

otodom.



Ranking Dzielnic Otodom

**Jak się żyje
w Łodzi?**

Spis treści

Wstęp	s. 03
 Bezpieczeństwo	s. 04
 Sąsiedzi	s. 06
 Zieleń	s. 08
 Czysta okolica	s. 10
 Zadbana okolica	s. 12
 Łatwe dojazdy	s. 14
 Czas wolny	s. 16
 Wygodne zakupy	s. 18
 Ceny	s. 20
 Dzieci	s. 22
Dzielnice godne polecenia	s. 24
Metodologia badań	s. 26
TOP 3 dzielnic	s. 27

Ranking Dzielnic Otodom - Łódź

Które dzielnice Łodzi są najatrakcyjniejsze? Gdzie jest najbardziej zielono, gdzie czysto, a gdzie bezpiecznie? Jak stolica województwa łódzkiego wypada w porównaniu z innymi dużymi miastami? Na te i wiele innych pytań odpowiada poniższy raport, w którym ogłaszamy **wyniki Rankingu Dzielnic Otodom**.

Twórcą rankingu jest Otodom, **najpopularniejszy serwis** z ogłoszeniami nieruchomości. Tylko w marcu 2017 w województwie łódzkim Otodom odwiedziło ponad 217 000 realnych użytkowników, co potwierdziło niezależne badanie PBI Gemius.

Jako lider rynku, Otodom postanowił podpowiedzieć poszukującym nieruchomości, które dzielnice w ich mieście mogą okazać się najbardziej atrakcyjne. W końcu miliony odwiedzających Otodom szukają nowego miejsca do życia, a mieszkanie **to nie tylko cztery ściany, ale i otoczenie**.

W badaniu przeprowadzonym na przełomie września i października 2016 Otodom wspólnie z OLX i pod nadzorem agencji badawczej PBS, zapytał ponad 140 000 Polek i Polaków o ocenę różnych aspektów życia w miejscu ich zamieszkania. Wśród respondentów znalazło się **3327 mieszkańców Łodzi**. Tak duża próba daje podstawy, by z wyników badania wyciągać ciekawe i rzeczowe wnioski.

Na kolejnych stronach przedstawiamy oceny, które swojemu otoczeniu wystawili sami łodzianie. Układają się one w ciekawy ranking ukazujący największe **wady i zalety poszczególnych dzielnic miasta**.

Ranking może być przydatny dla osób, które znając własne priorytety związane z mieszkaniem lub domem, mogą wybrać dzielnicę **najlepiej pasującą do swoich preferencji**. W końcu dla jednych ważniejsza jest infrastruktura dla dzieci, podczas gdy dla innych większą rolę odgrywają możliwości spędzania czasu wolnego. W Rankingu Dzielnic Otodom można dostrzec, jaki charakter mają konkretne obszary Łodzi.

Zapraszamy do lektury!



Bezpieczeństwo

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**Mieszkam w bezpiecznej okolicy i nie boję się wracać do domu po zmroku**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Widzew najbezpieczniejszą dzielnicą Łodzi

Jak wskazują wyniki przeprowadzonego przez Otodom badania, **najbezpieczniejszą dzielnicą Łodzi jest Widzew**. W skali od 1 do 7 mieszkańcy tej części miasta ocenili poziom bezpieczeństwa na 5,41. Wynik wyższy niż „piątka” otrzymało także ocenione na 5,24 Polesie. Zdecydowanie najniższą notę otrzymało Śródmieście, którego wynik to 4,52.

Na to, że subiektywne poczucie bezpieczeństwa **nie zawsze odzwierciedla rzeczywiste zagrożenie** zwraca uwagę mł. insp. Joanna Kącka, rzecznik Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi. – *Bywa, że jedna nagłośniona sprawa kryminalna dotycząca np. napaści w centrum miasta, mimo zatrzymania przez policję sprawców, wpływa na obniżenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, którzy nigdy nie zetknęli się z takimi zachowaniami na ulicach Łodzi* – zauważa.

Jak dodaje, każda z dzielnic miasta ma **swoją specyfikę**. – *Na Widzewie mamy spore osiedla mieszkaniowe, tzw. „sypialnie Łodzi”. Tam częściej dochodziło np. do włamań do mieszkań. Natomiast w Śródmieściu, gdzie zwłaszcza w weekendy tętni życie rozrywkowe, więcej będzie zdarzeń z alkoholem w tle, np. pobic i rozbojów* – opisuje Joanna Kącka.

Zawiadomienia o przestępstwach, które są zgłaszane przez łodzian trafiają na Krajową Mapę Zagrożeń Bezpieczeństwa, a następnie są analizowane i służą m. in. do **rozmieszczania służb patrołowych** w najbardziej zagrożone rejonach.

– *Wprowadzamy także czasowo innowacyjne formy służby, np. mobilne posterunki policji. Ważny jest też codzienny kontakt dzielnicowych z osobami, które mieszkają czy też pracują w podległych im rejonach* – dodaje Joanna Kącka. Jak zapewnia, **liczba przestępstw w Łodzi systematycznie maleje**. W 2013 roku było ich 24678, a w ubiegłym roku już tylko 17480, czyli o ponad 7000 mniej.

Choć odnotowany w policyjnych statystykach spadek przestępczości jest wyraźny, subiektywne poczucie bezpieczeństwa w Łodzi nie wypada najlepiej na tle innych dużych miast. Średnia ocena w Łodzi to 4,94, co dałoby stolicy województwa łódzkiego **ostatnie miejsce** wśród największych 10 polskich miejscowości. Najlepiej pod tym względem wypadła Warszawa, oceniona na 5,52. Ogólnokrajowa średnia to 5,39.



Sąsiedzi

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**Ludzie, którzy mieszkają w mojej okolicy są przyjaźni i uprzejmi**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Najlepsi sąsiedzi na Widzewie

Na poczucie bezpieczeństwa bez wątpienia wpływają także **relacje z sąsiadami**. Na tle wyników ogólnopolskich także pod tym względem Łódź nie wypadła najlepiej. Wprawdzie ocena 4,70 jest zbliżona do wynoszącej 4,76 krajowej średniej, jednak wśród mieszkańców 10 największych miast zaufanie do sąsiadów najniższe jest właśnie w Łodzi. Najlepszy wynik osiągnął pod tym względem Gdańsk, gdzie „przyjazność i uprzejmość” mieszkańców okolicy oceniono na 5,01.

A jak wyniki rozkładają się w poszczególnych dzielnicach? **Najlepiej jest na Widzewie**. W tej dzielnicy ocena to 5,03 w skali od 1 do 7. Tylko minimalnie gorzej wypadło ocenione na 4,99 Polesie.

– Na Widzewie i Polesiu znajdują się największe łódzkie osiedla mieszkaniowe. Wbrew negatywnym stereotypom, „blokowisko” to także wspólnota i lepsza znajomość sąsiada, większe wzajemne podobieństwo osób i rodzin je zamieszkujących – komentuje Arletta Kolasińska, ekspertka rynku nieruchomości z łódzkiego biura ARLI Nieruchomości.

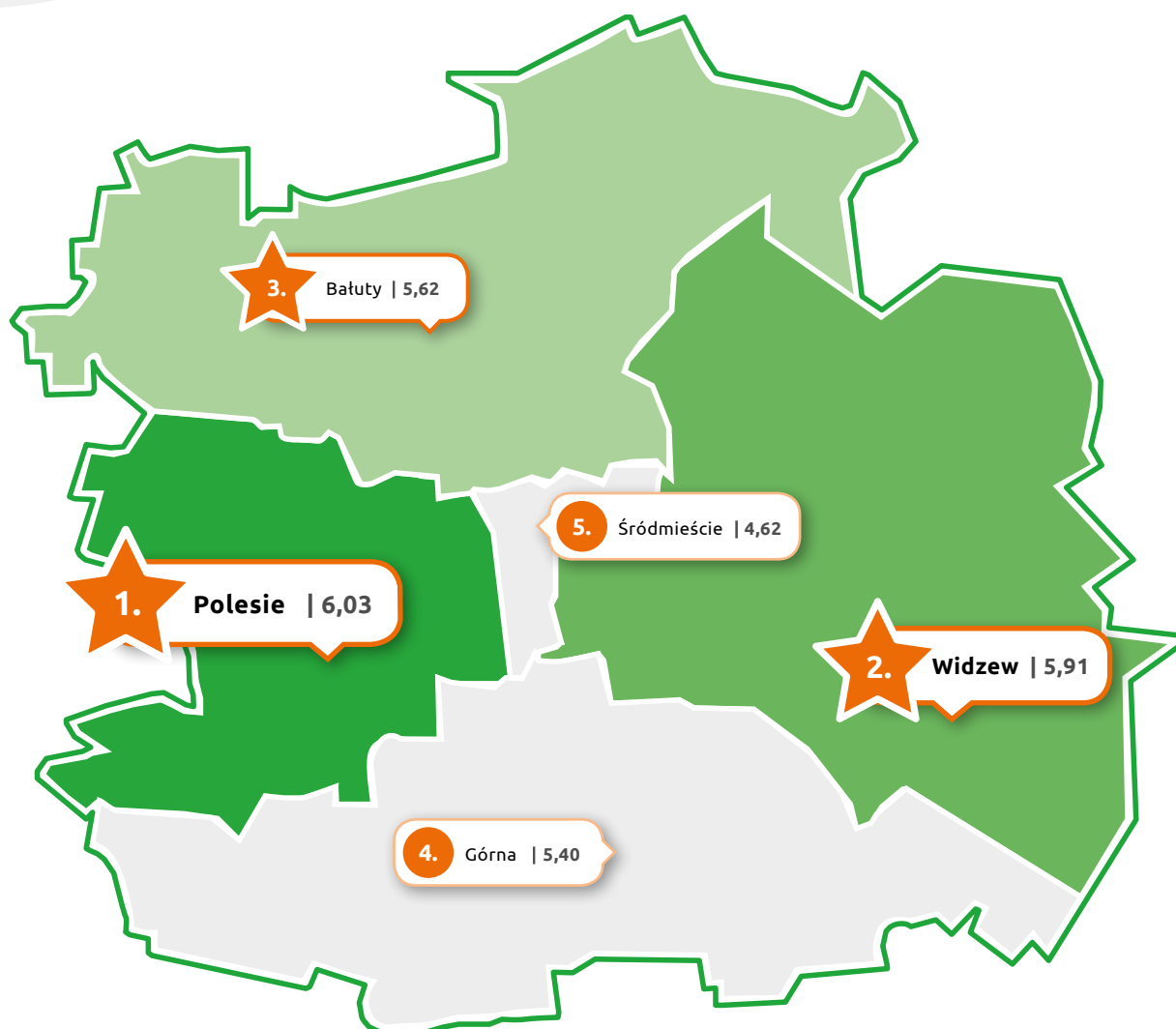
Na przeciwległym biegunie, ze znacznie gorszym wynikiem 4,30, znalazło się **Śródmieście**. W dzielnicy Górna uprzejmość i przyjazne nastawienie sąsiadów oceniono na 4,62, a na Bałutach – 4,80.

Ciekawa jest **korelacja pomiędzy wynikami** kategorii „bezpieczeństwo” i „sąsiedzi” Rankingu Dzielnic Łodzi. Kolejność jest w obu sferach identyczna, co obrazuje, w jak dużym stopniu na poczucie bezpieczeństwa ma wpływ zaufanie i sympatia do sąsiadów. Jednocześnie w każdej z dzielnic bezpieczeństwo ocenione zostało wyżej, niż sympatia do mieszkańców okolicy.



Zieleń

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: **„W mojej okolicy jest dużo zieleni”**. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Najbardziej zielono na Polesiu

Nie bez znaczenia dla jakości życia w każdym mieście jest zielone otoczenie. Pod tym względem można w Łodzi zaobserwować spore różnice w ocenach. **Najlepiej wypadło Polesie**, ocenione na 6,03. Całkiem nieźle dostęp do zieleni oceniają także mieszkańcy Widzewa, który otrzymał notę 5,91.

– *Dzielnica Polesie została objęta programem „Zielone Polesie”. Polega on na budowie parków kieszonkowych oraz przebudowie całych ulic wraz z sadzeniem nowych drzew, krzewów i bylin. Powstają ulice-ogrody, dzięki którym okolica zazielenia się. Dodatkowo jest to teren częściowo objęty rewitalizacją obszarową Łodzi, w ramach której przebudowywane zostaną całe kwartaly. Ponadto Zarząd Zieleni Miejskiej zagospodarował zielenią ok. 8000 metrów kwadratowych zdegradowanych trawników – tłumaczy wysoki wynik Polesia Maria Kaczmarska, rzecznik prasowy Zarządu Zieleni Miejskiej.*

Zdecydowanie najmniej zieleni mają do dyspozycji mieszkańcy **Śródmieścia**, które otrzymało ocenę 4,62. To aż o prawie 0,8 punkta mniej, niż przedostatnia dzielnica – Górna.

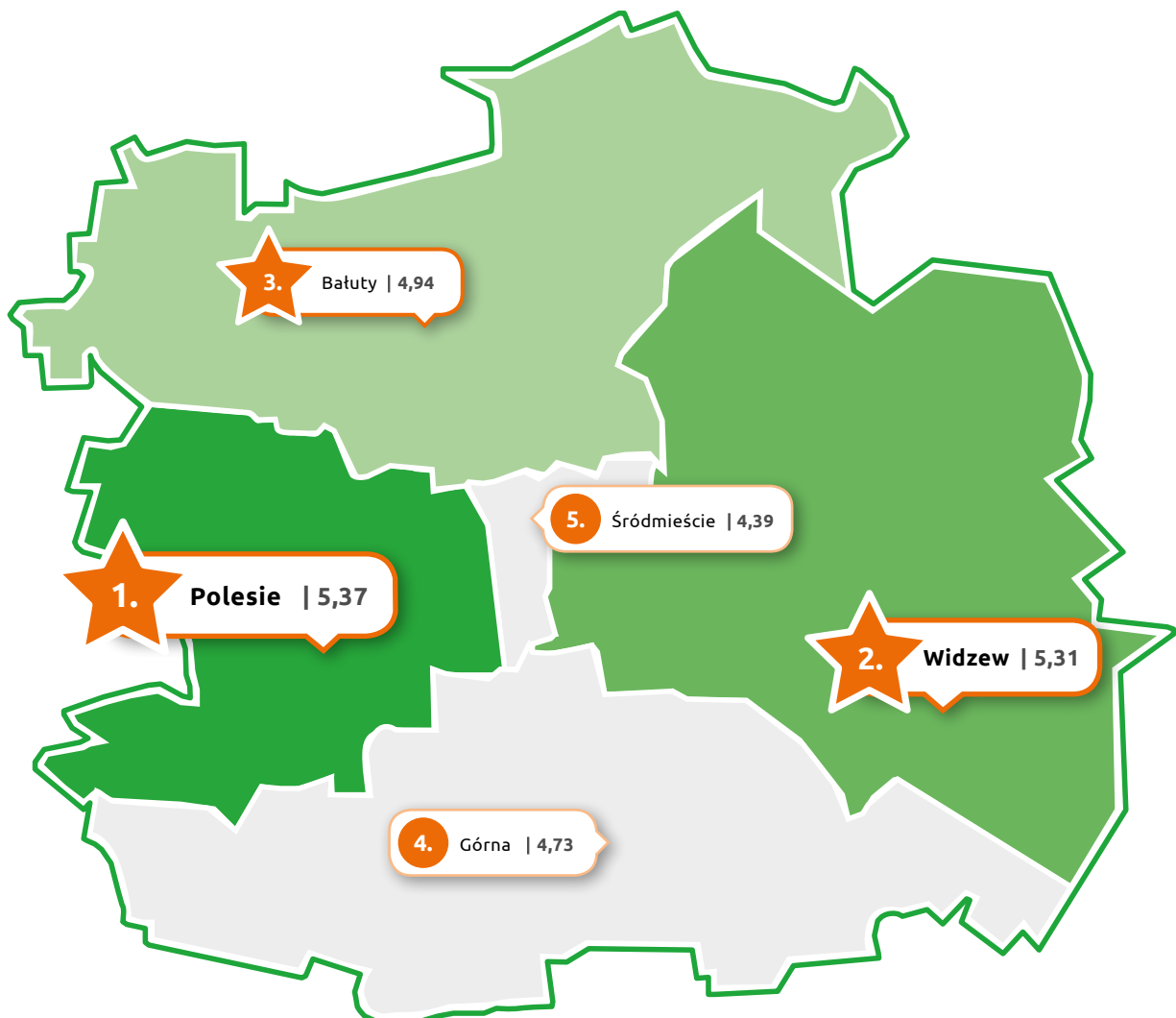
– *W dzielnicy Śródmieście w dalszym ciągu realizowany jest program rewitalizacji, który oprócz remontów kamienic przewiduje również utworzenie wielu zieleńców oraz wprowadzanie jak największej ilości zieleni do pasów drogowych. Oprócz programu rewitalizacji ZZM stara się na bieżąco wprowadzać nowe nasadzenia zarówno drzew i krzewów, jak i roślin kwiatnikowych. Należy zaznaczyć, iż Śródmieście jest bardzo zurbanizowaną dzielnicą, w której mało jest wolnej przestrzeni, a infrastruktura podziemna i naziemna czasami nie pozwala na wykonanie nasadzeń. Z tego względu wprowadzamy tu rośliny w donicach, aby każda przestrzeń miejska była maksymalnie wykorzystana dla zastosowania zieleni – podkreśla Maria Kaczmarska.*

Mimo starań ZZM, w przeprowadzonym przez Otodom badaniu wśród 10 największych miast Polski, Łódź znalazłaby się dopiero **na 9. miejscu z oceną 5,44**. Ogólnopolska średnia to 5,87, a wśród dużych miast najbardziej zadowoleni z zieleni są mieszkańcy ocenionego na 5,84 Szczecina.



Czysta okolica

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**W moim sąsiedztwie jest czysto, śmieci usuwane są regularnie**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Najczyście na Polesiu

Śródmieście nie wypadło najlepiej także w kategorii związanej z czystością. Mieszkańcy ocenili ją zaledwie na 4,39 w skali od 1 do 7. Przedostatnia dzielnica, Górna, oceniona została na 4,73, a w środku stawki znajdują się Bałuty z wynikiem 4,94.

Znacznie lepiej jest na **Polesiu**, które w tej kategorii wygrało ranking z oceną 5,37 oraz na Widzewie, ocenionym na 5,31.

– Tu nawiązać możemy także do wyników kategorii „sąsiedztwo”. W dobrze funkcjonujących wspólnotach sąsiedzkich łatwiej o utrzymanie czystości otoczenia – podwórka, wspólnego parkingu, chodnika prowadzącego do szkoły czy przychodni. Wrażenie to wzmocnione jest liczbą terenów zielonych na Polesiu, gdzie znajdziemy ogród botaniczny i duże parki – zauważa Arletta Kolasińska z biura ARLI Nieruchomości.

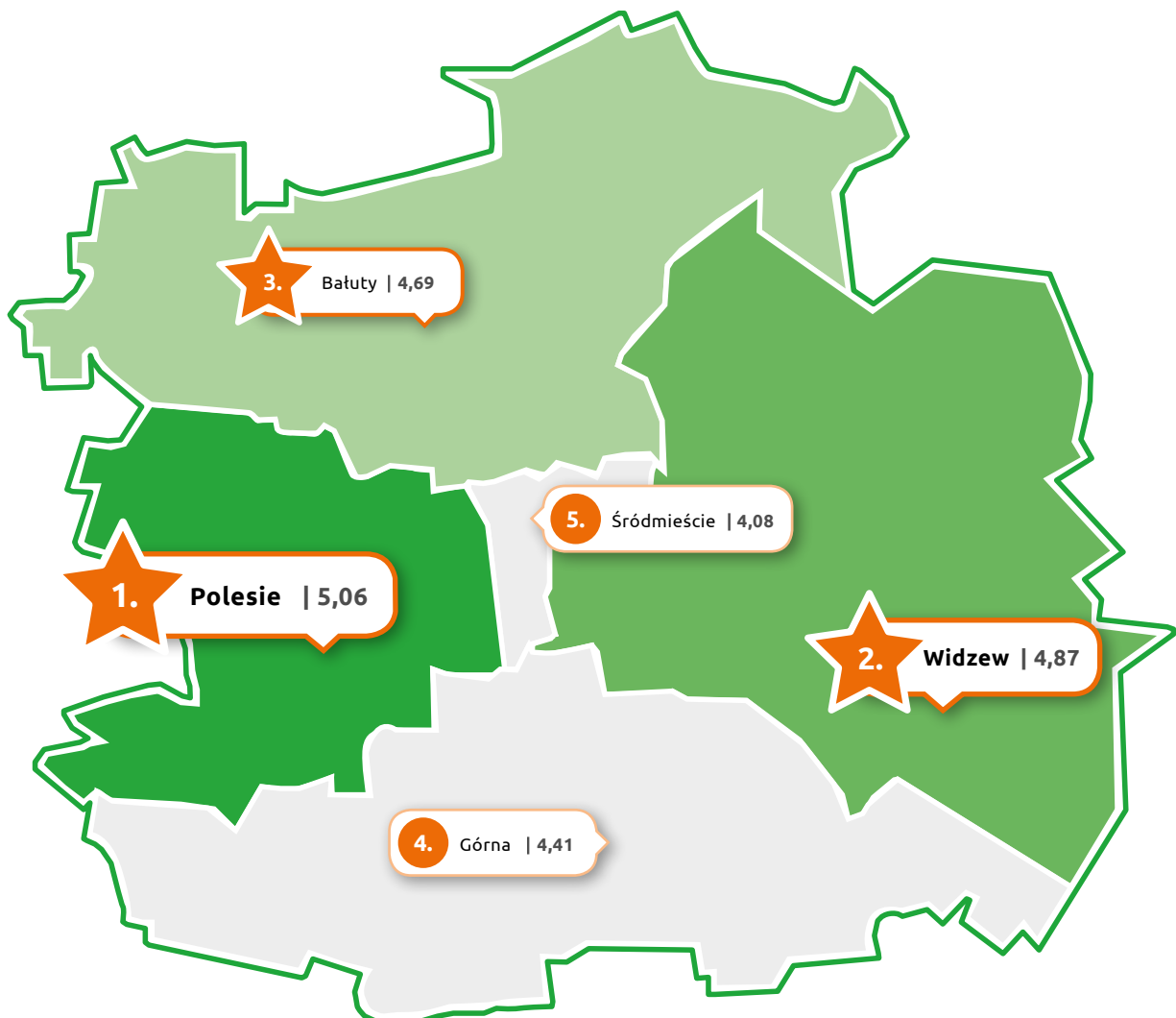
Jak dodaje, Śródmieście to miejsce przechodnie dla wielu Łodzian i większości odwiedzających miasto. Może być to, że przewija się tam sporo ludzi sprawia, że trudniej w tej dzielnicy utrzymać czystość. *– Tutaj mieści się zdecydowana większość lokali rozrywkowych – pubów, restauracji, piwnych ogródków. Tutaj jest też największe zagęszczenie placówek handlowych. Moim zdaniem wrażenie braku czystości centrum Łodzi nie jest niestety mylne – ocenia Arletta Kolasińska.*

Całe miasto pod względem czystości nie wypada zbyt dobrze w porównaniu z innymi rejonami kraju. Ze średnią oceną 4,90 zajmuje ostatnie miejsce wśród 10 największych miast Polski. Najlepiej pod tym względem wypadł Lublin, którego mieszkańcy czystość swojej okolicy ocenili na 5,43. Średnia ocena, w całej Polsce wyniosła 5,37, zatem wynik Łodzi dość znacznie od niej odbiega.



Zadbana okolica

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**Moja okolica jest zadbana, jestem zadowolony z pracy służb komunalnych**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Polesie najbardziej zadbana dzielnicą

Wyniki kategorii „czystość” **pokrywają się** w dużym stopniu z rezultatami dla kolejnego uwzględnionego w Rankingu Dzielnic Otodom obszaru życia. W kategorii „zadbana okolica” mieszkańcy Polski i Łodzianie oceniali pracę służb komunalnych, ale i ogólną schludność swojego miasta i dzielnicy.

Także pod tym względem **najlepiej wypadło Polesie**, które osiągnęło wynik 5,06. Drugie miejsce zajął Widzew, z oceną 4,87. W środku stawki znalazły się Bałuty (4,69), a ranking zamykają Śródmieście (4,08) i Górna (4,41).

Zdaniem Jacka Płuciennika, eksperta z biura Płuciennik Nieruchomości, sytuacja w zdecydowanie najgorzej ocenionym **Śródmieściu** ma szansę wkrótce się poprawić za sprawą wieloletniego i zakrojonego na szeroką skalę **programu rewitalizacji dzielnicy**. – *To olbrzymie przedsięwzięcie, które z pewnością w pozytywny i znaczący sposób zmieni centrum Łodzi – zaznacza.*

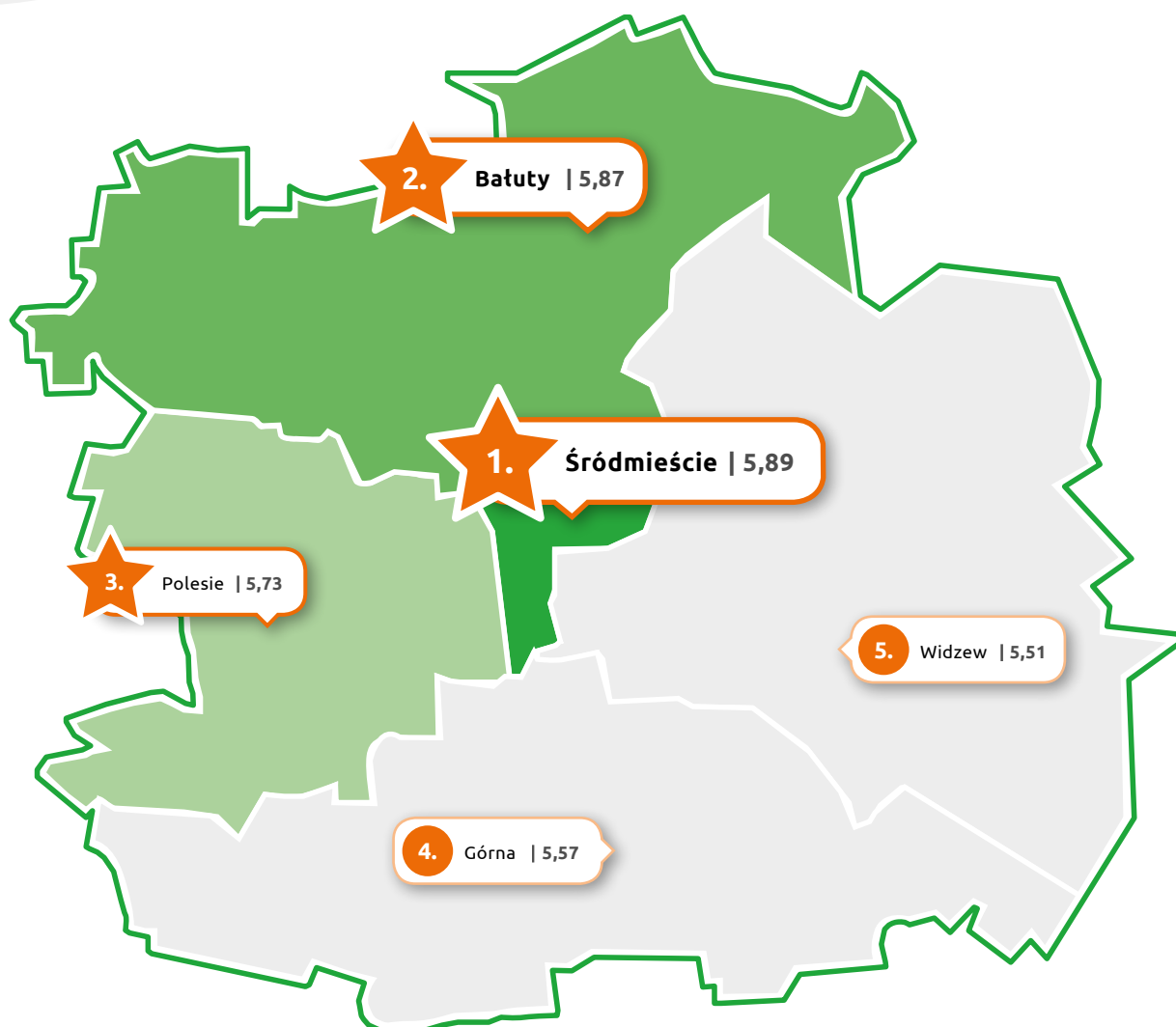
Jak dodaje, **dobry wynik Polesia nie jest zaskoczeniem**, bo dzielnica ta jest zadbana i atrakcyjna. – *Znajduje się tam m. in. osiedle Retkina, które pomimo niemłodej zabudowy wciąż jest chętnie kupowane, Smulsko oraz Złotno. Na ogólny odbiór dzielnicy wpływ ma duża liczba zadbanych terenów zielonych, placów zabaw, miejsc spacerów i dogodna infrastruktura handlowa i usługowa. Polesie to również wygodny i dogodny dojazd do centrum miasta zarówno środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem.*

Średnia ocena w całym mieście w kategorii „zadbana okolica” to 4,58. Łódź znalazła się zatem poniżej krajowej średniej, która wynosi 4,81. Wśród 10 największych miast Polski znalazła się na **ostatnim miejscu**. Najlepiej pod tym względem wypadła Warszawa, której wynik to 5,11 i która minimalnie wyprzedziła Kraków (5,10) i Lublin (5,09).



Łatwe dojazdy

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**Z mojego miejsca zamieszkania łatwo dostać się do pracy lub szkoły**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Śródmieście z najlepszą komunikacją

Niebagatelne znaczenie w codziennym życiu mieszkańców każdego miasta ma łatwość dojazdów. Jak wynika z odpowiedzi ankietowanych, najlepsze możliwości komunikacyjne w Łodzi mają mieszkańcy **Śródmieścia, ocenionego na 5,89**. Warto jednak zwrócić uwagę, że tylko minimalnie gorzej wypadły Bałuty, których wynik 5,87 można uznać za bardzo dobry.

– Bałuty to historyczna kolebka Łodzi. Na dobrą jakość komunikacji wpływa tu nie tylko dobra sieć połączeń, ale i historyczny układ dróg, które są głównymi ciągami komunikacyjnymi. Kształtuje to siatkę połączeń w dzielnicy, niejako wymuszając komunikację poszczególnych osiedli z centrum dzielnicy ze śródmieściem – komentuje Arletta Kolasińska z biura ARLI Nieruchomości.

Dzielnicą, która w tej kategorii Rankingu Dzielnic Łodzi wypadła najgorzej jest **Widzew**. Zdaniem Arletty Kolasińskiej wynika to z tego, że brakuje tam właśnie historycznego centrum dzielnicy. *– Osiedla, usługi sytuowały się tu wzdłuż dróg prowadzących ze wschodu do centrum miasta. Brak tu komunikacji między osiedlami z północy i południa Widzewa. Mieszkańcy Olechowa nie mają dobrego połączenia z mieszkańcami stosunkowo nieodległych Stoków czy Nowosolnej –* przekonuje.

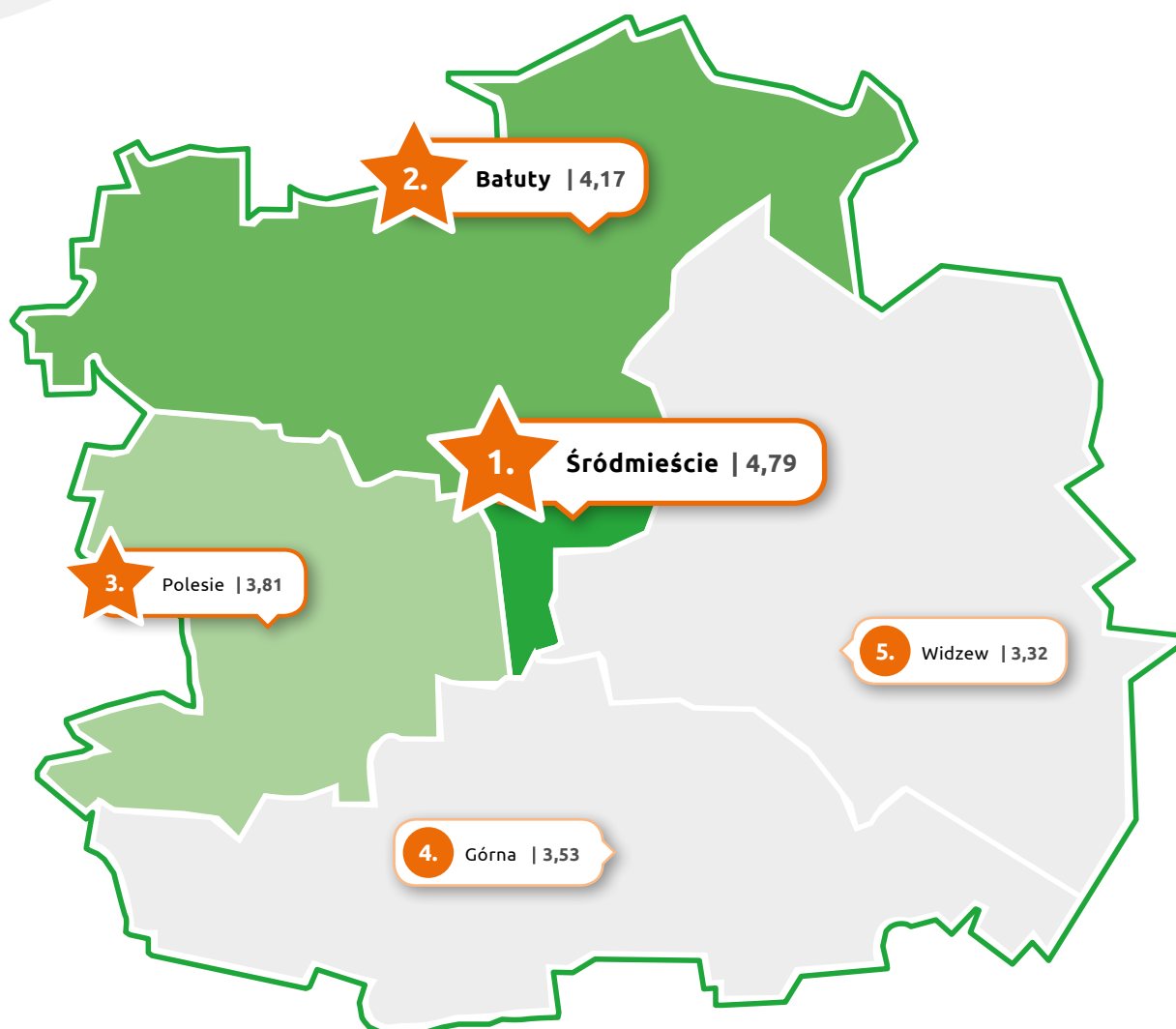
Wśród 10 największych miast pod względem komunikacji Łódź znalazła się na **7. miejscu z wynikiem 5,73**. Najlepiej w tym gronie łatwość dojazdów ocenili mieszkańcy Katowic, gdzie ocena wyniosła 5,96. Ogólnokrajowa średnia, niezależnie od wielkości miejscowości to 5,20.

Na ocenę w przyszłości wpływ może mieć **poprawiający się komfort pasażerów** komunikacji publicznej w Łodzi. Jak zaznacza Sebastian Grochala, rzecznik prasowy MPK, dzięki systematycznym zakupom autobusów łódzki tabor jest praktycznie w całości niskopodłogowy i relatywnie młody. Średni wiek autobusu to 6-7 lat. Spółka dba także o poprawę obsługi pasażerów – *Podejmujemy starania o możliwie dogodny kontakt z nami: jesteśmy obecni we wszystkich mediach społecznościowych, prowadzimy vloga „Między przystankami”, który przybliży pasażerom tematy związane z funkcjonowaniem komunikacji miejskiej. W ostatnim roku przeprowadziliśmy także wdrożenia mające poprawić dostępność dla osób niepełnosprawnych –* podkreśla rzecznik.



Czas wolny

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**W mojej okolicy jest dużo ciekawych miejsc do spędzania wolnego czasu, takich jak na przykład kawiarnie, restauracje, kina itp.**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Najciekawiej w Śródmieściu

Śródmieście, które w wielu dotychczas omawianych kategoriach zajmowało ostatnie miejsce, poszczycić się może nie tylko największym zadowoleniem z łatwości dojazdów, ale i oferty rozrywkowej i gastronomicznej. W tej kategorii dzielnica ta oceniona została na 4,79 i z dużą przewagą góruje nad pozostałymi rejonami Łodzi.

– *Centrum miasta zdecydowanie przoduje we wszelkiego rodzaju imprezach, festynach oraz innych ciekawych formach spotkań łodzian oraz gości z innych części Polski. Ulica Piotrkowska sama w sobie jest dumą naszego miasta. Łodzianie chętnie spędzają tam czas. Pozostałe dzielnice dają natomiast inne możliwości rozrywki. Tu dużą rolę zauważam w działalności Rad Osiedli, które organizują różne formy odpoczynku dla swoich mieszkańców* – zauważa Jacek Płuciennik z biura Płuciennik Nieruchomości.

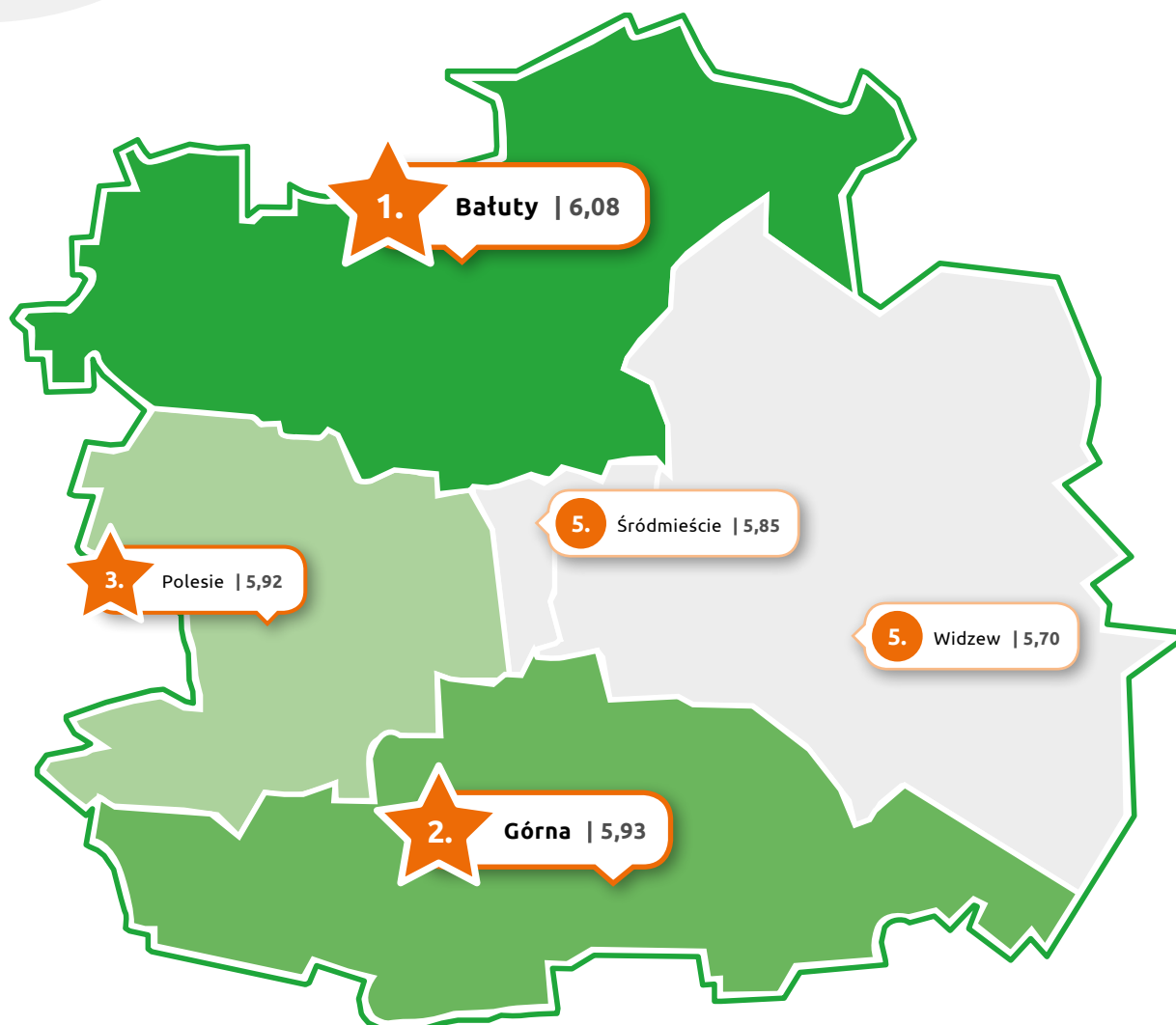
Najniższa ocena w kategorii „czas wolny” padła na **Widzewie**. Ocenę niższą, niż 4 otrzymały także Górna (3,53) i Polesie (3,81).

Pod względem zadowolenia z oferty kawiarni, restauracji, miejsc kultury czy kin, Łódź w porównaniu z innymi miastami nie wypada najlepiej. Średnia ocena wystawiona w stolicy województwa łódzkiego to 4,00, a ogólnopolska ocena jest o jedną czwartą punktu wyższa. Wśród 10 największych miast kraju **Łódź zajęła przedostatnie miejsce**. Gorzej wypadły tylko cenione na 3,82 Lublin i Bydgoszcz, a najlepszą notę swojej miejscowości w tej kategorii wystawili mieszkańcy Warszawy (4,68).



Wygodne zakupy

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**W pobliżu mojego domu mogę zrobić wszystkie podstawowe zakupy**”. Ocena 1 oznaczała „zupetnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Jeśli zakupy to na Bałutach

W codziennym życiu liczą się nie tylko miejsca związane z szeroko pojętą rozrywką i czasem wolnym. Duże znaczenie ma **też wygoda robienia zakupów**. Sprawdziliśmy, czy łodzianie są zadowoleni z oferty handlowej w swojej okolicy.

Na tle 10 największych miast także w tej kategorii **Łódź znalazła się na szarym końcu**. Ocena 5,89 dała jej ostatnie miejsce, choć przedostatni Wrocław wyprzedził ją zaledwie o jedną setną punktu. Spośród mieszkańców największych miast najbardziej zadowoleni z wygody zakupów są mieszkańcy Katowic, gdzie przeciętna ocena wyniosła 6,15. Ogólnopolska średnia, niezależnie od wielkości miejscowości to 5,36, mieszkańcy Łodzi mają więc i tak **lepiej niż przeciętny** Polak.

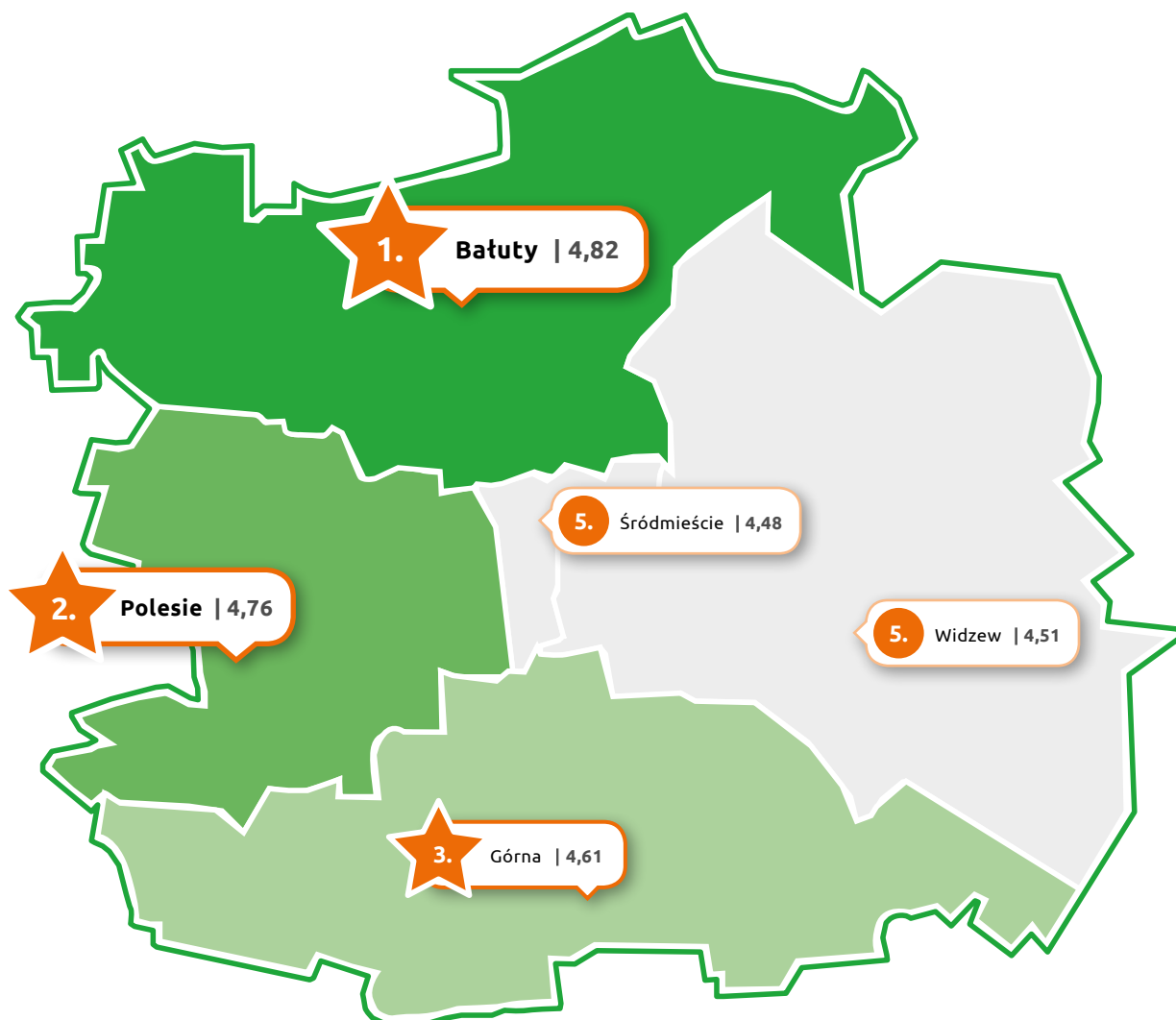
Wśród dzielnic Łodzi **najlepiej wypadły Bałuty**, które ocenione zostały na 6,08. Pozostałe dzielnice otrzymały oceny niższe od „szóstki”, a ostatni w rankingu jest Widzew, z wynikiem 5,70.

– Na Bałutach znajduje się rzeczywiście najwięcej centrów handlowych, ze słynną Manufakturą na czele, sklepów wielkopowierzchniowych i wreszcie dobrej jakości niewielkich sklepów osiedlowych. Śródmieście Łodzi zawsze żyło życiem swej legendarnej Piotrkowskiej (zwanej Pietryną), która od wielu już lat boryka się z ogromnym problemem odpływu sklepów, usług i klientów. Wysokie ceny najmu dyktowane są przez właścicieli kamienic, a ograniczone możliwości adaptacyjne lokali, które często są zabytkami, wyptożyły handel z jednego z najstynniejszych deptaków w Polsce. Problem jest rozwiązywany głównie przez lokowanie tutaj ogromnej liczby restauracji, barów i pubów oraz towarzyszących im w sezonie ogródków. Władze miasta próbują tu zaszczepiać także nowe, kreatywne inicjatywy biznesowo-kulturalne, wynajmując należące do gminy lokale na preferencyjnych warunkach. Powstają w ten sposób galerio-kawiarnie, warsztaty i pracownie – opisuje Arletta Kolasińska z biura ARLI Nieruchomości.



Ceny

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**Ceny towarów i usług w mojej okolicy nie są wygórowane**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Najtaniej na Bałutach

W Rankingu Dzielnic Otodom zbadaliśmy także zadowolenie mieszkańców różnych rejonów kraju z panujących w okolicy **cen towarów i usług**.

W tej kategorii w Łodzi padła ocena 4,62, o 0,1 punktu wyższa niż ogólnopolska średnia. Biorąc pod uwagę wyniki dla 10 największych miast, stolica województwa łódzkiego znalazłaby się jednak dopiero **na przedostatnim miejscu**. Gorzej ceny oceniają tylko mieszkańcy Warszawy (4,55), a z poziomu cen w sklepach i punktach usługowych najbardziej zadowoleni okazali się mieszkańcy ocenionego na 4,80 Lublina.

W poszczególnych dzielnicach Łodzi najlepszą notę swojej okolicy wystawili mieszkańcy **Bałut**, którzy poziom cen ocenili na 4,82 w skali od 1 do 7. Niewiele gorzej wypadło Polesie (4,76), a podium zamyka Górna (4,61).

– *Zadowolenie z cen na Bałutach wynika pewnie z dużej podaży towarów w sklepach i na tzw. rynkach. Rynek Dolna-Ceglana po modernizacji cieszy się dużą popularnością wśród mieszkańców miasta i jest chętnie odwiedzany, szczególnie w soboty. Natomiast Rynek Bałucki już lata temu wpisał się w tzw. miejscówkę handlową Bałut* – opisuje Jacek Płuciennik, ekspert z biura Płuciennik Nieruchomości.

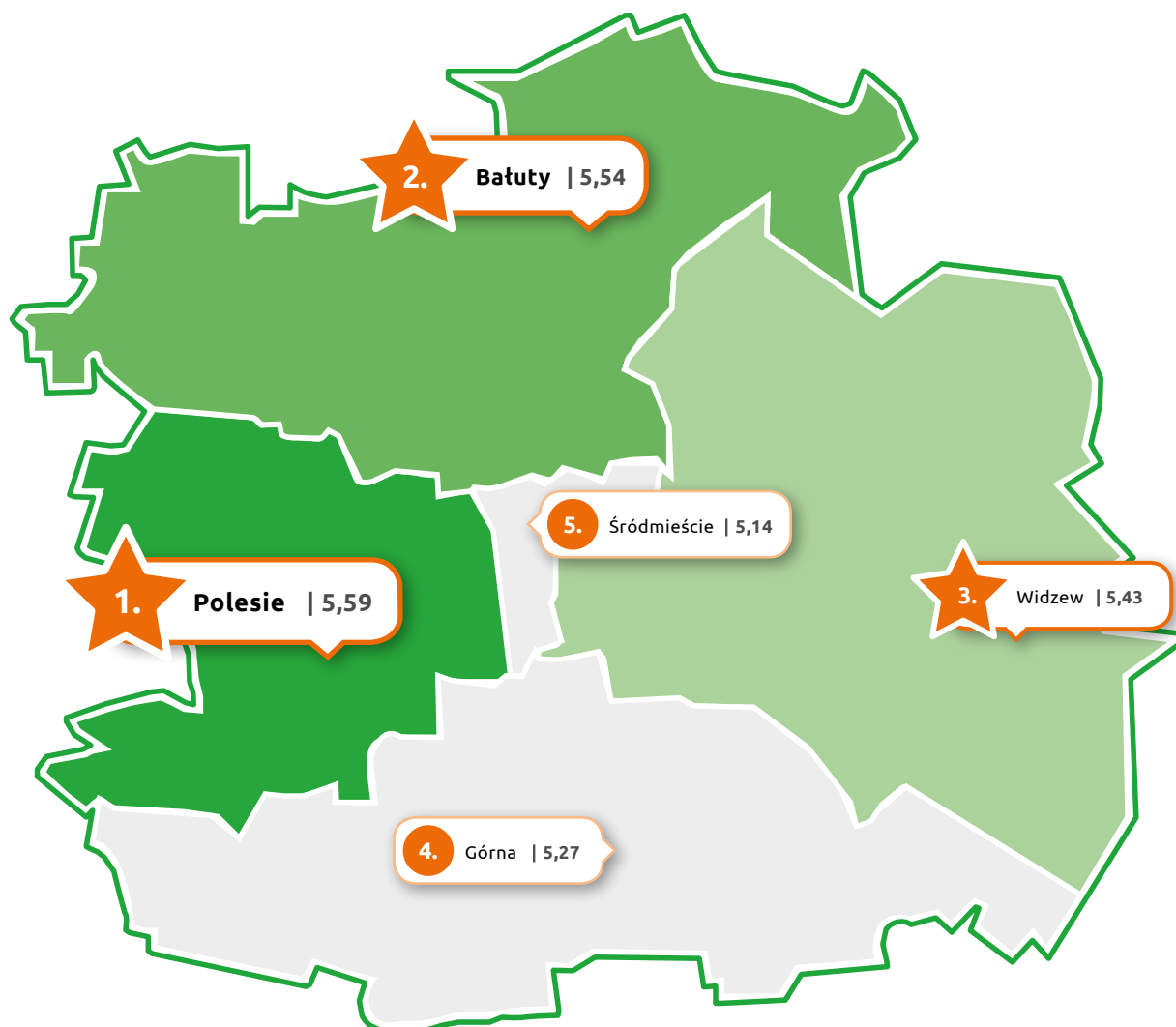
Najmniej zadowoleni z poziomu cen są mieszkańcy **Śródmieścia**, którzy ocenili go na 4,48 i tylko minimalnie wyżej sklasyfikowanego Widzewa (4,51).

A jak kształtują się w poszczególnych dzielnicach Łodzi **ceny nieruchomości**? Czy wyniki przekładają się też na ceny domów i mieszkań? – *Trudno porównywać nieruchomości, a wraz z nimi ceny nieruchomości na Bałutach i w Śródmieściu. Bałuty to oprócz osiedli mieszkaniowych również duże kompleksy nieruchomości komercyjnych, to również dobrze postrzegana lokalizacja Juliano-wa oraz szeroko rozumianych Łągiewnik, czyli całkowicie inny segment rynku niż w Śródmieściu. Centrum miasta to, oprócz lokali handlowych i usługowych na parterach, w znakomitej większości przestronne i duże mieszkania w urokliwych kamienicach. Takie lokale mieszkalne w okolicach deptaka na Piotrkowskiej cieszą się od lat dużą popularnością, zarówno wśród nabywców, jak i najemców* – charakteryzuje łódzki rynek Jacek Płuciennik.



Dzieci

Ankietowani oceniali prawdziwość zdania: „**W mojej okolicy znajduje się wszystko, co niezbędne dla dzieci: plac zabaw, przedszkole, przychodnia, szkoła itp.**”. Ocena 1 oznaczała „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.





Polesie przyjazne dzieciom

Tworząc Ranking Dzielnic Otodom nie zapomnieliśmy o temacie, od którego zależy przyszłość każdego miasta: **infrastruktury dla dzieci**. Jak Łódź wypada pod tym względem na tle innych polskich miejscowości?

Nienajlepiej. Wprawdzie łódzka ocena, która wyniosła 5,37, jest znacznie wyższa od ogólnopolskiej średniej (4,97), jednak wśród 10 największych miast Łódź znalazła się na **ostatnim miejscu**. Tylko o jedną setną punktu wyżej sklasyfikowany został Szczecin (5,38), a najbardziej zadowoleni z bliskości szkół, przedszkoli i placów zabaw okazali się mieszkańcy Katowic, którzy własną okolicę ocenili pod tym względem na 5,77.

Wśród dzielnic Łodzi najlepiej pod tym względem jest na **Polesiu**, które ocenione zostało na 5,59. Tylko minimalnie gorzej wypadły Bałuty, których wynik to 5,54.

Wysokimi wynikami czotówki **nie jest zdziwiona** Arletta Kolasińska z biura ARLI Nieruchomości. – *To w tych dzielnicach mieszka (oprócz Widzewa) najwięcej osób młodych, aktywnych i „rozwojowych” rodzin. Nadto placówki takie jak np. przedszkola mają tam dobre warunki terenowe – możliwość stworzenia właściwych, bezpiecznych i zielonych ogródków i placów zabaw* – zauważa.

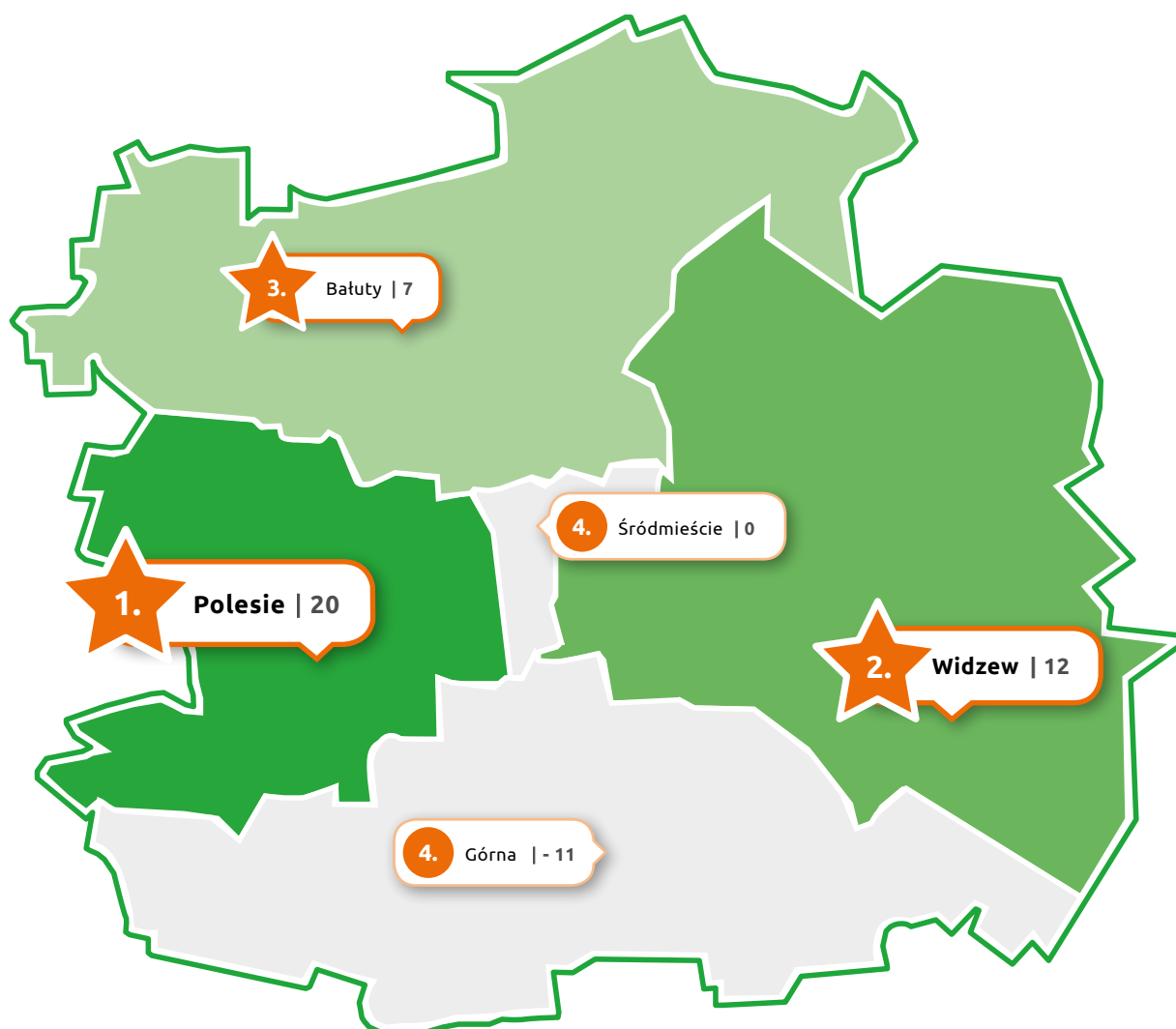
Najniższa ocena infrastruktury dla dzieci padła w łódzkim **Śródmieściu**.

– *Z przyczyn historycznych wyzwaniem jest podniesienie jakości infrastruktury, odnowa społeczna i gospodarcza tego obszaru, podniesienie jakości usług, w celu pełnego wykorzystania jego zalet. Wyzwania te przekładają się również na oceny jakości infrastruktury dla dzieci. Ponadto dostępność terenów zielonych czy placów zabaw jest większa na „blokowiskach” niż w centrum, gdzie przestrzeń jest ograniczona* – zauważa Marcin Mastowski, rzecznik prasowy prezydenta Łodzi Hanny Zdanowskiej. Jak dodaje, Śródmieście podlega **kompleksowym procesom rewitalizacji**, a co za tym idzie sytuacja pod wielu względami będzie się tam poprawiać.

– *W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji planujemy zrealizować projekty współfinansowane ze środków Unii Europejskiej, podnoszące jakość edukacji od szczebla przedszkolnego do szkolnictwa zawodowego. Planowana wartość projektów miękkich to ponad 100 milionów zł, a ich ramach planujemy wyposażać pracownie, organizować zajęcia dodatkowe dla uczniów, inwestować w rozwój nauczycieli. Ponadto planujemy remonty budynków szkolnych, w tym także ich termomodernizację* – informuje Marcin Mastowski.

Dzielnice godne polecenia

Mapa przedstawia NPS (ang. Net Promoter Score), czyli wskaźnik rekomendacji. W naszym badaniu opiera się on na pytaniu o **polecenie okolicy jako miejsca do zamieszkania**, które mierzone jest w skali od 0 (zdecydowanie nie polecę) do 10 (zdecydowanie polecę). Wskaźnik NPS obliczany jest jako **różnica odsetka promotorów i krytyków**, i może przyjmować wartości od -100 do 100.



Polesie polecaną dzielnicą

Czystość, zieleń, infrastruktura dla dzieci i „zadbana okolica” – to kategorie Rankingu Dzielnic Otodom, w których najwyższą ocenioną dzielnicą Łodzi było Polesie. To właśnie mieszkańcy tej dzielnicy najbardziej skłonni byłiby polecić ją znajomym.

Sprawdziliśmy to badając popularny w zastosowaniach biznesowych współczynnik rekomendacji, czyli **NPS (Net Promoter Score)**. Możliwe wyniki mogły osiągnąć minimalny poziom – 100, a maksymalny 100. Rezultat Polesia, najwyższy w Łodzi, to 20. Drugie miejsce zajął Widzew (12), a trzecie – Bałuty (7). Najstabilniej pod tym względem wypadła dzielnica Górna, jedyna której współczynnik NPS był ujemny i wyniósł – 11.

– Polesie jest atrakcyjną lokalizacją do zamieszkania. Oprócz wymienionych wcześniej atutów, do jego zalet zaliczyłbym również nowe inwestycje, które właśnie zostały oddane lub za chwilę pojawią się na rynku. Łodzianie faktycznie chętnie poszukują swojego miejsca na Polesiu. Dzielnica Górna jest za to moim zdaniem lekko niedoszacowana pod względem atrakcyjności. To właśnie tam są niemłode osiedla jak Chojny-Dąbrowa, Kurak, czy Rokicie, gdzie dzięki atrakcyjnym cenom zakupu młode rodziny mogą pozwolić sobie na swoje pierwsze „M” – komentuje Jacek Płuciennik z biura Płuciennik Nieruchomości.

W porównaniu ze średnią ogólnopolską, która wyniosła – 4,3, Łódź ma wyższy współczynnik NPS, dokładnie 2. Jest to zarazem **najniższy wynik** wśród 10 największych miast Polski. Najbardziej skłonni do polecenia swojej miejscowości są mieszkańcy stolicy kraju, która osiągnęła rezultat 18,3. Drugie miejsce w tym gronie zajął Gdańsk (16,6), a trzecie – Lublin (12,5).

*– Miasto zmaga się z wyzwaniami, które są jeszcze skutkiem transformacji ustrojowej. Intensywnie inwestujemy w rozwój infrastruktury transportowej, rewitalizację, podnoszenie jakości życia. Zmiany zauważają mieszkańcy. Od kilku lat Urząd Miasta Łodzi realizuje własne badania mierzące opinię mieszkańców o jakości życia w mieście. Od 2014 roku udział osób pozytywnie oceniających Łódź jako miejsce do życia wzrósł z 27% do 55% – przekonuje Marcin Maślowski, rzecznik prasowy prezydenta Łodzi. Jeśli sytuacja **będzie się poprawiać** w takim tempie, być może wkrótce współczynnik NPS także dorówna innym dużym miastom w naszym kraju.*

Metodologia badania

Ranking Dzielnic Otodom powstał na podstawie badania przeprowadzonego przez Otodom i OLX pod nadzorem Agencji Badawczej PBS. W ankiecie internetowej wzięło udział **ponad 141 193 respondentów** z całej Polski, w tym 3170 mieszkańców Wrocławia.

Raport prezentuje **subiektywny stosunek badanych do twierdzeń:**










- Mieszkam w bezpiecznej okolicy i nie boję się wracać do domu po zmroku
- W moim sąsiedztwie jest czysto, śmieci usuwane są regularnie
- W mojej okolicy jest dużo zieleni
- Z mojego miejsca zamieszkania łatwo dostać się do pracy lub szkoły
- W pobliżu mojego domu mogę zrobić wszystkie podstawowe zakupy
- W mojej okolicy jest dużo ciekawych miejsc spędzania wolnego czasu, takich jak na przykład kawiarnie, restauracje, kina itp.
- W mojej okolicy znajduje się wszystko, co niezbędne dla dzieci: plac zabaw, przedszkole, przychodnia, szkoła itp.
- Ludzie, którzy mieszkają w mojej okolicy są przyjaźni i uprzejmi
- Moja okolica jest zadbana, jestem zadowolony z pracy służb komunalnych
- Ceny towarów i usług w mojej okolicy nie są wygórowane

Prawdziwość powyższych twierdzeń oceniono **w skali 1-7**, gdzie 1 oznaczało „zupełnie się nie zgadzam”, a 7 – „zgadzam się w pełni”.

* Dodatkowo, ankietowanym zadano pytanie **„Na ile prawdopodobne jest, że polecisz(a) być znajomym mieszkaniem w Twojej okolicy”**, gdzie skala odpowiedzi wynosiła od 0 (zdecydowanie nie polecę) do 10 (zdecydowanie polecę). Na ich podstawie powstał Wskaźnik NPS, obliczany jest jako różnica odsetka promotorów i krytyków. Może on przyjmować wartości od – 100 do 100.

Dane prezentowane są dla dzielnic, w których uzyskano wymaganą próbę respondentów.

TOP 3 dzielnic

Kategoria	Miejsce 1	Wynik	Miejsce 2	Wynik	Miejsce 3	Wynik
 Bezpieczeństwo	Widzew	5,41	Polesie	5,24	Bałuty	4,98
 Sąsiedzi	Widzew	5,03	Polesie	4,99	Bałuty	4,80
 Zieleń	Polesie	6,03	Widzew	5,91	Bałuty	5,62
 Czysta okolica	Polesie	5,37	Widzew	5,31	Bałuty	4,94
 Zadbana okolica	Polesie	5,06	Widzew	4,87	Bałuty	4,69
 Łatwe dojazdy	Śródmieście	5,89	Bałuty	5,87	Polesie	5,73
 Czas wolny	Śródmieście	4,79	Bałuty	4,17	Polesie	3,81
 Wygodne zakupy	Bałuty	6,08	Górna	5,93	Polesie	5,92
 Ceny	Bałuty	4,82	Polesie	4,76	Górna	4,61
 Dzieci	Polesie	5,59	Bałuty	5,54	Widzew	5,43
* NPS (wskaźnik rekomendacji)	Polesie	20	Widzew	12	Bałuty	7

otodom.



Organizator badania:

otodom.

Partner:



Kontakt dla mediów:

Paulina Rezmer

e: prezmer@olx.pl

Kontakt dla klientów biznesowych:

partner.otodom.pl