

otodom.



---

Ranking Dzielnic Otodom

**Jak się żyje  
w Olsztynie?**

---

# 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 – Olsztyn

Które dzielnice Olsztyna są najatrakcyjniejsze? Gdzie jest najbardziej zielono, gdzie czysto, a gdzie bezpiecznie? Jak stolica Warmii i Mazur 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 warmińsko-mazurskim Otodom odwiedziło ponad 130 000 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 **1038 mieszkańców Olsztyna**. Tak duża próba daje podstawy, by z wyników badania wyciągać ciekawe i rzeczowe wnioski.

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

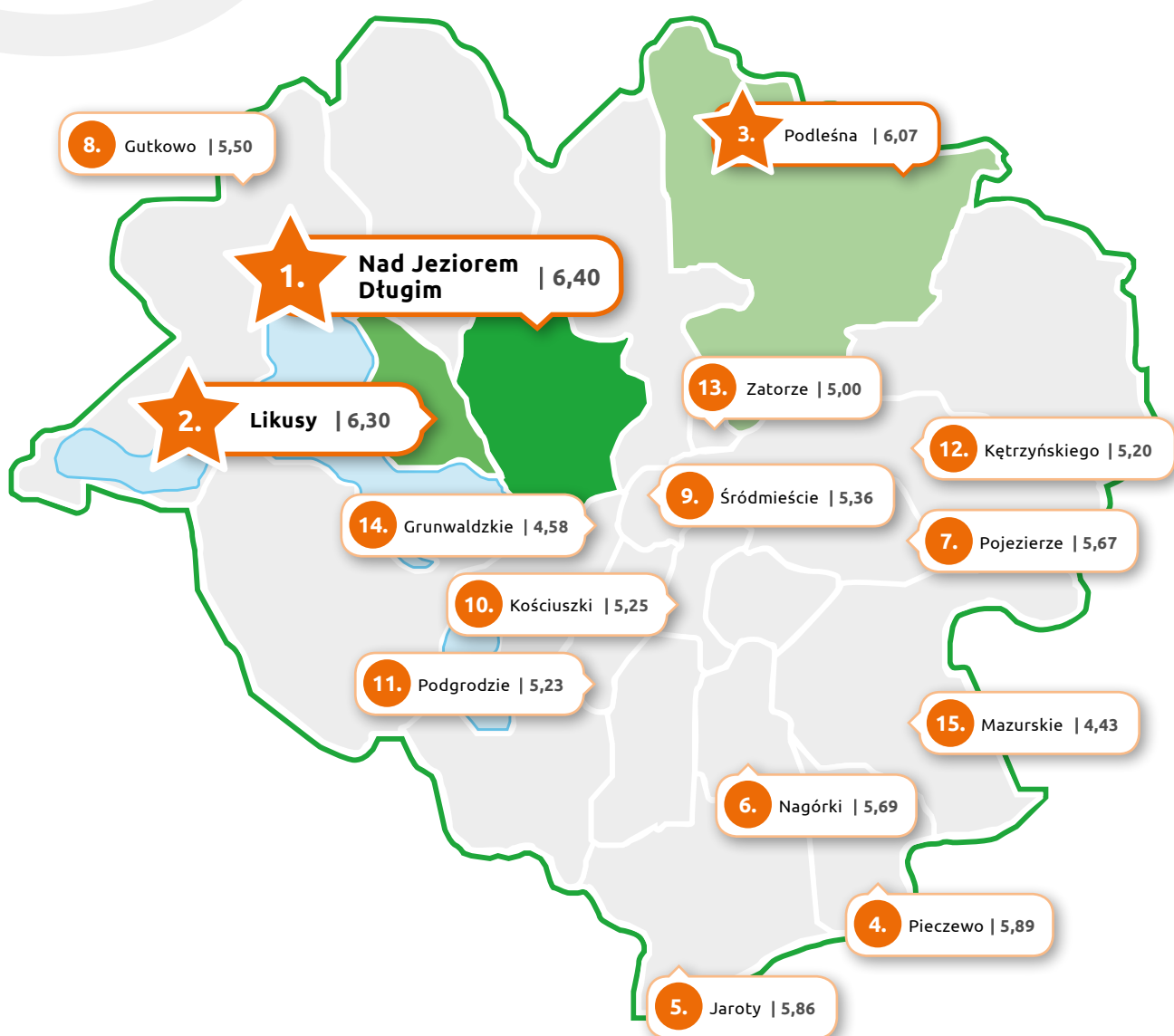
Ranking może być przydatny dla osób, które znając własne priorytety związane z mieszkaniem lub domem, mogą wybrać dzielnicę **najlepiej pasującą do swoich preferencji**. W końcu dla jednych ważniejsza jest infrastruktura dla dzieci, podczas gdy dla innych większą rolę odgrywają możliwości spędzania czasu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

## 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”.





# Najbezpieczniej Nad Jeziorem Długim

Z przeprowadzonych badań wynika, że Olsztyn należy do **najbezpieczniejszych miast Polski**. Wśród 100 największych miejscowości znalazłby się na 11. pozycji, z oceną 5,49. Najlepiej wypadł Rzeszów (5,77), a średnia ogólnopolska to 5,39.

Wysokie miejsce w rankingu cieszy st. sierż. Annę Balińską z Komendy Miejskiej Policji w Olsztynie. Jej zdaniem wpływ na poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców mają prowadzone przez policję **kampanie profilaktyczne i spotkania z mieszkańcami**. – *Dzięki temu olsztynianie poznają podstawowe zasady bezpieczeństwa, uczą się jak unikać i zapobiegać niebezpiecznym sytuacjom. W naszej ocenie na poziom bezpieczeństwa odczuwanego przez mieszkańców wpływa także szeroko rozwinięty system monitoringu miejskiego. Policjanci wraz ze strażnikami miejskimi pełnią całodobowe służby w Centrum Monitoringu, podczas których nadzorują to, co dzieje się na ulicach miasta i reagują na popełniane przestępstwa i wykroczenia. Oprócz czujnego oka kamer nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwa blisko 600 funkcjonariuszy z Komendy Miejskiej Policji* – podkreśla Anna Balińska.

Zdaniem policji do poprawy bezpieczeństwa w mieście przyczynia się także Krajowa Mapa Zagrożeń Bezpieczeństwa. Od początku jej funkcjonowania w Olsztynie wpłynęło **ponad 3500 zgłoszeń**.

Zdaniem ankietowanych, najbezpieczniejszą dzielnicą Olsztyna jest **Osiedle Nad Jeziorem Długim**. Osiągnęło ono bardzo wysoki wynik – 6,40 – **drugi w całym kraju!** Niewiele gorszym rezultatem może poszczycić się Osiedle Likusy, które oceniono na 6,30. Najmniej bezpieczne są osiedla: Mazurskie, Grunwaldzkie i Zatorze.

Dobry wynik osiedli Nad Jeziorem Długim i Likusy może wynikać z faktu, że są to osiedla stosunkowo niewielkie, a dominują na nich **domy jednorodzinne**, które są bezpieczniejszym środowiskiem niż blokowiska.



# 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 Likusach

Na poczucie bezpieczeństwa bez wątpienia wpływają także **relacje z sąsiadami**. Na tle wyników ogólnopolskich Olsztyn wypada pod tym względem bardzo dobrze. Wśród 100 największych miast znalazł się na 10. miejscu, ze średnią oceną 5,00. Średni krajowy wynik to 4,76, a najlepiej wypadł Białystok, w którym sąsiedzi otrzymali notę 5,19.

Przyglądając się bliżej poszczególnym dzielnicom szczególnie przyjazny stosunek do mieszkańców okolicy zaobserwować możemy **na Likusach**, gdzie w skali 1-7 oceniono sąsiadów na 5,60. W naszym rankingu drugie miejsce zajęły Pojezierze (5,47) i Nagórki (5,33). Ocenę niższą niż 5 otrzymały tylko osiedla: Kościuszki, Kętrzyńskiego, Zatorze oraz najniżej ocenione Mazurskie i Śródmieście.

*– Bardzo cieszy taka opinia mieszkańców Osiedla Likusy o sąsiadach. Miarą zaufania jest to, że często prosimy sąsiadów o zwrócenie uwagi na dom podczas wakacyjnych wyjazdów. Na Likusach ludzie żyją w zgodzie, nie ma wielkich sporów między mieszkańcami. A gdy pojawiają się drobne zatargi, jako rada osiedla staramy się interweniować – przekonuje przewodniczący Rady Osiedla Edward Nowakowski.*

Łukasz Kruszewski z biura Freedom Nieruchomości dodaje: *– Na Likusach i Pojezierzu dominuje społeczność mniej zróżnicowana, co może mieć wpływ na postrzeganie sąsiedztwa jako „lepszego”. Na Śródmieściu może być natomiast więcej przypadków różnic subkulturowych, czy choćby pokoleniowych.*

Wyniki Rankingu Dzielnic Otodom wskazują, że olsztynianie nie tylko czują się bezpiecznie, ale własnych sąsiadów darzą sporym **zaufaniem i sympatią**. Bez wątpienia przekłada się to na jakość życia w stolicy województwa warmińsko-mazurskiego.



# Zieleń

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







# Najbardziej zielono Nad Jeziorem Długim

Nie bez znaczenia dla jakości życia jest **zielone otoczenie**. Jego wagę podkreśla Michał Czepkiewicz z University of Iceland w Reykjaviku i Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu:

*– Przebywanie wśród zieleni relaksuje i zmniejsza stres. Lasy i parki są miejscem uprawiania aktywności fizycznej, która jest korzystna dla zdrowia psychicznego i fizycznego. Mają też znaczenie społeczne – można tam spędzić czas z rodziną i przyjaciółmi. Zieleń w mieście pełni też funkcję regulacyjną, oczyszczając powietrze, tłumiąc hałas, obniżając temperatury podczas upałów, a także magazynując wodę.*

Jak wynika z przeprowadzonego przez Otodom badania, ocena jaką olsztynianie wystawili swojej okolicy pod względem dostępu do zieleni jest bardzo **zbliżona do średniej ogólnopolskiej**. Olsztyn oceniono na 5,88, a średnia krajowa to 5,87. Gdyby jednak wziąć pod uwagę tylko 100 największych miast, stolica Warmii i Mazur znalazłaby się po raz kolejny w czołówce, zajmując 12. miejsce.

Zdecydowanie najwyżej ocenioną dzielnicą Olsztyna jest **Osiedle Nad Jeziorem Długim**. Otrzymało ono fenomenalną ocenę 6,70 w skali 1-7. Jest to **trzeci wynik w Polsce** po koszańskim Rokosowie (6,84) i gdańskiej Wyspie Sobieszewskiej (6,75). Skąd tak wysoka ocena?

*– Nad Jeziorem Długim, jak sama nazwa wskazuje, leży nad samym jeziorem. Do tego bardzo blisko sąsiaduje z lasem miejskim, który zajmuje blisko 25% terenu Olsztyna. Trudno więc, by mieszkańcy oceniali to inaczej – tłumaczy Paweł Pliszka, rzecznik Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie.*

Ocenę wyższą niż 6 otrzymały także Nagórki, Gutkowo, Podleśna, Mazurskie, Likusy i Pieczewo. Na mniej niż 5 pobliską zieleń ocenili tylko mieszkańcy **Śródmieścia**, które zamyka ranking z wynikiem 4,57.

*– Wynik Śródmieścia jest zastanawiający. Oczywiście jest tam zieleni trochę mniej, ale nie zgodziłbym się z tak niską oceną. Mamy tam sporo parków, w tym oddany 3 lata temu do użytku Park Centralny i zrewitalizowane parki Podzamcze I i Podzamcze II – komentuje Paweł Pliszka.*



# 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”.





# Najczyściej na Nagórkach

**Osiedle Nagórki**, zdominowane przez wieżowce i czteropiętrowe bloki z lat 70. i 80. oraz budowane w południowej części osiedla nowe bloki, najlepiej spośród dzielnic Olsztyna wypadło w rankingu w kategorii „czysta okolica”. W siedmiostopniowej skali osiedle to zostało ocenione na 6, a tylko o 0,1 punkta gorsze oceny otrzymały Likusy i osiedle Nad Jeziorem Długim. Nieźle wypadły również osiedle Mazurskie (5,77), Podgrodzie (5,47), Gutkowo (5,46), Grunwaldzkie (5,45) i Pieczewo (5,44).

Z czego wynika wysoka ocena Nagórek? Zdaniem zastępcy przewodniczącej Rady Osiedla, Piotra Duliszewskiego, przyczyna może tkwić w **mieszkańowym charakterze dzielnicy**. – *Nagórki są swoistą sypialnią Olsztyna, nieposiadającą turystycznych bulwarów i zabytków, co finalnie wpływa na zmniejszoną liczbę turystów. W mojej opinii brak turystów jest wprost proporcjonalny do intensywności zaśmiecania. Oczywiście wierzę, że poza wyżej wymienionym argumentem, mieszkańcy po prostu dojrzałe podchodzą do kwestii zagospodarowania odpadów.*

Tezę Piotra Duliszewskiego mogą potwierdzać **nienajlepsze wyniki Śródmieścia**. Dzielnica ta osiągnęła najniższy w całym Olsztynie wynik – 4,07. Ocenę poniżej „piątki” swojej okolicy wystawili również mieszkańcy osiedla Zatorze (4,23) i Kętrzyńskiego (4,47).

A jak Olsztyn wypadł na tle innych polskich miejscowości? Dość przeciętnie: średnia ocena 5,34 jest tylko **nieznacznie gorsza** od ogólnokrajowej noty 5,37. Wśród 100 największych polskich miast Olsztyn znalazłby się na miejscu 49. Najczystszy miastem w rankingu Otodom okazał się Rzeszów, który jako jedyny uzyskał ocenę powyżej „szóstki” – 6,04.

Choć Olsztyn w dotychczas omawianych kategoriach znajdował się w czołówce, jeśli chodzi o czystość jest krajowym „przeciętniakiem”, a miejskie służby i sami mieszkańcy mają jeszcze **sporo do zrobienia**.



# 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”.





# Likusy najbardziej zadbana dzielnicą

Nagórki, uznane za najczystsza dzielnicę Olsztyna, w kategorii „zadbana okolica” ustąpić musiały **Likusom**. To tam najwyżej oceniono sprawność służb komunalnych i ogólną schludność dzielnicy. Najlepsze w rankingu osiedle ocenione zostało na 5,6, podczas gdy Nagórki otrzymały notę 5,45, a trzecie Pojezierze – 5,38.

Zdaniem przewodniczącego Rady Osiedla Likusy, Edwarda Nowakowskiego, wysoka ocena Osiedla Likusy wynika z jednorodzinnego charakteru zabudowy. – *Prawie wszystkie budynki na Likusach to własność prywatna. A każdy właściciel stara się, by jego posesja ładnie wyglądała, żeby „nie świecić oczami” przed sąsiadami. Jako Rada Osiedla także staramy się, by nasza okolica była jak najbardziej zadbana. Zgłaszamy projekty do Budżetu Obywatelskiego, jesteśmy w kontakcie z Zarządem Dróg i Zieleni, a na wiosnę robimy wraz ze strażą miejską i policją kontrolę stanu osiedla. Wszelkie stwierdzone usterki są wówczas szybko usuwane. Dbamy też o porządek na osiedlowej plaży i placu zabaw, trawa jest u nas zawsze wykoszona.*

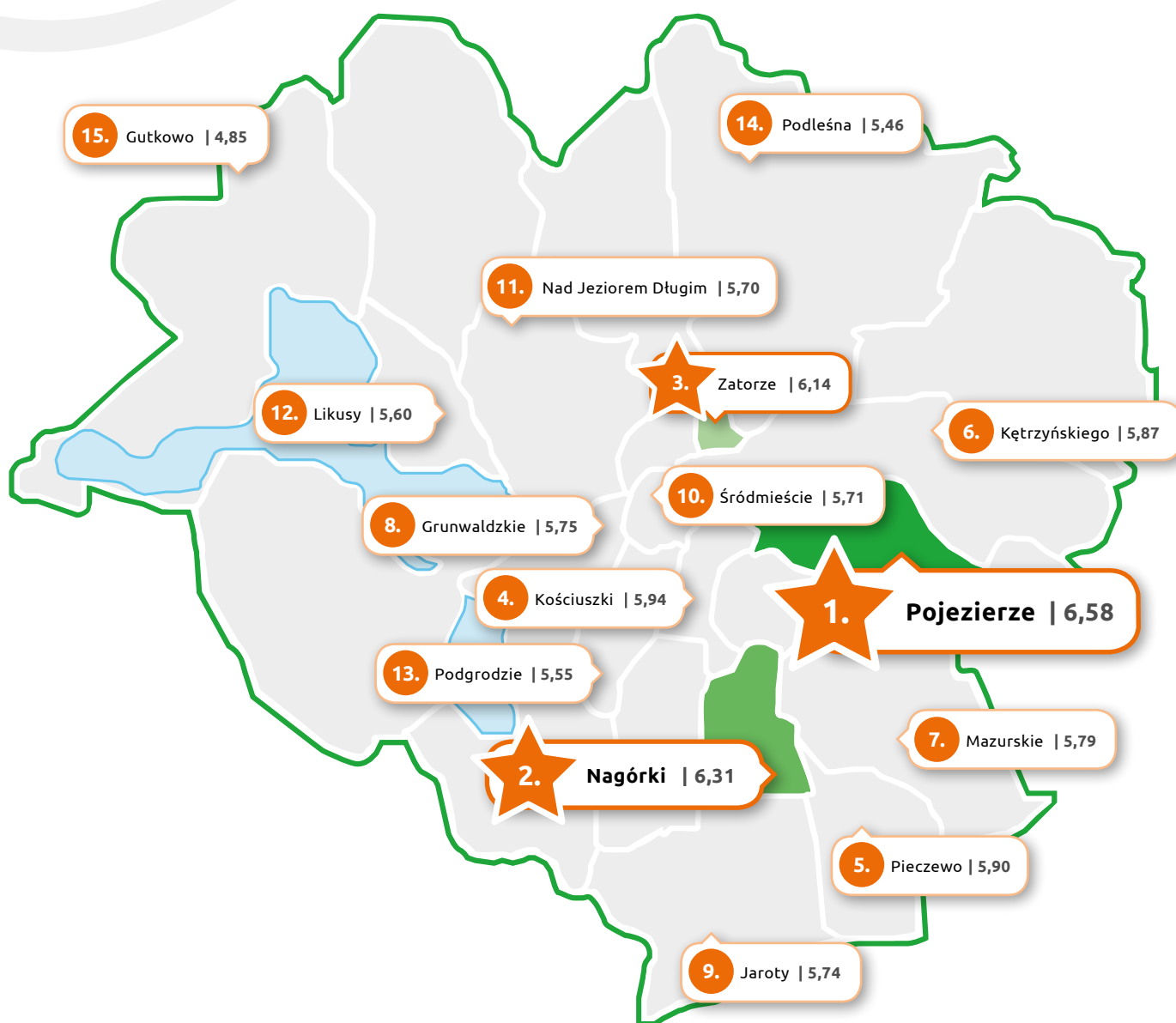
W kategorii „zadbana okolica” w obrębie Olsztyna możemy dostrzec **spore różnice w ocenach**. Podczas gdy najwyżej ocenione Likusy osiągnęły wynik 5,6, dwie dzielnice uplasowały się poniżej neutralnej oceny 4. Mowa o osiedlach Zatorze (3,9) i Kętrzyńskiego (3,93). Równą „czwórkę” otrzymało natomiast trzecie od końca Śródmieście.

A jak stolica Warmii i Mazur wypadła na tle innych polskich miejscowości? Nienajgorzej. **Przebiegła ocena** dla całego miasta wyniosła **5,02**, podczas gdy ogólnopolska średnia to 4,81. Gdyby porównać wyniki 100 największych miast Polski, Olsztyn zajęłby 37 miejsce. Bezspornym liderem klasyfikacji najbardziej zadbanych miejscowości byłby Rzeszów, który może poszczycić się wynikiem 5,78.



# 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”.





# Pojezierze z najlepszą komunikacją

Niebagatelne znaczenie w codziennym życiu mieszkańców każdego miasta ma **łatwość dojazdów**. Jak wynika z odpowiedzi ankietowanych, komunikacja w Olsztynie oceniana jest różnie, w zależności od dzielnicy.

Bardzo dobry wynik 6,58 osiągnęło najwyżej ocenione w Olsztynie **Osiedle Pojezierze**. Otrzymało ono bardzo wysoką, piątą notę wśród wszystkich przebadanych dzielnic całego kraju, ustępując tylko Osiedlu Piastów w Rzeszowie (6,83), Osiedlu Młodych w Białymstoku (6,74), Kamiennej Górze w Gdyni (6,60) i gdańskiej Zaspie Młyniec (6,59).

Wśród olsztyńskich dzielnic bardzo dobrze wypadły też Nagórki (6,31) i Zatorze (6,14). Od wyrównanej stawki pozostałych osiedli ocenionych na 5,50-6,00 odbiega jedynie ocena **Gutkowa**, które uzyskało wynik 4,85.

*– Mniej przychylne oceny uzyskały Likusy i Podgrodzie. Dojazd z nich do centrum odbywa się wzdłuż obleganej, także przez mieszkańców ościennych gmin, ul. Bałtyckiej, która właśnie jest przebudowywana – przyznaje Paweł Pliszka z Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu. Jego zdaniem na wyniki wielu osiedli miała wpływ uruchomiona półtora roku temu nowa linia tramwajowa.*

*– Łączy ona z centrum 2 największe osiedla: Pieczewo i Jaroty. Choć Pieczewo jest osiedlem dość odległym, wystarczy 20 minut podróży tramwajem, by znaleźć się przy Starówce lub przy Dworcu. Zdaniem Pawła Pliszki ostatnio zmienia się w Olsztynie podejście do komunikacji – większy nacisk miasto kładzie na komunikację zbiorową, np. poprzez nadanie priorytetu tramwajom na skrzyżowaniach z sygnalizacją świetlną.*

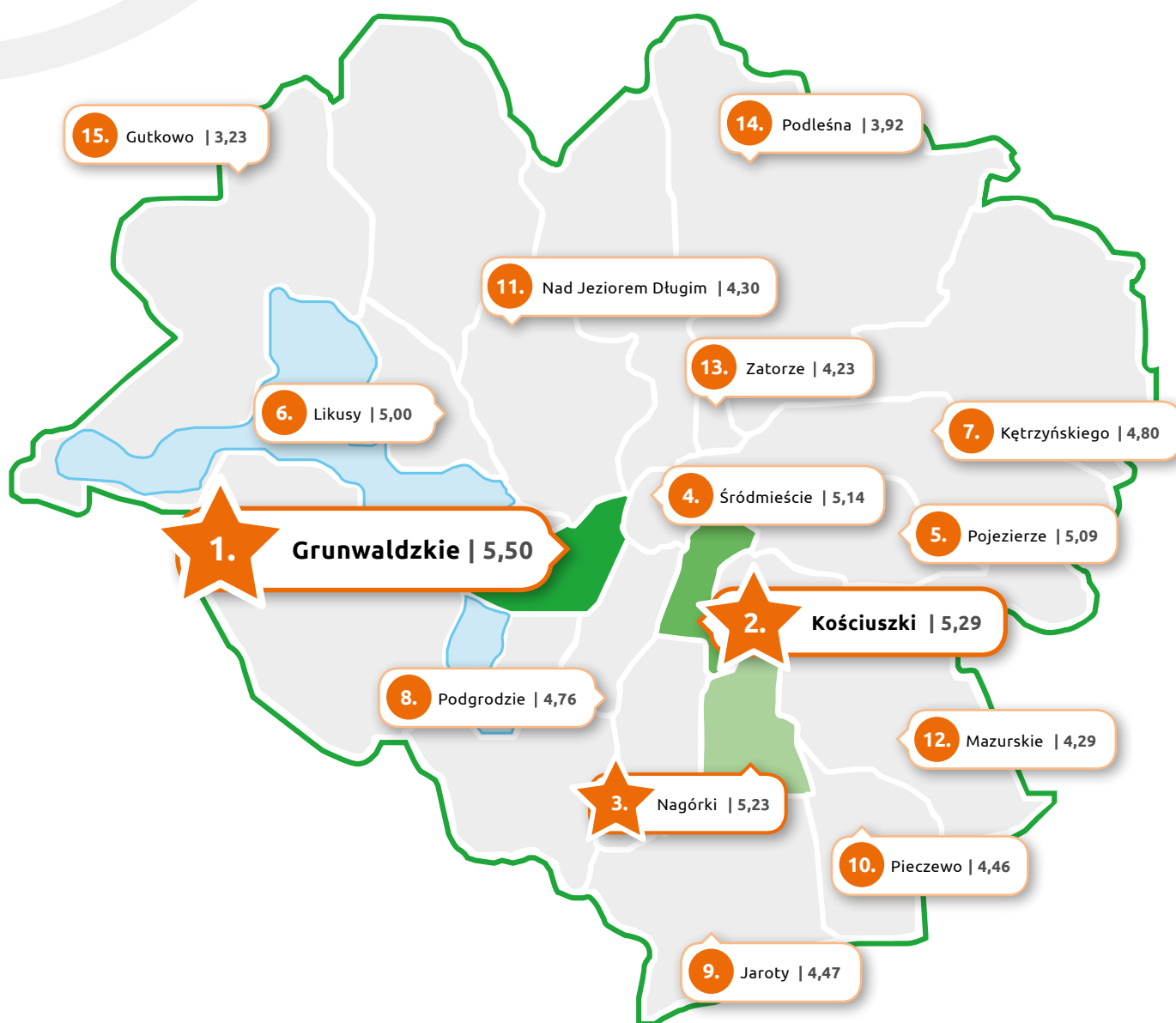
A jak wyniki Olsztyna mają się do ogólnopolskich rezultatów Rankingu Dzielnic Otodom? Przeciętna ocena w stolicy Warmii i Mazur, **5,66**, przewyższa średni wynik dla całego kraju. W zestawieniu 100 największych miast Polski, Olsztyn zajęłby pod tym względem miejsce w środku stawki: 51.

Można zatem pokusić się o stwierdzenie, że komunikacja w Olsztynie stoi na przeciętnym poziomie, lecz są dzielnice, w których dzięki **niedawnym inwestycjom** miasta działa bardzo dobrze.



# 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 na Osiedlu Grunwaldzkim

Bardzo zróżnicowane są wyniki poszczególnych części Olsztyna w kolejnej kategorii, którą postanowiliśmy uwzględnić w Rankingu Dzielnic Otodom. Mowa o **możliwościach spędzania wolnego czasu**, w tym ofercie gastronomicznej i kulturalnej.

Najgorzej pod tym względem wypadło **Gutkowo**, ocenione na zaledwie 3,23. Notę niższą niż 4 otrzymało też osiedle Podleśna (3,92), a tylko niewiele lepiej wypadło ocenione na 4,23 Zatorze.

Na drugim biegunie są całkiem nieźle ocenione osiedla: **Grunwaldzkie** (5,5), Kościuszki (5,29), Nagórki (5,23), Śródmieście (5,14), Pojezierze (5,09) i Likusy (5,0).

Czy zatem stolica Warmii i Mazur w przeciwieństwie do większości polskich miast **bawi się i odpoczywa** głównie poza centrum? – *Olsztyn jest pod tym względem specyficznym miastem, niemniej zakładam, że wynik taki jest efektem niejasnego podziału administracyjnego. Gdyby w zestawieniu pojawiła się dzielnica „Stare Miasto” czy „Starówka” myślę, że zajęłaby 1. miejsce, wpisując się w ogólną tendencję. Śródmieście części respondentów mogło nie skojarzyć się ze Starym Miastem i stąd dopiero 4. pozycja. Tym bardziej, że osiedla Grunwaldzkie czy Kościuszki nie wyróżniają się liczbą miejsc na „czas wolny”. W przypadku Nagórek duże znaczenie może odgrywać Galeria Warmińska* – analizuje Łukasz Kruszewski z biura Freedom Nieruchomości.

Jak przypuszcza Elżbieta Szpendowska, dobry wynik Osiedla Kościuszki może wynikać z bliskości do Starego Miasta, gdzie mieści się dużo lokali rozrywkowych i klubów, a także centrum handlowe Aura z popularnym kinem.

W tej kategorii średnia ocena dla Polski to zaledwie 3,48. Na tle tego wyniku, Olsztyn ze średnią **4,40** wypadła nie najgorzej. Wśród 100. największych polskich miejscowości stolica Warmii i Mazur zajęłaby 18. miejsce. Ogólnopolskie wyniki przyniosły sporo niespodzianek. Najwyżej ocenione zostały Tychy, które osiągnęły rezultat 5,02. Kolejne miejsca zajęły Ełk i Bielsko-Biała, a dopiero czwarta była Warszawa.



# Wygodne zakupy

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





# Jak na zakupy to na Nagórki

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 olsztynianie są zadowoleni z oferty handlowej w swojej okolicy.

Żadna z dzielnic nie osiągnęła ztego wyniku. Nawet najniżej ocenione osiedla Mazurskie i Gutkowo osiągnęły ocenę 5,36. Zdecydowanymi **liderami są Nagórki**, które oceniono na 6,69, Pojezierze (6,64) i Podleśna (6,54). Aż 10 spośród 15 dzielnic otrzymało ocenę 6,00 lub wyższą.

Zastępca przewodniczącej Rady Osiedla Nagórki, Piotr Duliszewski wskazuje, że na osiedlu działają liczne sklepy spożywcze i dyskonty (w tym: Rast, Biedronka, Lidl, Społem i Żabka). Natomiast na granicach Nagórek znajdują się dwa duże centra handlowe: Galeria Warmińska i Carrefour oraz hipermarket Auchan. Daje to zatem mieszkańcom Nagórek **szeroki wybór sklepów**, od najbliższych tuż pod domem, do wielkich centrów handlowych położonych w najbliższej okolicy.

*– Jeśli chodzi o zakupy, to Nagórki są z pewnością numerem jeden. Sama przyjeżdżam z innej dzielnicy do zlokalizowanych tam marketów i galerii. Dziwi natomiast wysoka pozycja Podleśnej, nie ma tam zbyt wielu sklepów wielkopowierzchniowych* – komentuje Elżbieta Szpendowska z biura Metrohouse Nieruchomości.

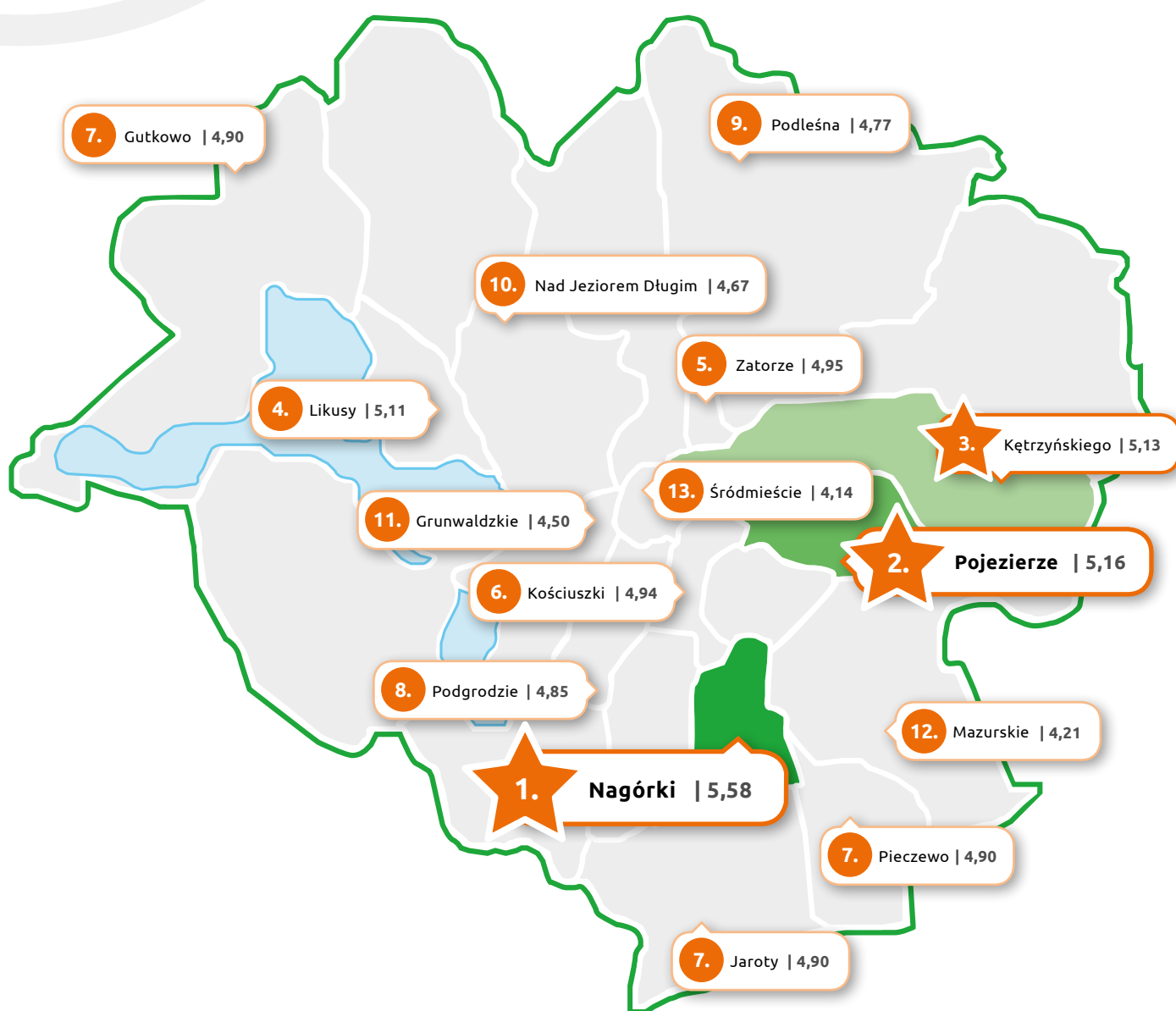
Najwyraźniej podstawowe potrzeby zakupowe mieszkańców zaspokaja tam **gęsta sieć małych sklepów** osiedlowych, uzupełniona sieciowymi dyskontami i marketami, takimi jak Tesco, Rast, Społem i Biedronka.

Średnia ocena dla całego miasta to **6,03**. Wśród 100 największych polskich miast Olsztyn pod względem wygody robienia zakupów zajęłoby 25. miejsce. Najbardziej zadowoleni z okolicznych sklepów są mieszkańcy Białegostoku i Torunia (6,18). Średnia ocena we wszystkich miejscowościach to 5,36.



# 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 Nagórkach

W Rankingu Dzielnic Otodom zbadaliśmy także zadowolenie mieszkańców różnych rejonów kraju z panujących w okolicy **cen towarów i usług**. W wynikach dla poszczególnych dzielnic Olsztyna odbicie znajduje duże nagromadzenie sklepów na Nagórkach i Pojezierzu. Wielkie sieci handlowe, które działają w tych dzielnicach najwyraźniej ostro ze sobą konkurują. To właśnie na tych osiedlach mieszkańcy są najbardziej zadowoleni z cen towarów i usług.

– *Nie jest tajemnicą, że w sklepach wielkopowierzchniowych jest więcej klientów, a ceny są bardziej konkurencyjne, niż w małych sklepikach* – przyznaje Elżbieta Szpendowska z biura Metrohouse Nieruchomości. Wskazuje, że względnie wysokie oceny zadowolenia z poziomu cen wynika z działalności umiejscowionych na Nagórkach dużych marketów i dyskontów oraz otwartej w 2014 roku **Galerii Warmińskiej**, w której znajduje się 170 sklepów i punktów usługowych.

**Nagórki** otrzymały w tej kategorii ocenę 5,58. Drugie miejsce zajęło Pojezierze (5,16), a trzecie – Osiedle Kętrzyńskiego (5,13), a czwarte – Likusy (5,11). Tylko te dzielnice otrzymały ocenę wyższą niż 5. Najmniej zadowoleni z panujących cen są mieszkańcy Śródmieścia (4,14), Osiedla Mazurskiego (4,21) i Osiedla Grunwaldzkiego (4,5). Co ciekawe, w przeciwieństwie do wielu polskich miast, Śródmieście Olsztyna zachowało handlowy charakter – można tam znaleźć wiele sklepów specjalistycznych: myśliwskich, muzycznych, plastycznych, czy sportowych.

Poziom cen nie należy do obszarów, z których olsztynianie są najbardziej zadowoleni. W całym mieście przeciętna ocena to tylko **4,71**. Wynik ten i tak wyraźnie przewyższa średnią ogólnopolską, która wynosi 4,52. W zestawieniu 100 największych miast Polski stolica Warmii i Mazur zajęłaby 37. miejsce. Wśród mieszkańców dużych miast najbardziej zadowoleni z cen w swojej okolicy są mieszkańcy Rzeszowa (5,00), Żor (4,98) i Białegostoku (4,96).



# 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”.





# Nagórki przyjazne dzieciom

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

Nienajgorzej. Przeciętna ocena dla Olsztyna to **5,43**, podczas gdy ogólnopolska średnia to 4,97. Spośród 100 największych miast kraju najbardziej zadowoleni z dostępności szkół, przedszkoli i placów zabaw są mieszkańcy Żor (5,87). W zestawieniu tym Olsztyn zajmuje 33. miejsce w Polsce.

Infrastruktura dla dzieci jest kolejną kategorią, w której w ramach poszczególnych dzielnic Olsztyna zaobserwować możemy spore różnice. 4 osiedla osiągnęły wynik wyższy niż 6. Są to: **Nagórki (6,33)**, Nad Jeziorem Długim (6,30), Pieczewo (6,12) i Pojezierze (6,03). Na drugim biegunie znajdują się dzielnice, którym sporo brakuje choćby do „piątki”: Gutkowo (4,17) i Śródmieście (4,50).

Patryk Pulikowski, rzecznik olsztyńskiego Urzędu Miasta zwraca uwagę, że wysoka pozycja Nagórek może być zasługą powstałego niedawno, **dużego ogródka jordanowskiego** oraz dobrego skomunikowania tego osiedla z resztą Olsztyna. – *Nad Jeziorem Długim jest natomiast spokojnym osiedlem domków jednorodzinnych, położonym z jednej strony nad dobrze zagospodarowanym jeziorem Długim, gdzie znaleźć można ścieżki rowerowe, trakty piesze i Las Miejski, z drugiej – na wyciągnięcie ręki mieszkańcy mają jezioro Ukiel. Co więcej, w kilkanaście minut mogą dojść do Starego Miasta i Śródmieścia Olsztyna.*

Pytany o plany związane z budową nowych szkół przyznaje, że w związku z planowaną reformą edukacji **miasto nie planuje inwestycji** ponad takie, które okażą się niezbędne. Przypomina też, że nowe place zabaw mogą powstać m. in. dzięki Olsztyńskiemu Budżetowi Obywatelskiemu. Jedną z obecnie zgłoszonych propozycji jest właśnie strażacki plac zabaw. – *Jeśli zyska on akceptację w głosowaniu na przełomie września i października, zostanie zrealizowany w 2018 roku – zapewnia Patryk Pulikowski.*

# 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.





---

# Olsztyn w pierwszej 10!

Czystość, wygoda zakupów i ceny, infrastruktura dla dzieci – to kategorie, w których najwyższe wyniki spośród wszystkich dzielnic Olsztyna zajęły **Nagórki**. To właśnie mieszkańcy tego osiedla są najbardziej skłonni, by polecać je znajomym. W badaniu NPS osiedle osiągnęło **impionujący wynik 73**. Na drugim miejscu, z wynikiem 50, znalazło się Osiedle Nad Jeziorem Długim, najbezpieczniejsze i najbardziej zielone. Najmniejszą skłonność do rekomendowania swojej dzielnicy wykazali mieszkańcy Śródmieścia (-21).

*– Śródmieście jest już osiedlem „ułożonym”. Tu nic nowego nie powstanie. Pozostałe się rozwijają. Ich atrakcyjność na rynku nieruchomości zależy od preferencji klientów. Likusy to osiedle domów jednorodzinnych, Nagórki to typowe blokowisko, a Śródmieście jest ciekawą alternatywą dla klientów inwestycyjnych, choćby pod najem krótkoterminowy – ocenia Łukasz Kruszewski z biura Freedom Nieruchomości.*

A jak Stolica Warmii i Mazur wypadła na tle reszty kraju? Średni współczynnik rekomendacji w Olsztynie wynosi 17,6, podczas gdy średnia ogólnopolska to – 4,3. Wśród 100 największych miast najchętniej swoją miejscowość poleciliby mieszkańcy Rzeszowa i Tychów (29,3). Olsztyn też ma się czym pochwalić: znalazł się w pierwszej dziesiątce – **na 8. miejscu**.

*– Niezwykle cieszy nas tak wysoka pozycja – przyznaje Patryk Pulikowski z Urzędu Miasta. – Stolica Warmii i Mazur jest miastem coraz bardziej przyjaznym i oferującym coraz więcej możliwości, jednocześnie zapewniając ciszę i spokój. Warto podkreślić budowę od podstaw linii tramwajowej, modernizację ulic, coraz więcej tras rowerowych. W Olsztynie wybudowano basen o olimpijskich rozmiarach i wielokrotnie nagradzane zagospodarowanie brzegów jeziora Ukiel, które bije rekordy popularności. Powstaje tu coraz więcej parków, mamy największy w Europie Las Miejski, który zajmuje prawie ¼ powierzchni miasta. To wszystko sprawia, że w Olsztynie można pracować w nowoczesny sposób, a jednocześnie relaksować się niemal tuż po wyjściu z pracy lub domu – podkreśla.*

# 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 1038 mieszkańców Olsztyna.

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”.

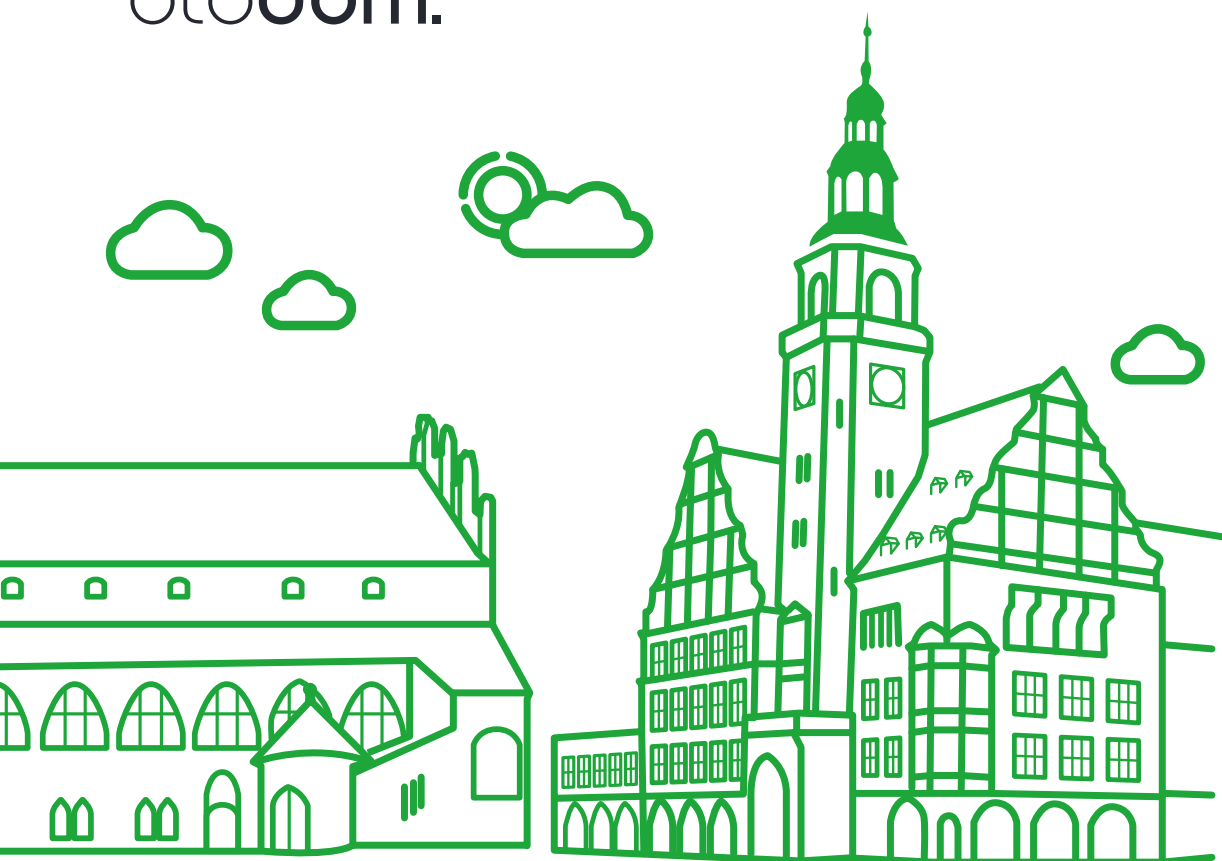
Dodatkowo, ankietowanym zadano pytanie **„Na ile prawdopodobne jest, że polecisz(a) być znajomym mieszkaniem w Twojej okolicy”**, gdzie skala odpowiedzi wynosiła od 0 (zdecydowanie nie polecę) do 10 (zdecydowanie polecę). Na ich podstawie powstał Wskaźnik NPS, obliczany jest jako różnica odsetka promotorów 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	Nad Jeziorem Długim	6,40	Likusy	6,30	Podleśna	6,07
 Sąsiedzi	Likusy	5,60	Pojezierze	5,47	Nagórki	5,33
 Zieleń	Nad Jeziorem Długim	6,70	Nagórki	6,38	Gutkowo	6,37
 Czysta okolica	Nagórki	6,00	Likusy Nad Jeziorem Długim	5,90	Jaroty	5,81
 Zadbana okolica	Likusy	5,60	Nagórki	5,45	Pojezierze	5,38
 Łatwe dojazdy	Pojezierze	6,58	Nagórki	6,31	Zatorze	6,14
 Czas wolny	Grunwaldzkie	5,50	Kościuszki	5,29	Nagórki	5,23
 Wygodne zakupy	Nagórki	6,69	Pojezierze	6,64	Podleśna	6,54
 Ceny	Nagórki	5,58	Pojezierze	5,16	Kętrzyńskiego	5,13
 Dzieci	Nagórki	6,33	Nad Jeziorem Długim	6,30	Pieczewo	6,12
NPS	Nagórki	73	Nad Jeziorem Długim	50	Likusy	44

otodom.



---

Organizator badania:

otodom.

Partner:



Kontakt dla mediów:

**Paulina Rezmer**

e: [prezmer@olx.pl](mailto:prezmer@olx.pl)

Kontakt dla klientów biznesowych:

**[partner.otodom.pl](http://partner.otodom.pl)**