%	19,4%
4 Gorzów Wielkopolski	17,0%	62,8%	20,2%
5 Toruń	16,4%	63,3%	20,3%
6 Zielona Góra	16,8%	62,0%	21,2%
7 Lublin	16,4%	62,4%	21,2%
8 Kraków	15,7%	62,8%	21,6%
9 Szczecin	15,5%	62,6%	21,9%
10 Gdańsk	16,2%	61,9%	22,0%
11 Poznań	15,7%	62,2%	22,1%
12 Opole	14,8%	63,1%	22,1%
13 Wrocław	15,2%	62,7%	22,1%
14 Bydgoszcz	15,7%	61,9%	22,4%
15 Kielce	15,5%	61,9%	22,5%
16 Warszawa	16,3%	60,8%	22,8%
17 Katowice	14,3%	62,5%	23,2%
18 Łódź	14,2%	60,7%	25,1%
<b>Średnia</b>	<b>16,0%</b>	<b>62,6%</b>	<b>21,4%</b>

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Lublin posiada relatywnie młodą strukturę wiekową ludności na tle innych miast wojewódzkich (por. tabela 2). Sumując liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym Lublin znajduje się na 7 pozycji. Jeżeli te dwie kategorie wiekowe traktować odrębnie, to pod względem udziału osób w wieku przedprodukcyjnym Lublin utrzymuje 7 pozycję, jednak dla kategorii osób w wieku produkcyjnym spada na miejsce 11.

## 2. Ludność w Lublinie i Lubelskim Obszarze Funkcjonalnym

Tabela 1. Ludność gmin tworzących LOF (2014)

Lp.	Jednostka terytorialna	ogółem
		2014 osoba
1.	Lubartów (1)	22463
2.	Lubartów (2)	11245
3.	Głusk (2)	9880
4.	Jabłonna (2)	7958
5.	Jastków (2)	13559
6.	Konopnica (2)	13016
7.	Niedzwica Duża (2)	11682
8.	Niemce (2)	18558
9.	Strzyżewice (2)	7954
10.	Wólka (2)	11309
11.	Spiczyn (2)	5608
12.	Nałęczów (3)	9140
13.	Świdnik (1)	40078
14.	Melgiew (2)	9350
15.	Piaski (3)	10640
16.	Lublin (1)	341722
	<b>LOF</b>	<b>544162</b>

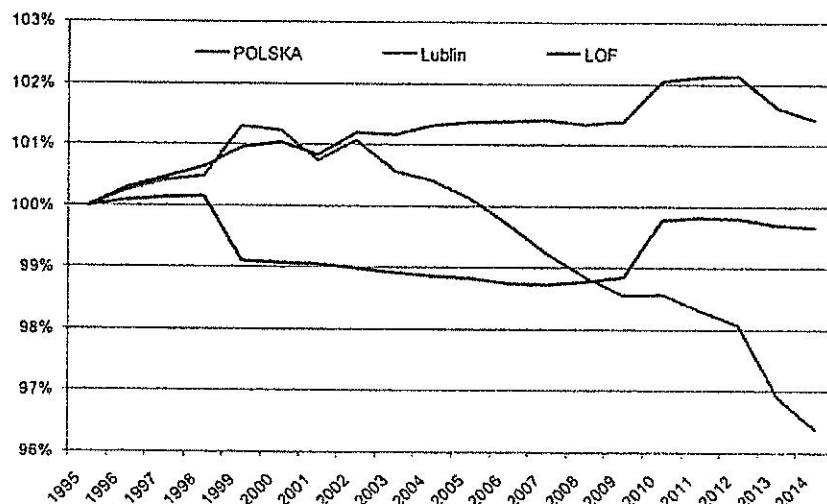
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Tabela 2. Ludność LOF w latach 1995-2014

Lp.	rok	ludność (osoby)
1.	1995	536555
2.	1996	538067
3.	1997	539081
4.	1998	540008
5.	1999	541676
6.	2000	542111
7.	2001	541011
8.	2002	543003
9.	2003	542757
10.	2004	543625
11.	2005	543867
12.	2006	544016
13.	2007	544071
14.	2008	543714
15.	2009	543997
16.	2010	547547
17.	2011	547914
18.	2012	548026
19.	2013	545237
20.	2014	544162

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

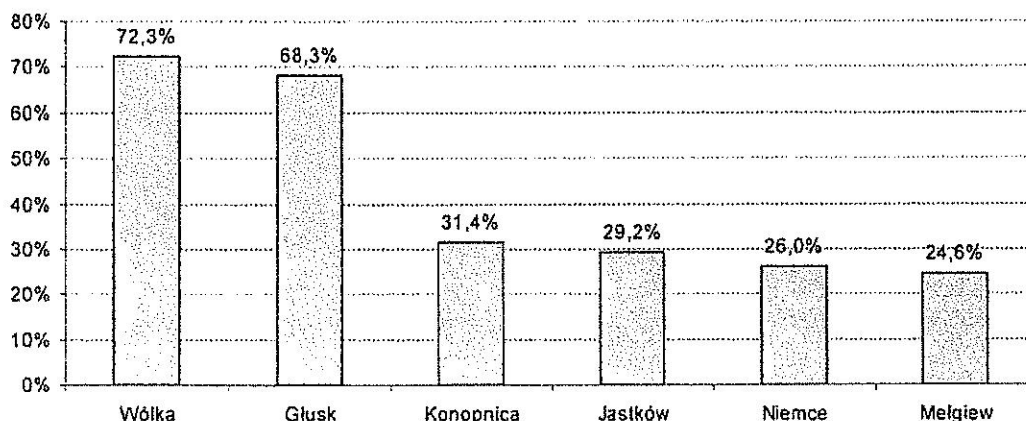
Rysunek 5. Zmiany ludności w Polsce, Lublinie i gminach LOF w okresie 1995-2014 (1995=100%)



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS



Rysunek 6. Gminy LOF o największym przyroście ludności w okresie 1995-2014 (w %)



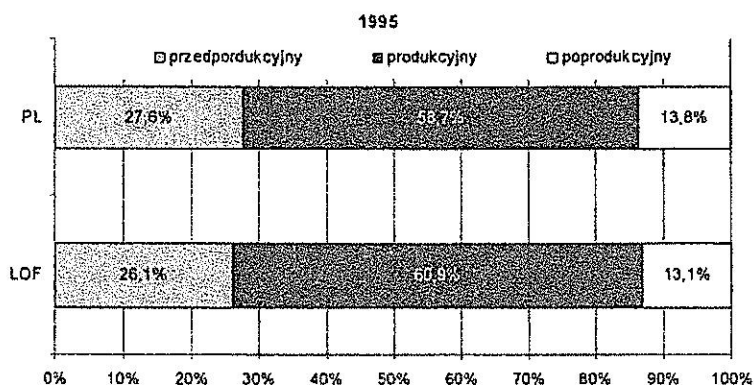
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

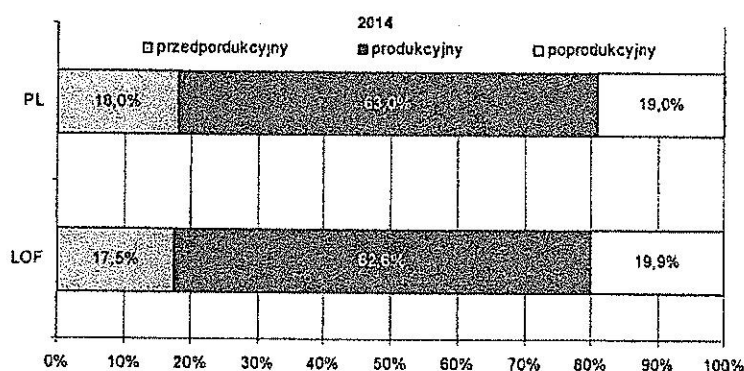
Liczba mieszkańców 16 gmin tworzących Lubelski Obszar Funkcjonalny wynosi 544,2 tys. osób (por. tabela 1).

Spadkowi ludności Lublina nie towarzyszy depopulacja obszaru Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego. **Znaczna część ubytku ludności wynika więc z przenoszenia się mieszkańców Lublina do okolicznych gmin.** Największy wzrost liczby mieszkańców w okresie 1995-2014 odnotowała Wólka, Głusk, Konopnica, Jasków, Niemce i Mełgiew.

W latach 2013 i 2014 można zauważyć silniejszy spadek ludności w Lublinie i LOF na tle Polski. Ze względu na relatywnie dobre wyniki pod względem przyrostu naturalnego i liczby urodzeń, **taka sytuacja jest przede wszystkim wynikiem odpływu ludności w wieku produkcyjnym.** Potwierdza to niekorzystna zmiana odsetka osób w wieku produkcyjnym względem Polski (rys. 6).

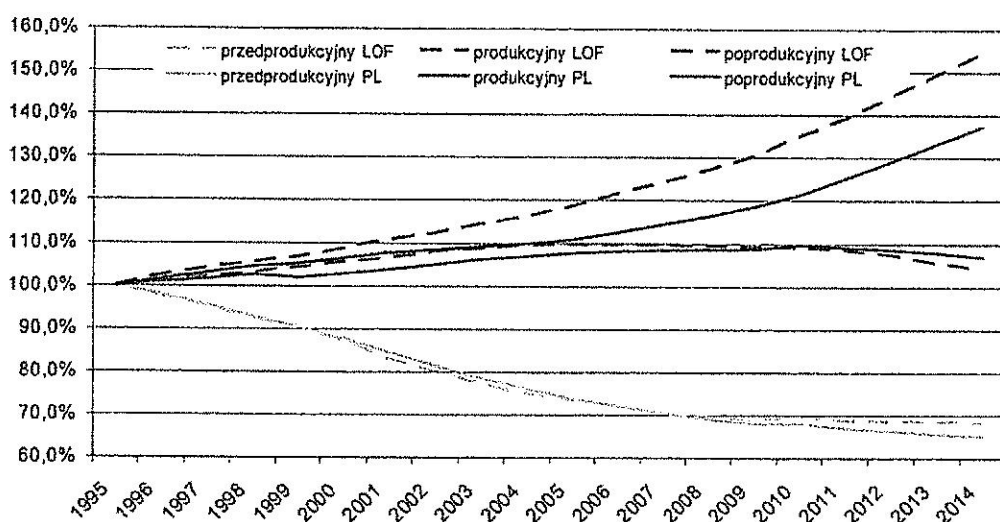
Rysunek 7. Struktura wiekowa ludności Polski i LOF w 1995 i 2014 roku





Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Rysunek 8. Dynamika ludności LOF w grupach wiekowych: przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym (1995=100%)



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Tabela 3. Saldo migracji dla miasta Lublin w okresie 2005-2013

Grupa wiekowa/rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
przedprodukcyjny	-371	-496	-566	-293	-291	-483	-434	-388	-372
produkcyjny	-566	-919	-809	-499	-457	-709	-621	-486	-415
poprodukcyjny	-7	-32	-99	-52	-49	-121	-69	-83	-84
<b>RAZEM</b>	<b>-944</b>	<b>-1447</b>	<b>-1474</b>	<b>-844</b>	<b>-797</b>	<b>-1313</b>	<b>-1124</b>	<b>-957</b>	<b>-871</b>

Dane dotyczące migracji prezentowane w tabeli 3 obejmują jedynie osoby dokonujące zameldowania i wymeldowania z miasta na pobyt stały, co zapewne stanowi niewielką rzeczywistych ruchów migracyjnych. Dodatkowo nie pozwalają na oddzielenie migracji do innych miast wojewódzkich i zagranicznych (oznaczających z reguły trwałe zerwanie więzi z regionem) od wyprowadzenia się poza obszar administracyjny miasta, a stanowiący jego obszar funkcjonalny.

Bardziej miarodajnych danych dostarczają wyniki Spisu Powszechnego z 2011 roku. Informacje respondentów pozwalają ustalić, że niespełna 83,7 tys. osób do 40 roku życia z województwa lubelskiego, t.j. 6,5% osób z branego pod uwagę przedziału wiekowego, przebywało w czasie badania za granicą. Dla Polski analogiczny wskaźnik był tylko niewiele niższy i wyniósł 6,3%. Gdyby założyć, że wskaźnik dla Lublina jest równy wielkości dla województwa, liczba emigrantów do 40 r.ż. czasowo przebywająca zagranicą wyniosłaby 13,2 tys.