

# RANKING DZIELNIC

otodom.

# WARSZAWA 2020





O RANKINGU  
STR. 3



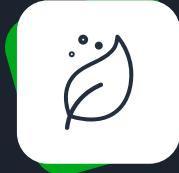
BEZPIECZEŃSTWO  
STR. 4



RELACJE SĄSIEDZKIE  
STR. 5



OKOLICA PRZYJAZNA  
DZIECIOM  
STR. 6



EKOLOGIA  
STR. 7



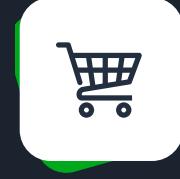
ZADBANA OKOLICA  
STR. 8



SPORT  
STR. 9



KOMUNIKACJA  
STR. 10



ZAKUPY  
STR. 11



KOSZTY ŻYCIA  
STR. 12



OKOLICA PRZYJAZNA  
ZWIERZĘTOM  
STR. 13



SŁUŻBA ZDROWIA  
STR. 14



KULTURA  
STR. 15



DZIELNICA  
DLA IMPREZOWICZÓW  
STR. 16

# O RANKINGU

## W których dzielnicach żyje się najlepiej?

To pytanie zadaje sobie wiele osób myślących o przeprowadzce. Aby ułatwić poznanie odpowiedzi, Otodom, najpopularniejszy serwis ogłoszeniowy z nieruchomościami, pod merytorycznym nadzorem agencji badawczej IQS, przeprowadził badanie z udziałem ponad 120 000 mieszkańców całej Polski. Wśród ankietowanych było **5 777 mieszkańców Warszawy**.

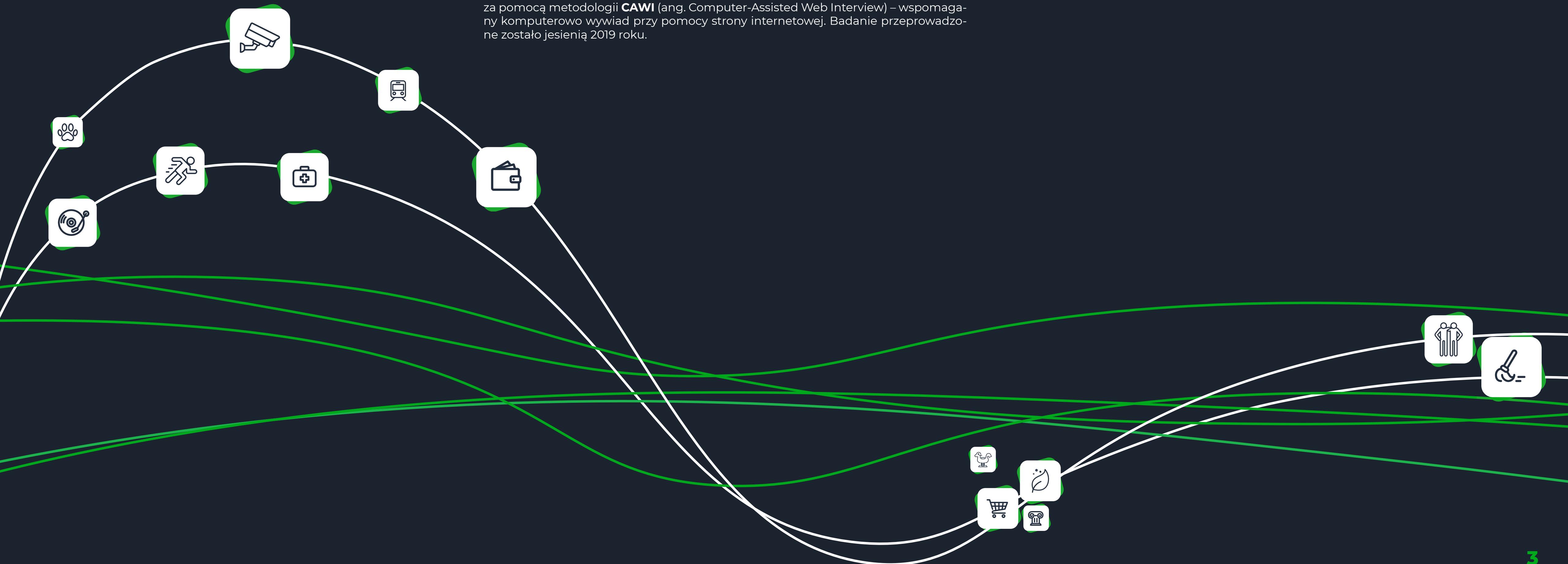
Oceniali oni w skali od 1 do 5 prawdziwość twierdzeń, które pomagają określić poziom zadowolenia z poszczególnych elementów składających się na szeroko pojętą jakość życia w okolicy. W końcu na komfort mieszkania nie składa się tylko jego wnętrze, ale i otoczenie. Na podstawie danych o miejscu zamieszkania ich odpowiedzi zostały przypisane do poszczególnych obszarów miasta, a średnia ocena z konkretnego obszaru pozwoliła stworzyć ranking.

Badanie ilościowe realizowane było przy użyciu standaryzowanego kwestionariusza za pomocą metodologii **CAWI** (ang. Computer-Assisted Web Interview) – wspomagany komputerowo wywiad przy pomocy strony internetowej. Badanie przeprowadzone zostało jesienią 2019 roku.

Ranking Dzielnic Otodom 2020 to już druga edycja ogólnopolskiego badania. Pierwsza opublikowana została w 2017 roku. Aktualizacja badania po 3 latach pozwoliła nie tylko porównać atrakcyjność poszczególnych dzielnic, ale i dostrzec zmiany zachodzące na bieżąco w żywych tkankach, jakimi są miasta. Do kategorii znanych już z poprzedniej edycji Rankingu dodaliśmy kolejne, sprawdzające infrastrukturę dla zwierząt, dostęp do służby zdrowia, ofertę kulturalną i imprezową.

O komentarz do warszawskich wyników poprosiliśmy przedstawicieli biura En Casa Premium Real Estate, które jest laureatem nagrody Lider Nieruchomości Otodom 2019 w województwie mazowieckim.

Życzymy miłej lektury!  
Zespół Otodom





# BEZPIECZEŃSTWO WARSZAWA

## Najbezpieczniejsza dzielnica - od lat ta sama

Z domem zazwyczaj kojarzy nam się poczucie bezpieczeństwa. To także jeden z klu-  
czowych czynników przy wyborze nieruchomości. Możemy mieć nieco dalej do cen-  
trum czy na basen, ale we własnej, najbliższej okolicy chcemy czuć się pewnie. Jeśli  
więc planujesz zakup domu lub mieszkania i nie wiesz, którą dzielnicę Warszawy wy-  
brać, sprawdź wyniki Rankingu Dzielnic Otodom w kategorii „bezpieczeństwo”.

O tym, która dzielnica Warszawy zostanie uznana za najbardziej bezpieczną, decy-  
dowały odpowiedzi na dwa pytania. Mieszkańcy stolicy musieli po pierwsze ocenić,  
w której dzielnicach czują się bezpiecznie po zimroku, a po drugie – w której lokalizacji  
dzieci mogą bez ryzyka bawić się poza domem.

Najwyższą ocenę otrzymał Wilanów (4,28). Tym samym powtórzył on swój wynik  
z pierwszego Rankingu Dzielnic Otodom sprzed trzech lat. Stanowi to jasny sy-  
gnał dla osób szukających spokoju, że wybór tej lokalizacji na miejsce do życia jest  
doskonałym pomysłem.

Największy skok zanotowała Wesoła – w pierwszej edycji rankingu zajmowała 10. miej-  
scie, tym razem jest trzecia. Pozycję poprawiły też Bielany – awansowały z 9. na 6. miej-  
scie oraz Wawer – z 14. na 8. miejsce.

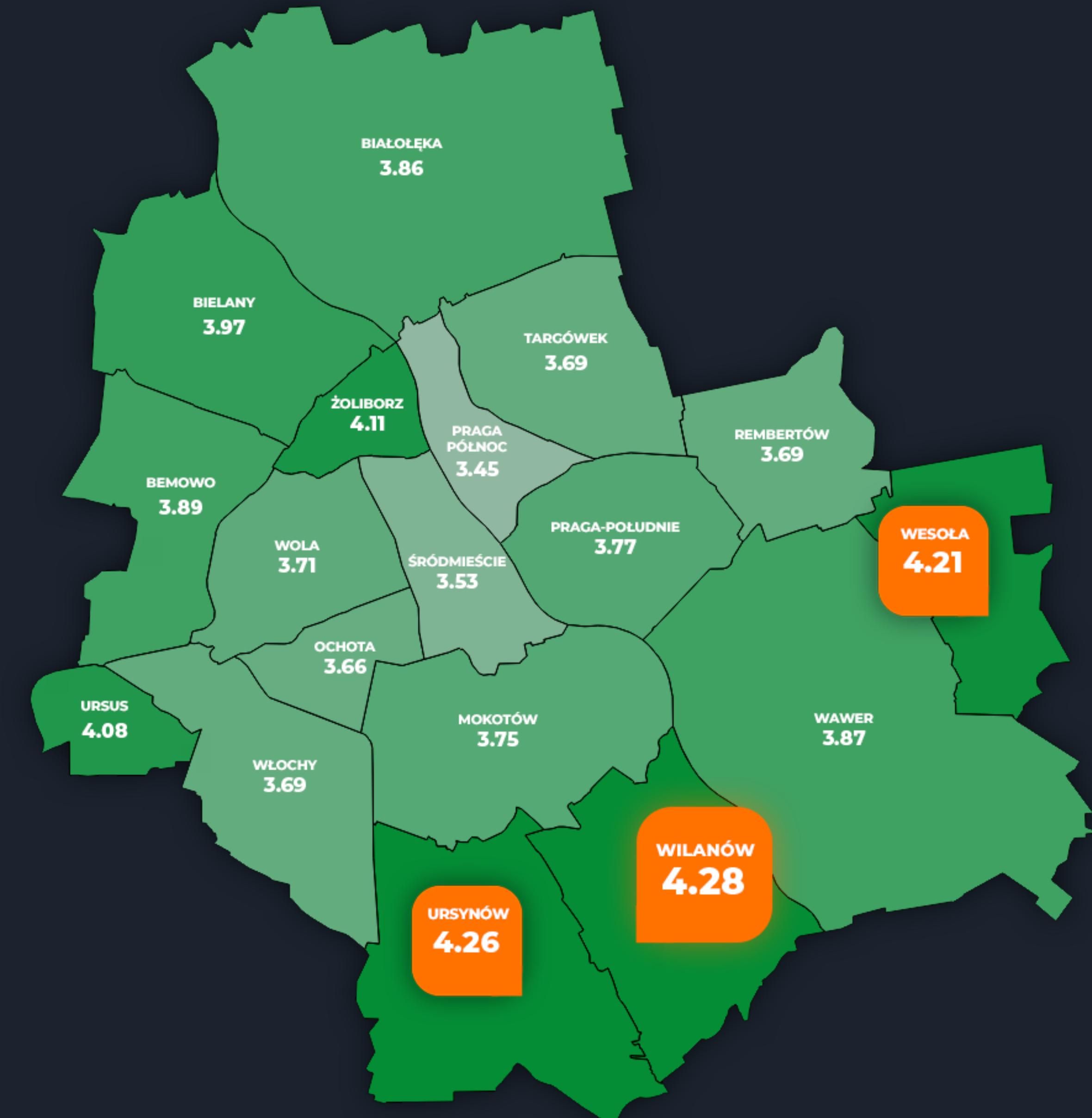
Z kolei spory spadek zanotowała Ochota – z 7. na 14. miejsce. Uwagę szczególnie przy-  
kuwa jednak obecność wśród niepewnych lokalizacji Śródmieścia. W poprzedniej  
edycji Rankingu Dzielnic Otodom z 2017 roku dzielnica ta była postrzegana jako bez-  
pieczna lokalizacja zajmującą 4 miejsce, dziś jest pod tym względem druga od końca.  
Niżej oceniona została jedynie Praga-Północ.

Średnia ocena bezpieczeństwa w stolicy to 3,84 i jest jedną z najwyższych wśród 12  
miast Rankingu Dzielnic Otodom 2020. Bezpieczniej czują się tylko mieszkańcy Lubli-  
na (3,92), Białegostoku i Gdańska (3,91) oraz Szczecina (3,85).

## Komentarz:

– Wilanów i Ursynów to jedne  
z najmłodszych dzielnic War-  
szawy. Mieszkają tu ludzie  
w zbliżonym wieku i sytuacji  
rodzinnej. Podobnie rzecz  
ma się z Wesołą. Przeważa tu  
jednorodzinna, rezydencko-  
nalna zabudowa, co sprzyja  
budowaniu sąsiedzkich wię-  
zi. Wszystko to przekłada się  
na wysokie poczucie bezpie-  
czeństwa.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





## RELACJE SĄSIEDZKIE WARSZAWA

### Najlepsi sąsiedzi mieszkają w Wesołej

Na kogo trafimy? Czy uda nam się z nimi zaprzyjaźnić? Czy nie będą uciążliwi? Sąsiedzi to zawsze spora niewiadoma. Postanowiliśmy sprawdzić, w których częściach Warszawy relacje sąsiedzkie są najlepsze. Mieszkańcy stolicy odpowiadali, czy udało im się nawiązać osobistą więź z sąsiadami, oceniali ich uprzejmość oraz sposób bycia.

Najlepiej o swoich sąsiadach myślą mieszkańcy dzielnicy Wesoła. Co warte podkreślenia, wygrywa ona drugi raz z rzędu – trzy lata temu, w pierwszej edycji Rankingu Dzielnic Otodom ten obszar Warszawy również triumfował.

Na kolejnych miejscach zaszło za to sporo zmian. I tak na podium, poza Wesołą, znalazły się także Wilanów i Wawer. Ten ostatni zanotował imponujący skok w rankingu – z 8. na 3. lokatę. Z kolei Ursynów spadł o trzy pozycje. Znacznie słabiej oceniane jest też Bemowo, które spadło aż o sześć miejsc, na 12. lokatę.

Nie sposób nie zauważyc znacznego spadku pozycji Śródmieścia. Jeszcze trzy lata temu dzielnica ta zajmowała 8. miejsce rankingu dzielnic Warszawy, dziś jest ostatnia. Niespodzianek jest więcej. Nisko ocenione zostały także Ochota i Mokotów. Za to bez zmian jest w przypadku Pragi-Północ i Woli. Podobnie jak w pierwszej edycji naszego raportu lokalizacje te są na końcu.

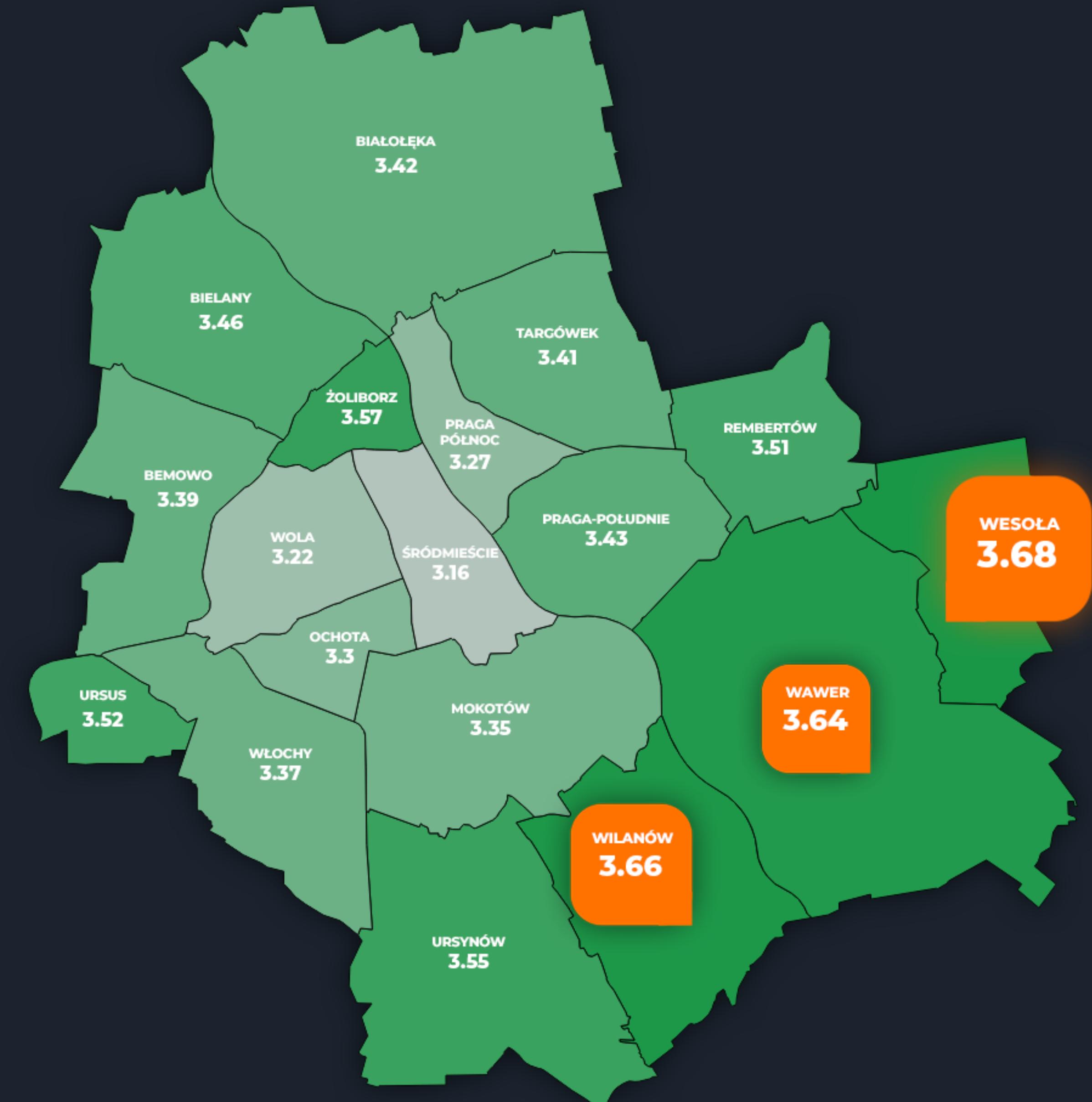
Warto zauważyć, że różnice między poszczególnymi częściami Warszawy są niewielkie. Najlepsza pod względem relacji z sąsiadami dzielnica została oceniona na 3,68, a naj słabsza – na 3,16.

Na tle 11 pozostałych miast, dla których powstał Ranking Dzielnic Otodom 2020, stolica nie wypada najlepiej. Średnia ocena w mieście to 3,41. Mniej przychylne sąsiadów oceniają jedynie mieszkańcy Wrocławia (3,32), Łodzi i Krakowa (po 3,35). Najlepsze zdanie o sąsiadach mają natomiast mieszkańcy Szczecina (3,57), Białegostoku i Lublina (po 3,56).

### Komentarz:

– Wesoła, Wilanów czy Wawer to dzielnice o rezydenckiej, kameralnej zabudowie, która sprzyja budowaniu relacji sąsiedzkich. Większość mieszkańców jest w zbliżonym wieku i sytuacji życiowej – ich dzieci uczą się w tych samych szkołach i przedszkolach, jadą w tych samych restauracjach. To sprzyja nawiązywaniu znajomości. Natomiast Śródmieście jest dla wielu osób idealnym miejscem do życia, ale jedynie na chwilę. Stąd też duża rotacja mieszkańców, coraz to nowe twarze, co zdecydowanie nie sprzyja nawiązywaniu długotrwałych znajomości.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





# OKOLICA PRZYJAZNA DZIECIOM

## WARSZAWA

### Twoje dzieci pokochają Ursynów

Posiadanie dzieci przewraca do góry nogami oczekiwania wobec idealnej okolicy. Mniejsze znaczenia ma czas dojazdu do ulubionego pubu, dostępność klubów fitness czy nawet ceny nieruchomości. Dużo ważniejszy jest szybki dostęp do lekarza, tereny zielone doskonałe na spacery i przede wszystkim szkoły w pobliżu. Sprawdziliśmy, która dzielnica Warszawy, zdaniem mieszkańców miasta, spełnia wszystkie te kryteria i jest najlepsza dla rodzin z dziećmi. Oto, czego się dowiedzieliśmy.

Na potrzeby Rankingu Dzielnic Otodom zapytaliśmy warszawiaków o to, czy ich okolica jest przyjazna dzieciom. Szukaliśmy odpowiedzi na pytanie, w której dzielnicy jest najwięcej ciekawych miejsc do spędzania czasu z pociechami oraz gdzie jest najlepsza oferta edukacyjna.

W pierwszej edycji naszego Rankingu Dzielnic Warszawy (w 2017 roku) zwyciężyły Ursynów. Tuż za nim uplasowała się Praga-Południe, Bielany, Żoliborz, Mokotów i Wesoła. Tegoroczne zestawienie potwierdza, że właśnie te dzielnice mają najwięcej do zaofrowania rodzinom z dziećmi. Zmieniła się jedynie ich kolejność. Jedynym wyjątkiem jest Mokotów, który wypadł z czołówki i z trzeciej lokaty spadł na miejsce ósme pod względem atrakcji i edukacji dzieci. Sporym zaskoczeniem jest też pozycja Śródmieścia. W 2017 roku dzielnica ta została sklasyfikowana na miejscu piątym, obecnie zaś jest dopiero trzynasta.

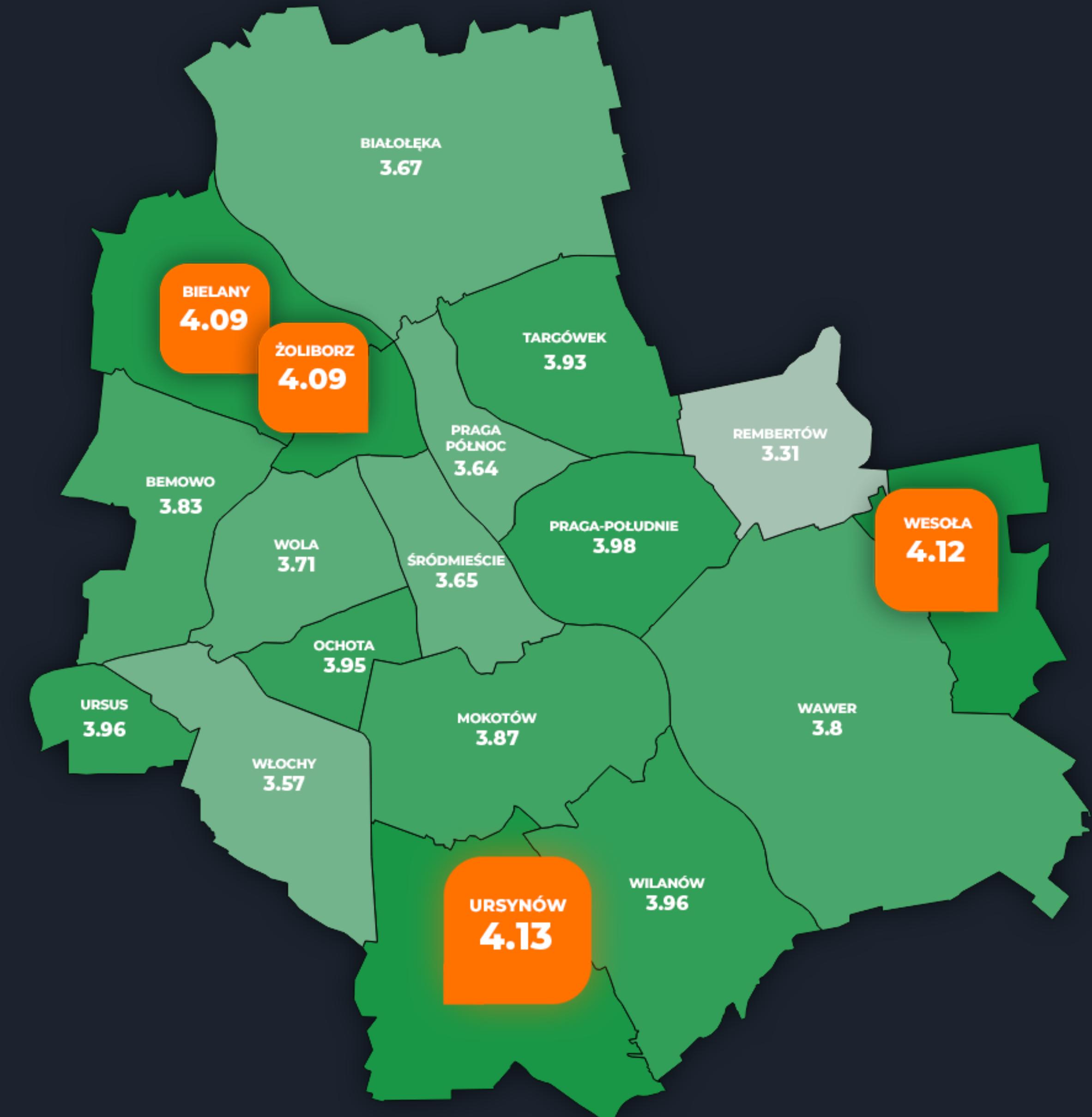
Na drugim końcu rankingu kryje się sporo niespodzianek. Najmniej interesującą ofertę atrakcji dla dzieci ma Rembertów. Odrobinę lepiej warszawiacy ocenili Włochy, Pragę-Połnoc i wspomniane już Śródmieście.

Mieszkańcy stolicy dobrze oceniają infrastrukturę dla dzieci w swojej okolicy. Średnia ocena w Warszawie w tej kategorii to 3,86. Wśród 12 miast, dla których powstał Ranking Dzielnic Otodom 2020, lepiej wypadły tylko Katowice (3,96), Poznań (3,89) i Białystok (3,86).

### Komentarz:

– Na Ursynowie przeważa zabudowa z lat 80. i 90., z przemyślanym układem urbanistycznym. Dzięki temu między budynkami znajdziemy tak wiele skwerów i zieleni miejskiej, naturalne place zabaw, place miejskie i placówki edukacyjne. Metro, którym starsze dzieci mogą szybko i bezpiecznie dojechać do szkoły, Las Kabacki i łatwy wyjazd z miasta. Mieszkańcy dlatego tak bardzo cenią Ursynów, a w szczególności Kabaty.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





# EKOLOGIA WARSZAWA

## Najbardziej ekologicznie jest w Wesołej!

W ostatnich latach słowo „ekologia” przestało być dalekim, abstrakcyjnym pojęciem. Polacy coraz bardziej zwracają uwagę na ochronę środowiska i dostrzegają, że poziom smogu czy hałasu wprost przekładają się na jakość życia. Coraz bardziej istotnym kryterium przy wyborze nieruchomości staje się bliskość terenów zielonych bądź czystość powietrza. Sprawdziliśmy więc, która dzielnica Warszawy zdaniem mieszkańców miasta jest najbardziej ekologiczna.

Zadaliśmy warszawiakom trzy pytania: która dzielnica stolicy ich zdaniem jest najbardziej zielona, w której poziom hałasu jest najmniej dotkliwy oraz gdzie jest niski poziom smogu. Na tej podstawie stworzyliśmy ranking najbardziej ekologicznych dzielnic Warszawy.

Bezkonkurencyjnym zwycięzcą Rankingu Dzielnic Warszawy pod względem ekologii okazała się Wesoła. Co ważne podkreślenia, Wesoła zajmowała najwyższą lokatę w każdej kategorii z dużą przewagą nad innymi dzielnicami – Warszawiacy uznali, że właśnie tu jest najwięcej zieleni, hałas jest najmniej dotkliwy, a jakość powietrza najlepsza. A jeśli dodamy do tego, że w pierwszej edycji rankingu Otodom również Wesoła górowała nad innymi lokalizacjami w kategorii ekologii, to jest to jasny sygnał dla osób zainteresowanych ekologicznym otoczeniem, że warto rozważyć tę dzielnicę przy wyborze domu czy mieszkania.

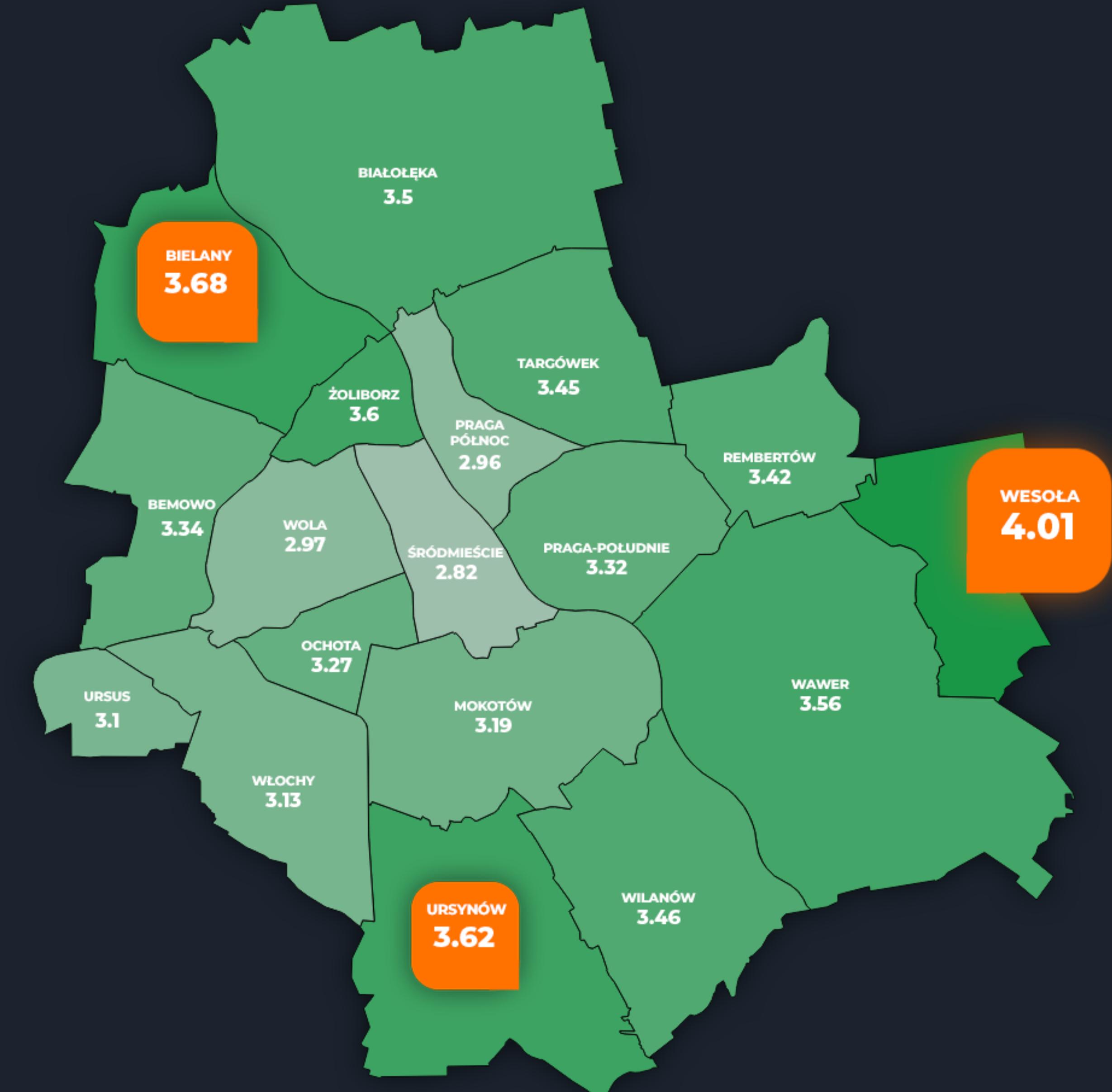
Według mieszkańców miasta smog w Warszawie jest najbardziej dotkliwy w Śródmieściu. Dzielnica ta zebrała również najniższe noty pod względem poziomu hałasu i obecności terenów zielonych. Tym sposobem Śródmieście zajęło ostatnie miejsce w tegorocznej edycji Rankingu.

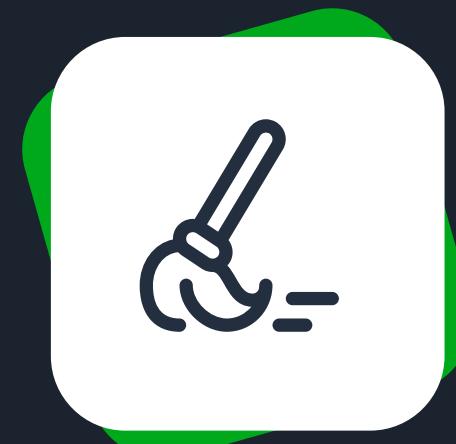
Na tle pozostałych 11 miast Warszawa znalazła się na ósmym miejscu zdobywając 3,32 punktu. Zdecydowanymi zwycięzcami Rankingu Dzielnic w kategorii ekologia okazały się miasta położone na północy kraju: Gdynia (3,73), Gdańsk (3,72) i Szczecin (3,65).

## Komentarz:

– Niska pozycja Śródmieścia jako centralnej dzielnicy, nie dziwi. Podobnie jak w innych dużych miastach brakuje tu zieleni, a ruch samochodowy i hałas jest najbardziej uciążliwy.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





## ZADBANA OKOLICA WARSZAWA

### Wilanów ma najwyższą notę za porządek

Reżyserzy kręcący w Warszawie filmy historyczne skarżą się, że coraz trudniej znaleźć lokalizację, która może „grać” scenerię z czasów wojny czy z lat dwudziestych. Kiedyś wystarczyło wejść w jakąkolwiek starą dzielnicę – dziś każda z nich jest zadbane i wygląda nowocześnie. Jednak to, co dla filmowców jest problemem, dla osób szukających mieszkania stanowi dużą zaletę.

Zapytaliśmy mieszkańców stolicy, która dzielnica Warszawy jest ich zdaniem najczystsza. W poszukiwaniu najbardziej zadbanej dzielnicy Warszawy sprawdziliśmy, jak mieszkańcy oceniają swoją okolicę. Okazało się, że różnice między lokalizacjami są całkiem spore.

Po raz drugi z rzędu zdecydowanym zwycięzcą Rankingu Dzielnic Warszawy w kategorii „zadbana okolica” okazał się Wilanów. Na pozycji drugiej jest Wesoła, na miejscu trzecim – Ursynów. Olbrzymi awans zanotował czwarty w rankingu Wawer – w pierwszej edycji dzielnica ta zajmowała dopiero 12. miejsce. Spory skok odnotowała też Białoleka – z 14. na 7. miejsce.

Na drugim biegunie Rankingu Dzielnic Warszawy, także kolejny raz z rzędu, znalazła się Praga-Północ. W oczy rzuca się szczególnie duża różnica w ocenie między tą dzielnicą, a przedostatnim Śródmieściem. O porównywaniu Pragi-Północ z dzielnicami z czołówki rankingu nie ma co nawet mówić.

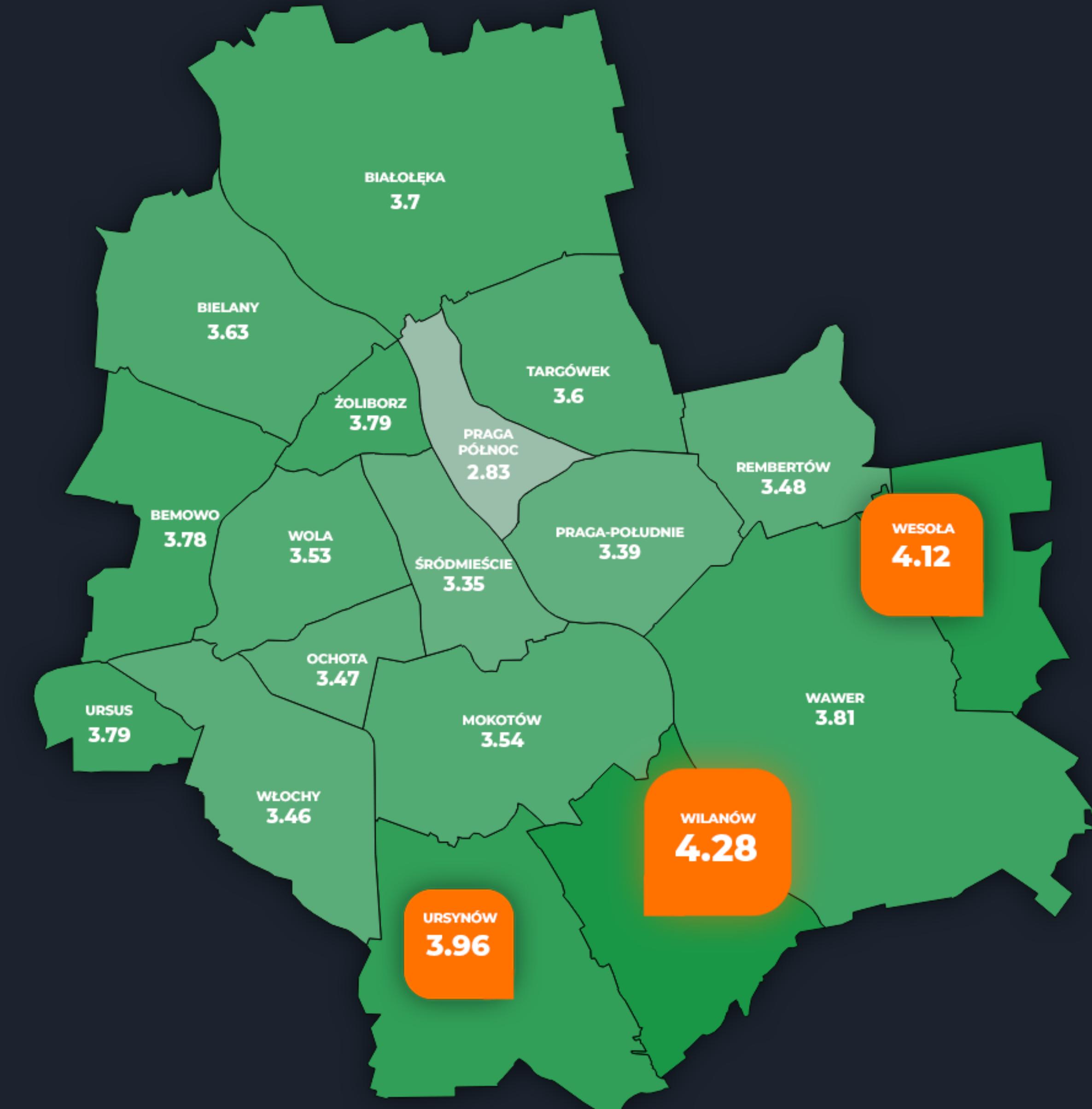
Największy spadek przypadł wspomnianemu już Śródmieściu – w pierwszej edycji Rankingu Dzielnic Otodom zajmowało 8 pozycję, dziś jest dopiero na miejscu 15., wyprzedzając jedynie bardzo surowo ocenioną Pragę-Północ.

Na tle innych miast Warszawa wypadła całkiem dobrze. Średnia ocena w mieście to 3,63. Lepiej swoją okolicę oceniają tylko mieszkańcy Białegostoku (3,85), Gdyni (3,76), Lublina (3,72) i Gdańska (3,71).

### Komentarz:

– Wilanów oraz Ursynów to jedne z młodszych dzielnic Warszawy. Przeważa tu zabudowa jednorodzinna lub apartamentowa, co przekłada się na poczucie odpowiedzialności za najbliższą okolicę. Mieszkańcy dbają nie tylko o swoje domy, ale również o ich otoczenie. Podobnie Wesoła i Wawer, dzielnice z przeważającą zabudową jednorodzoną w których mieszkańcy dbają o sąsiedzkie relacje.

Małgorzata Podbielska,  
En Casa Premium  
Real Estate





## SPORT WARSZAWA

### Ursynów sprzyja aktywności

Pasjam biegasz półmaratony? A może po prostu lubisz raz na jakiś czas wpaść na siłownię czy basen? Zastanawiasz się, w której okolicy zamieszkać, aby mieć pod ręką dobry klub fitness, ale też miejsce, gdzie można pobiegać czy pojeździć szosówką? Sprawdź przygotowany przez Otodom Ranking Dzielnic Warszawy dla aktywnych!

Na jego potrzeby poprosiliśmy mieszkańców stolicy o ocenę swoich dzielnic pod kątem miejsc do aktywnego spędzania czasu. Pod lupa braliśmy zarówno obiekty płatne, jak i darmowe. Oto, czego się dowiedzieliśmy.

Z odpowiedzi ankietowanych wynika, że najczęściej do zaoferowania sportowcom ma Ursynów. Obiekty sportowe w tej dzielnicy zostały przez jej mieszkańców ocenione najwyższej. To także tu najłatwiej znaleźć bezpłatne, ogólnodostępne miejsca do ćwiczeń.

Tylko odrobinę niższą notę uzyskał również obfitujący w tereny zielone Wilanów. Trzecie miejsce zajęła, również bardzo zielona, Wesoła. We wszystkich tych miejscach doceniona została również płatna infrastruktura sportowa – obecność klubów fitness czy basenów.

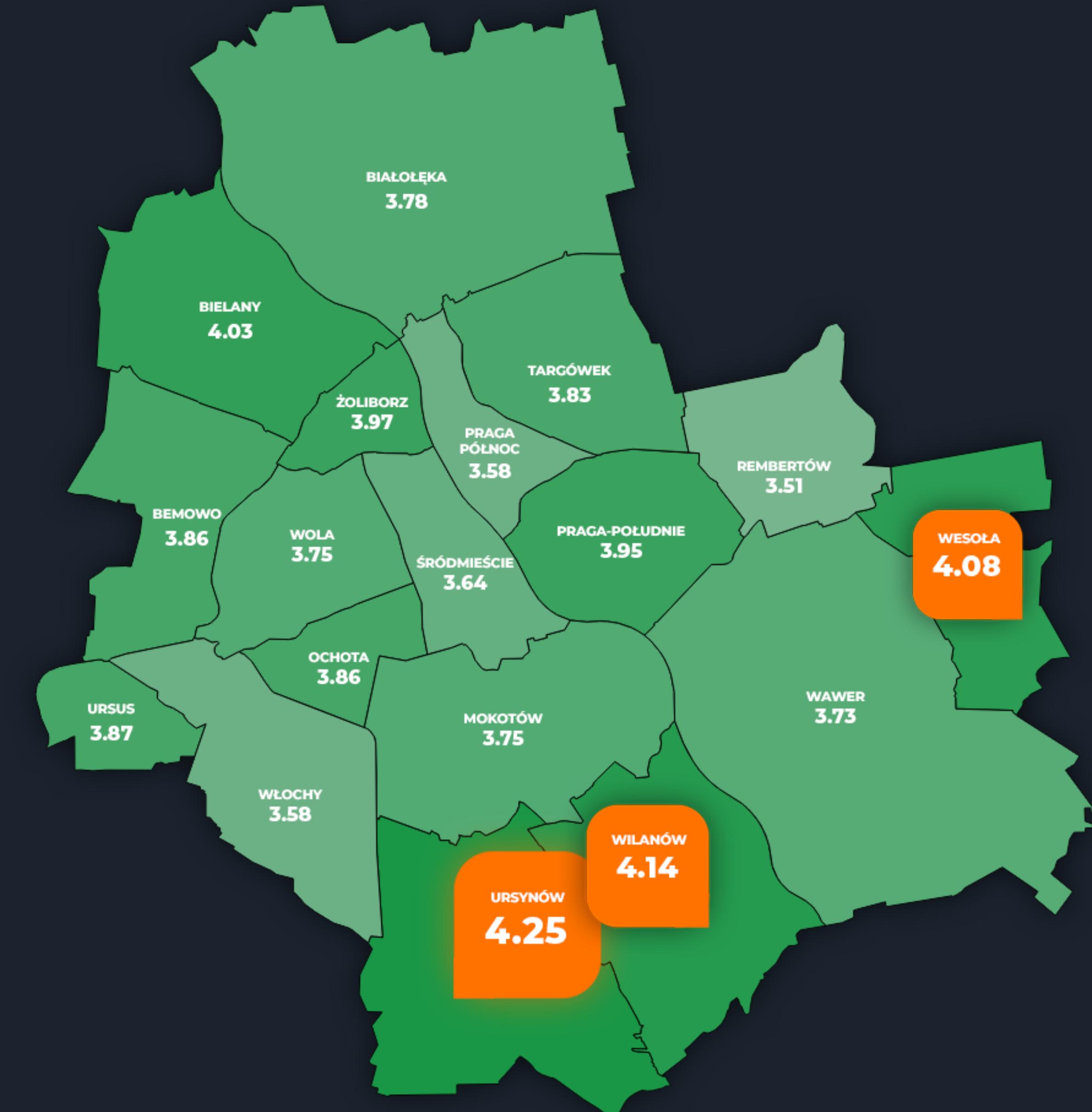
Najniższą notę w Rankingu Dzielnic Otodom dla aktywnych otrzymał Rembertów. Zdaniem mieszkańców stolicy zarówno płatnych, jak i darmowych obiektów sportowych jest tu jak na lekarstwo. Oceny tej nie zrównoważyła nawet spora ilość terenów zielonych. Nieco więcej do zaoferowania spragnionym sportowych doznań mają dzielnice: Włochy, Praga-Północ i Śródmieście. Jednak i w ich przypadku ankietowani byli bardzo krytyczni.

Warszawa bezapelacyjnie jest liderem wśród miast dla aktywnych sportowo. Ogólna ocena stolicy wyniosła 3,85 punktu, natomiast drugi w zestawieniu Poznań otrzymał 3,76 punktu.

### Komentarz:

– Wygrał Ursynów. Trudno nie zgodzić się z tą diagnozą, w końcu sam Las Kabacki ma bardzo wiele do zaoferowania warszawiakom spragnionym aktywności – i nie jest to jedynie ciekawe miejsce na Ursynowie. Nie brakuje tam też siłowni, basenów i ścieżek rowerowo-biegowych.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





## KOMUNIKACJA WARSZAWA

### Ursynów zwycięża mimo problemów z korkami

W której dzielnicy Warszawy zdaniem respondentów są najmniejsze korki? Gdzie jest najbardziej rozwinięty transport publiczny, a gdzie alternatywny? Zapytaliśmy warszawiaków, jak ocenają komunikację w ich dzielnicach. Pod uwagę braliśmy pięć czynników: łatwy dojazd w różne miejsca, sprawną komunikację miejską, korki, łatwo dostępny transport alternatywny i dostępność miejsc parkingowych.

Najwyższą łączną ocenę w kategorii „komunikacja” w rankingu dzielnic Warszawy uzyskał Ursynów. Co prawda respondenci sygnalizowali problemy z korkami w tej lokalizacji, jednak bardzo wysoka ocena za komunikację miejską i łatwy dojazd w niemal każde miejsce Warszawy przechyliły szalę zwycięstwa.

Skoro już jesteśmy przy korkach, to warszawiacy za najmniej zatłoczone uznali ulice Bielan, Żoliborza i Ursusa. Miejsce do parkowania z kolei najłatwiej znaleźć w Wesołej, Wawrze i Rembertowie. Niestety, w ich przypadku, ze względu na pozostałe kryteria, łączna ocena wypadła nie najlepiej.

Spójrzmy teraz na wyniki z drugiego końca listy. Nie odstają one zbytnio od tych z czołówki, wygląda więc na to, że w stolicy nie ma problemu nierównego dostępu do komunikacji. Wyjątkiem jest fatalna ocena Rembertowa pod względem korków, mocno odstająca od średniej.

Sporym zaskoczeniem jest też pozycja Śródmieścia. W pierwszej edycji Rankingu Dzielnic Otodom Śródmieście zajęło pierwsze miejsce, w edycji 2020 jest dopiero 10. To też największy spadek w naszym zestawieniu.

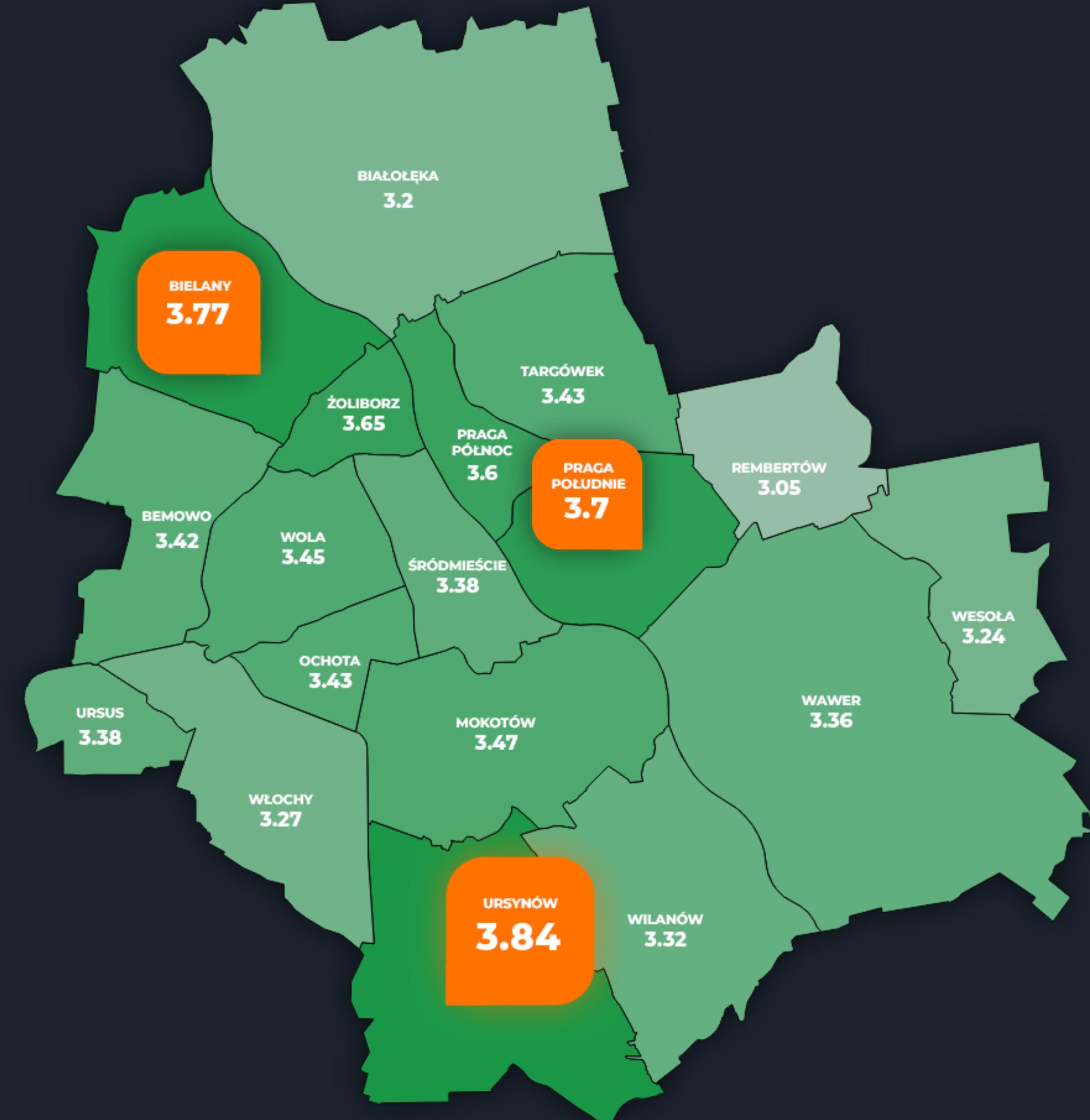
Na tle pozostałych 11 miast, dla których Otodom przygotował Ranking Dzielnic 2020, Warszawa uplasowała się na ósmym miejscu z oceną 3,47 punktu.

### Komentarz:

– Ursynów i Bielany nie są dzielnicami centralnymi, więc na pierwszy rzut oka ich wysoka ocena może zdziwić. Rozwiążanie znajduje się pod ziemią – obie dzielnice obsługują warszawskie metro. Myślę, że to podstawowy powód wysokiej oceny wspomnianych dzielnic. Drugim może być wygodna komunikacja rowerowa. Zarówno w Lesie Kabackim jak i Bielańskim od lat jest doskonała infrastruktura dla rowerzystów. Ścieżki rowerowe, dodatkowe oznaczenia, bezpieczne przejazdy – to wszystko powstaje i zmienia się na naszych oczach w ostatnich latach. Na Ursynowie i Bielanach wyraźnie najszybciej. Postrzeganie roweru jako alternatywnego środka transportu zmienia się, a ułatwia to także wysoka dostępność rowerów miejskich.

Małgorzata Podbielska,

En Casa Premium  
Real Estate





## ZAKUPY WARSZAWA

### Ursynów i Bielany z najlepszą ofertą handlową

Przed zakupem domu lub mieszkania warto sprawdzić, czy w zasięgu spaceru znajduje się market, piekarnia bądź bazarek. Mówiąc krótko – jak jest z dostępnością sklepów w najbliższej okolicy. Dzięki temu nie będziemy tracić czasu w korkach jadąc po nawet najbardziej podstawowe sprawunki. Sprawdziliśmy, w której dzielnicy Warszawy można najwygodniej zrobić zakupy.

Według respondentów znajdziesz je na Ursynowie i na Bielanach. Dzielnice te zajęły ex aequo pierwsze miejsce w Rankingu Dzielnic Warszawy 2020 pod względem dostępności sklepów. Mieszkańcy stolicy ocenili je na 4,1 punktu w 5-stopniowej skali. Bardzo zbliżone wyniki uzyskały kolejne dzielnice. Tylko o włos gorsze od zwycięzców rankingu okazały się Praga-Południe oraz Bemowo. Duży awans przypadł w udziale kolejnym lokalizacjom – Targówek poprawił swoją lokatę aż o pięć, natomiast Praga-Północ o cztery pozycje.

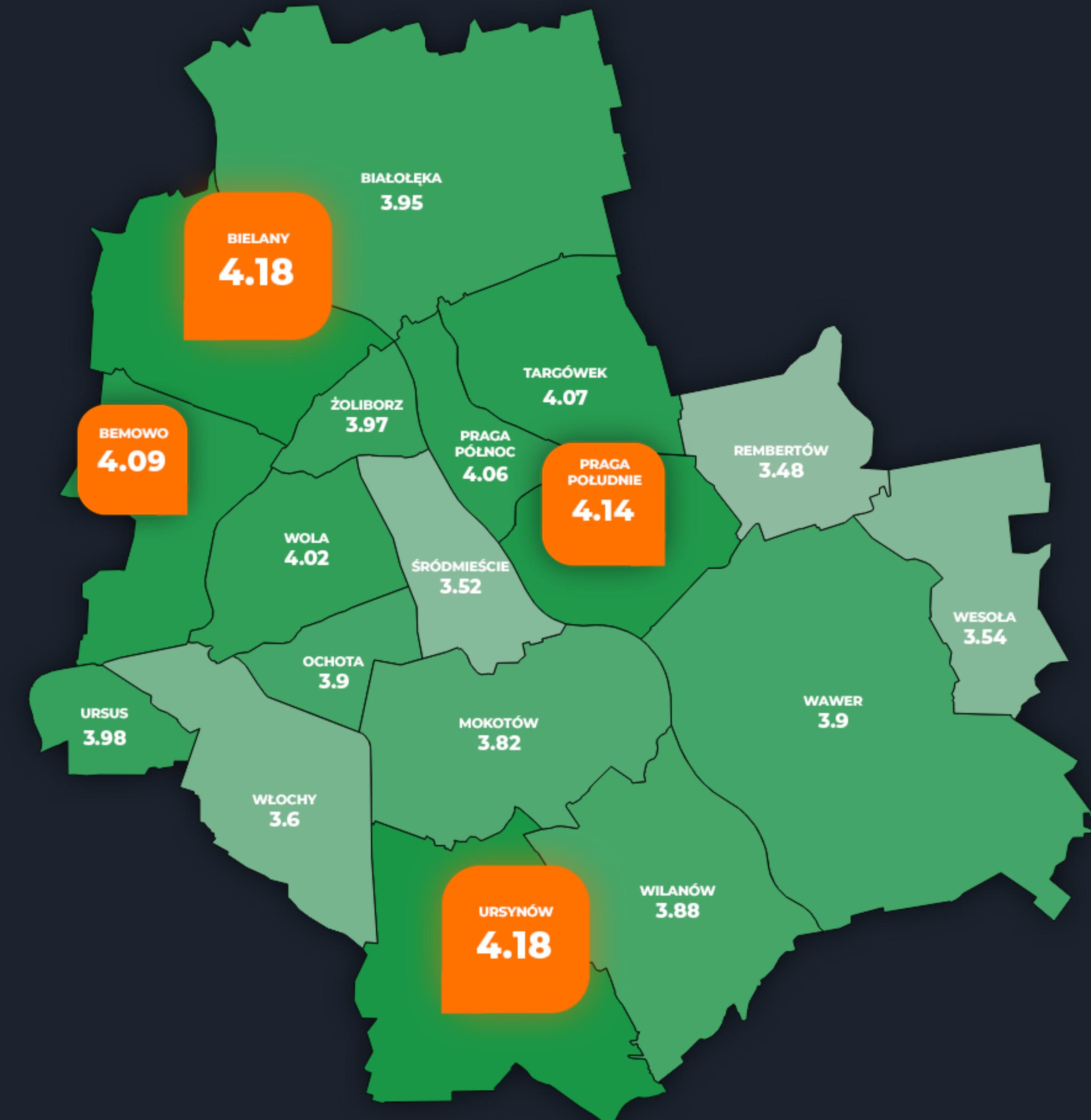
Warszawiacy uznali, że najmniej wygodnie robi się zakupy w Rembertowie, Śródmieściu i Wesołej. Warto jednak zwrócić uwagę, że dzielnice z końca stawki od zwycięzców dzieli zaledwie pół punktu w pięciopunktowej skali. Nawet ostatnie lokalizacje w Rankingu Dzielnic OtoDom zyskały bardzo wysoką notę. Warszawiacy są zadowoleni z oferty handlowej w swoim mieście. Dostępność sklepów w każdej z dzielnic stolicy została oceniona bardzo wysoko. Różnica między pierwszym a ostatnim miejscem w naszym zestawieniu wynosi zaledwie pół punktu w pięciopunktowej skali.

Warszawa uzyskała średnią ocenę 3,94, co dało jej drugie miejsce w zestawieniu dotyczącym dostępności sklepów. Pierwsze należy ex aequo do Katowic (4,03) oraz Poznania (4,03), ostatnie zaś do Bydgoszczy (3,07).

### Komentarz:

– Ursynów, Bielany i Praga-Południe to dzielnice oddalone od centrum miasta. Właśnie tu powstają duże centra handlowe i markety (Tesco na Kabatach, Galeria Młociny na Bielanach, Promenada na Pradze). Osiedlowe bazarki, dobrze zaopatrzone corner shopy czy supermarkety – w tych dzielnicach jest ich wyraźnie więcej. Z kolei Śródmieście to dzielnica bardziej tymczasowa i biznesowa niż mieszkaniowa, dlatego też liczba sklepów jest tu wyraźnie mniejsza, niż w dzielnicach oddalonych od centrum. Ceny powierzchni komercyjnej są na tyle wysokie, że wielkopowierzchniowe sklepy nie mają potencjału dochodowego.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





## KOSZTY ŻYCIA WARSZAWA

### Koszty życia w Warszawie coraz bardziej dotkliwe

Choć zarobki w Warszawie są najwyższe w Polsce, to koszty życia w stolicy również nie mają sobie równych. Jak żyje się warszawiakom? Czy wysokie pensje pozwalają im spokojnie patrzeć na rosnące ceny nieruchomości? W której dzielnicy Warszawy koszty życia są najniższe? Na potrzeby Rankingu Dzielnic Otodom zapytaliśmy warszawiaków o opinię na temat kosztów życia w ich okolicy. Szukaliśmy odpowiedzi na pytanie, gdzie można najkorzystniej kupić nieruchomość oraz w której dzielnicy utrzymanie się jest najtańsze.

W tej kategorii Warszawa uzyskała fatalną ocenę. Co właściwie nie dziwi – średnie ceny metra kwadratowego w kilku dzielnicach przekroczyły już 10 000 zł, zatem kupno mieszkania w Warszawie jest dziś nie lada wyzwaniem, nawet dla dobrze zarabiających.

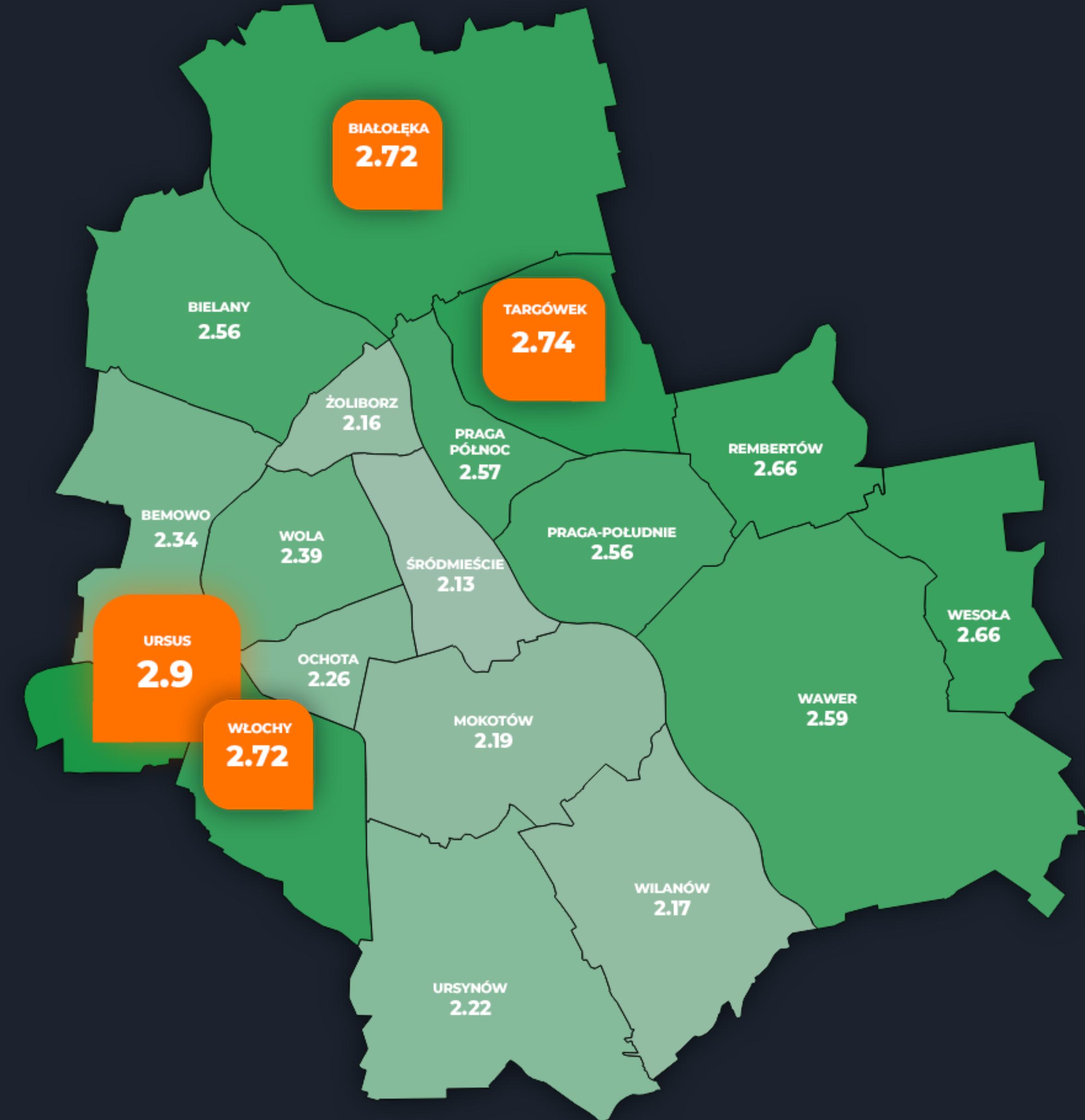
Warszawiacy zgodnie orzekli, że najwyższe koszty życia są na Śródmieściu. Niewiele lepiej wypadły Żoliborz i Wilanów. Wszystkie te lokalizacje uzyskały notę ledwie przekraczającą dwa w pięciopunktowej skali. Wszystkie warszawskie dzielnice uzyskały bardzo niską ocenę w kategorii kosztów życia. Mieszkańcy stolicy zadeklarowali, że w Warszawie żyje się drogo. Porównując tegoroczne wyniki z pierwszą edycją Rankingu Dzielnic Otodom, widać również wyraźnie, że koszty życia są dla warszawiaków coraz większym problemem.

Wśród 12 miast, dla których Otodom przygotował Ranking Dzielnic 2020, Warszawa zajmuje pod względem zadowolenia z kosztów życia ostatnie miejsce. Najlepiej jest w Białymstoku (2,94), drugie miejsce zajmuje Lublin (2,84), a trzecie przypadło Bydgoszczy (2,83). Najmniej zadowoleni z kosztów życia oprócz warszawiaków są mieszkańcy Krakowa (2,51) i Wrocławia (2,52).

### Komentarz:

– Mokotów, Żoliborz, Wilanów oraz Śródmieście to najdroższe lokalizacje, z najwyższymi cenami nieruchomości oraz wysokimi stawkami czynszowymi lokali usługowych, co przekłada się na ceny usług i produktów w tych części miasta. Ursus to jedna z tańszych dzielnic. Widać to wyraźnie w lokalnych sklepach, ale też w cenach nieruchomości – komentuje Małgorzata Podbielska, En Casa Premium Real Estate.

**Małgorzata Podbielska,**  
En Casa Premium  
Real Estate





## OKOLICA PRZYJAZNA ZWIERZĘTOM WARSZAWA

### Najbardziej przyjazna zwierzakom jest Wesoła!

Decydując się na posiadania psa bierzemy na siebie sporo obowiązków. Trzeba choćby kilka razy dziennie wychodzić z nim na spacer. Dlatego dla posiadaczy zwierzaków ważna jest najbliższa okolica – każdy park czy teren spacerowy jest na wagę złota. A jeśli w pobliżu znajduje się jeszcze dobry gabinet weterynaryjny i wybieg dla psów, to można mówić o prawdziwym szczęściu.

Bezapelacyjnym zwyciężką Rankingu Dzielnic Warszawy w kategorii „infrastruktura dla zwierząt” została Wesoła, która wyraźnie wyprzedziła pozostałe lokalizacje. Jej mieszkańcy zgodnie ocenili, że mają do dyspozycji wiele ciekawych miejsc na spacery z psem. Wesoła uzyskała aż 4,4 punktu w 5-punktowej skali. Kolejne w rankingu dzielnice również mogą poszczycić się wysoką oceną. Aż dziewięć dzielnic uzyskało notę na poziomie czterech punktów lub wyższą.

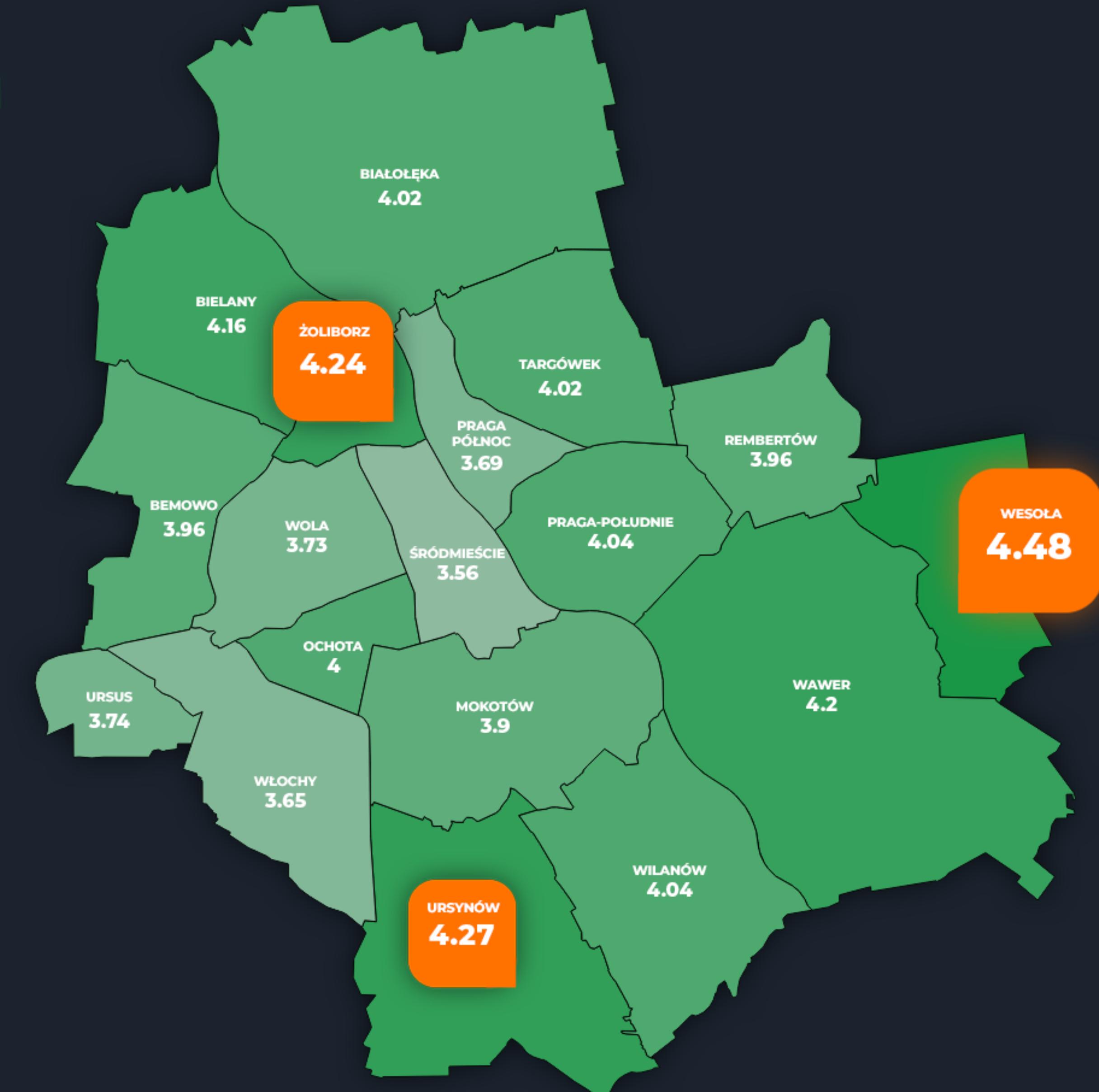
Na drugim biegunie naszego zestawienia króluje Śródmieście. Taki wynik nie dziwi – ścisłe centra miast nie mają zbyt wiele do zaoferowania czworonogom. Brakuje tu terenów spacerowych, do wielu parków z psem wchodzić nie wolno, ponadto jest tu największy hałas i ruch samochodowy, co w wielu zwierzakach wzbudza spory stres.

W porównaniu z innymi miastami Polski, Warszawa zajmuje piąte miejsce w Rankingu Dzielnic Otodom w tej kategorii, z notą 3,96 punktu. Najlepiej infrastrukturę dla zwierząt oceniają mieszkańcy Bydgoszczy (4,08). Tym razem na podium duży ścisł, bo znalazło się na nim aż 5 miast. Na drugim miejscu są ex aequo Gdynia i Poznań z notą 4,07 czyli tylko o 0,01 punktu niższą niż zwycięzca. Na trzecim natomiast Gdańsk i Szczecin z notą 4,05. Najsłabiej infrastrukturę dla zwierząt ocenili mieszkańcy Łodzi, przyznając 3,85 punktu.

### Komentarz:

– Wesoła to dzielnica, w której dominują domy wolnostojące i szeregowce, a wiele z nich posiada ogród. Właścicielom domowych zwierząt nie trzeba tłumaczyć, jak cenny dla nich jest własny kawałek ziemi. W dodatku w okolicy nie brakuje terenów zielonych, w tym lasów. Wysoka ocena Wesoły nie jest więc zaskoczeniem, a jednocześnie ukazuje, że choć w mieście powstaje coraz więcej wybiegów - właściciele czworonogów i ich pupile najbardziej lubią naturalne zielone otoczenie.

**Krystian Podbielski,**  
En Casa Premium  
Real Estate





# SŁUŻBA ZDROWIA WARSZAWA

## Praga Południe z najlepszą opieką medyczną

Szybki i łatwy dostęp do służby zdrowia to aspekt o kluczowym znaczeniu dla każdego z nas. W szczególności dla seniorów i rodziców z małymi pociechami, którzy najczęściej korzystają z opieki medycznej. Jak wygląda więc dostęp do służby zdrowia w poszczególnych dzielnicach Warszawy?

Najbardziej zadowoleni z dostępu do służby zdrowia są mieszkańcy Pragi-Południe (3,88). To właśnie w tej dzielnicy możliwość dotarcia do szpitali, przychodni lekarskich czy aptek została oceniona najwyższej. Na drugim i trzecim miejscu znalazły się dwie dzielnice z niewiele gorszym wynikiem: Praga-Północ (3,83) i Ochota (3,79).

Wysokimi ocenami w kategorii "służba zdrowia" mogą pochwalić się również mieszkańcy innych warszawskich dzielnic. Chodzi tu przede wszystkim o Wolię (3,69), a także Wilanów i Bielany (3,68), które zajęły ex aequo piąte miejsce w Rankingu Dzielnic Otodom.

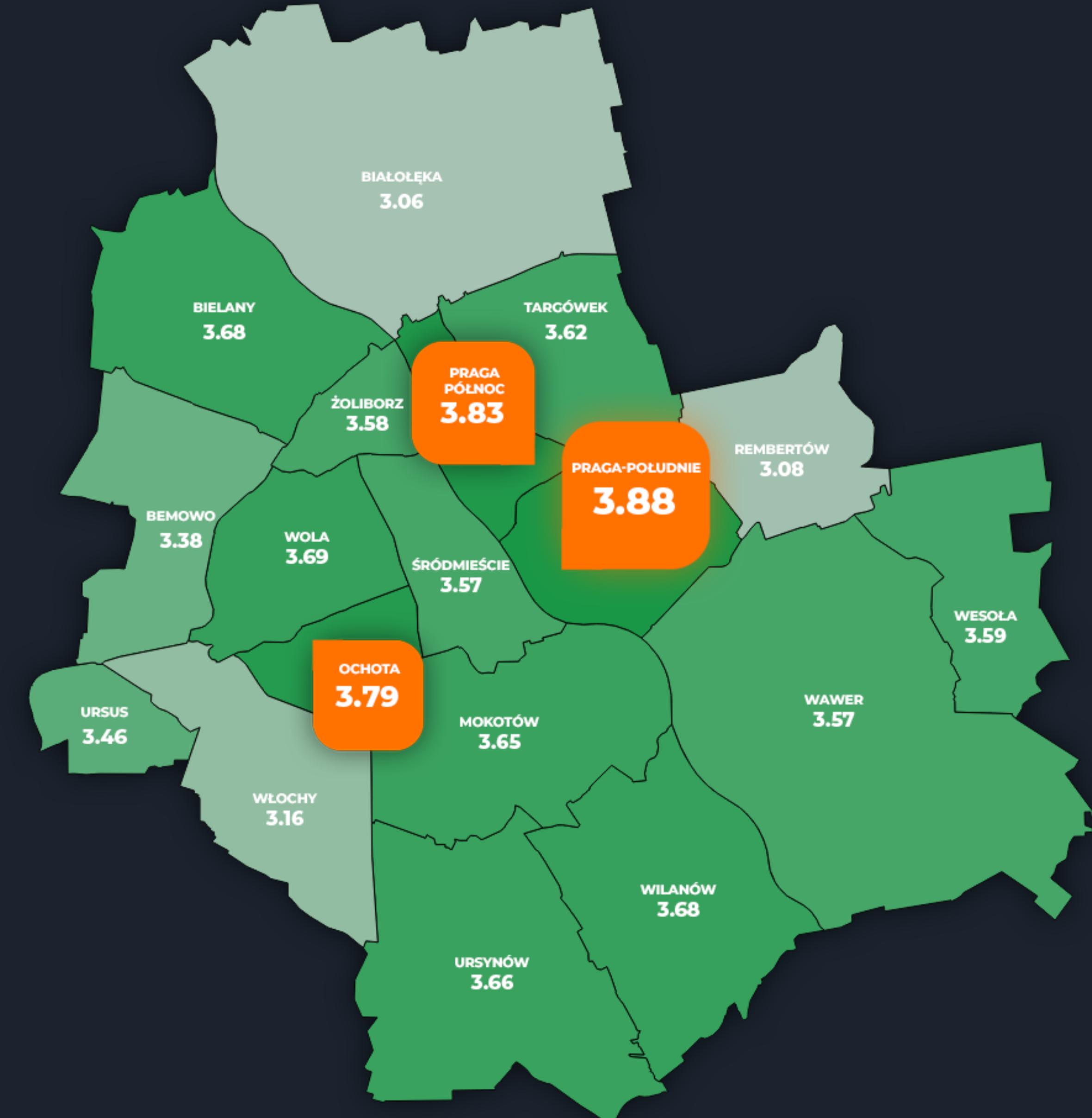
Nieco trudniejszy dostęp do opieki medycznej mogą mieć mieszkańcy Ursusa (3,46) i Bemowa (3,38). Natomiast najslabsze wyniki w omawianej kategorii przypadły takim dzielnicom jak Rembertów (3,08) i Białołęka (3,06). Warto jednak zauważyć, że wszystkie dzielnice Warszawy uzyskały noty powyżej "trójką".

Wśród 12 miast, dla których Otodom opracował Ranking Dzielnic 2020, Warszawa pod względem zadowolenia z opieki zdrowotnej zajmuje siódme miejsce. Średnia ocena w mieście to 3,59, podczas gdy najwyższe wyniki padły w Katowicach (3,86), Gdyni, Poznaniu (po 3,72) oraz Szczecinie (3,69). Najmniej zadowoleni z dostępu do lekarzy i aptek są mieszkańcy Bydgoszczy - tam średnia ocena to 3,49.

## Komentarz:

– Bliskość przychodni jest bardzo istotna przy wyborze lokalizacji, zwłaszcza dla seniorów lub osób z małymi dziećmi. Sąsiedztwo szpitala, choć potrafi zakłócić ciszę, również bywa nieocenione. Być może na wyniki Pragi-Północ i Pragi-Południe wpływ miało właśnie sąsiedztwo Szpitala Praskiego pw. Przemienienia Pańskiego – najstarszej stołecznej placówki, która działa wciąż w niezmienionej lokalizacji.

**Krystian Podbielski,**  
En Casa Premium  
Real Estate





## KULTURA WARSZAWA

### Trudno się nudzić w Śródmieściu

Jedni szukają spokojnych i cichych dzielnic, w których jest mnóstwo miejsc do spacerów i zabaw z dziećmi. Inni wolą od razu po przekroczeniu drzwi mieszkania znaleźć się w sercu miasta i korzystać z atrakcji, które są na wyciągnięcie ręki. Z myślą o tej drugiej grupie przygotowaliśmy Ranking Dzielnic Warszawy z najlepszą ofertą kulturalną. Poprosiliśmy warszawiaków o ocenę swojej okolicy pod kątem miejsc do kulturalnego spędzania czasu. Gdzie w Warszawie dzieje się najwięcej? Sprawdź wyniki naszego raportu.

W kategorii "Kultura" obyło się bez niespodzianek – drugi raz z rzędu w Rankingu Dzielnic Warszawy wygrywa Śródmieście. To tu znajdują się najbardziej znane kluby, teatry i muzea. Tu przyjeżdżają spragnieni rozrywki nie tylko mieszkańcy stolicy, ale i turyści z całej Polski. To zdecydowanie najgorętsze miejsce na kulturalnej mapie stolicy.

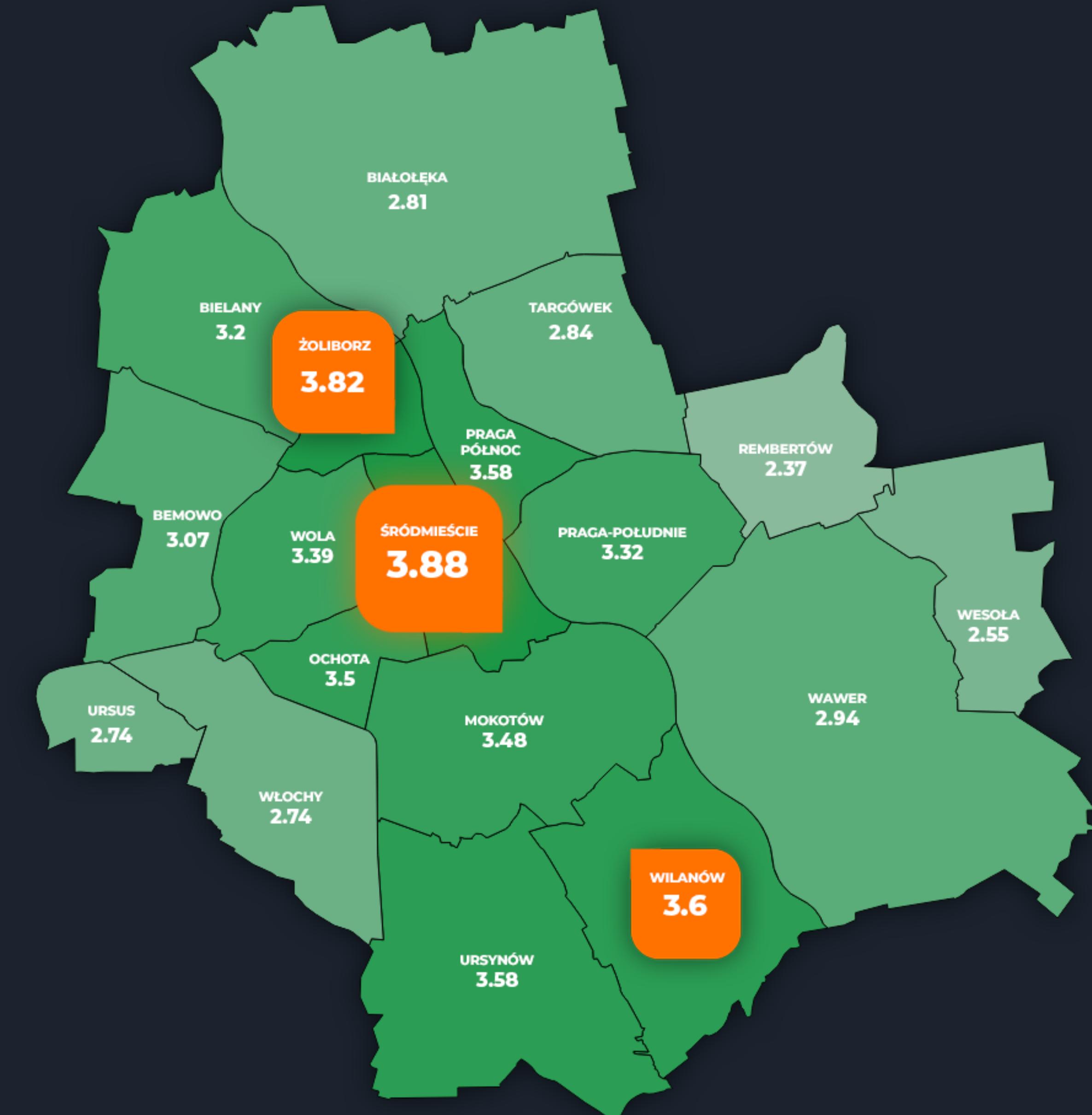
Warszawiacy docenili też Pragę-Północ, która awansowała z 9. na 4. miejsce. Potwierdza to tezę, że ta do niedawna owiana złą sławą dzielnica ma coraz więcej do zaoferowania mieszkańcom stolicy i nie warto jej skreślać przy poszukiwaniu mieszkania.

W oczach warszawiaków Rembertów, Wesoła i Włochy to dzielnice, które nie mają zbyt wiele do zaoferowania mieszkańcom spragnionym kultury i rozrywki. Nie najlepiej też pod tym względem wypadają też Ursus, Białołęka i Targówek, choć pozycja Białołęki wzrosła w stosunku do 2017 roku.

### Komentarz:

– Na Żoliborzu zdecydowanie nie brakuje miejsc, w których można ciekawie spędzić czas. Cytadela z lokalną kawiarnią i miejscem spotkań z kulturą. Restauracje i kawiarnie, których systematycznie w ostatnich latach przybywa. Place zabaw dla dzieci, parki i skwery. Uliczki i alejki spacerowe przesycone historią przedwojennej Warszawy. Śródmieście natomiast to od zawsze numer 1 w kategorii „Kultura”. Teatry, muzea, wystawy czasowe, letnie koncerty w parkach. Sposób na obcowanie z kulturą w Śródmieściu jest zdecydowanie najwięcej.

Małgorzata Podbielska,  
En Casa Premium  
Real Estate





## DZIELNICA DLA IMPREZOWICZÓW

### WARSZAWA

#### Lubisz imprezy? Polubisz Śródmieście

Stolica słynie z wielu miejsc rozrywki idealnych na weekendowe szaleństwo. Wystarczy wieczorny spacer warszawskimi uliczkami, by ulec pokusie klubów, barów i restauracji o przeróżnym klimacie. Która dzielnica może pochwalić się mianem najbardziej rozrywkowej? Gdzie można znaleźć najlepsze imprezy w Warszawie?

Imprezowe dusze zamieszkujące stolicę bez wątpienia mają w czym wybierać. Warszawa to w końcu miasto tętniące życiem, nie tylko za dnia, ale zwłaszcza w nocy. Sprawdziliśmy, jak mieszkańcy poszczególnych dzielnic ocenają swoją okolicę pod względem oferty rozrywkowej.

Wyniki badania Rankingu Dzielnic Warszawy w kategorii „imprezy” nie powinny być zaskoczeniem. Tytuł najbardziej rozrywkowej dzielnicy zdobyło Śródmieście, które otrzymało najwyższą ocenę pod względem liczby miejsc, gdzie można się bawić wieczorami.

Kluby nocne, dyskoteki, puby, koncerty i szereg wydarzeń – to właśnie zagwarantowało Śródmieściu pierwszą pozycję w Rankingu Dzielnic Warszawy. Dzielnica otrzymała ocenę 3,74, lecz nie jest jedynym miejscem doskonałym dla poszukujących dobrej zabawy. Całkiem dobrymi wynikami mogą pochwalić się Praga-Północ (3,37) oraz Ochota (3,05). Mieszkańcy tych dzielnic również nie mogą narzekać na nudę.

Poza podium, lecz nadal najbliżej do zwycięzców w kategorii imprezy mają takie dzielnice jak Wola (2,75) i Mokotów (2,63) czy Praga-Południe (2,59). I chociaż otrzymały oceny poniżej „trójki”, to zajęły pozycje w pierwszej szóstce rankingu. Z kolei pozostałe dzielnice, między innymi Wawer, Bielany czy Wilanów niekoniecznie są postrzegane jako raj dla miłośników weekendowego szaleństwa. Najmniej imprezowymi dzielnicami Warszawy okazały się być Ursus (1,97), Wesoła (1,92), a także Rembertów (1,78).

#### Komentarz:

– Centrum niemal każdego dużego miasta skupia najwięcej punktów gastronomicznych i rozrywkowych. Nie inaczej jest w Warszawie, dlatego wysoki wynik Śródmieścia absolutnie nie zaskakuje. Ranking potwierdza również, że Praga-Północ to modna i szybko rozwijająca się dzielnica, z lubianymi klubami.

**Krystian Podbielski,**  
En Casa Premium  
Real Estate

