**VIII Antyranking dzielnic Warszawy**

**Gdzie nie chcemy mieszkać w stolicy?**

Gdzie nie chcemy mieszkać w stolicy? Już ósmy raz z rzędu sieciowa agencja nieruchomości Metrohouse przygotowała zestawienie najmniej pożądanych lokalizacji rozpatrywanych przez klientów biura.

**Jak powstaje Antyranking?**

W stolicy działa ponad stu agentów Metrohouse. Jak co roku otrzymali oni do wypełnienia ankietę, która miała wskazać obszary miasta cieszące się najmniejszym zainteresowaniem klientów. – Należy pamiętać, że świadoma odmowa klientów z otrzymywania ofert z konkretnej dzielnicy nie oznacza wcale, że nie kupią tam mieszkania, ponieważ wskutek coraz lepszego poznawania uwarunkowań rynkowych z czasem zmieniają swoje pierwotne decyzje i lubią zaskakiwać, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Agenci Metrohouse mogli wskazać więcej niż jedną dzielnicę. Wysoka frekwencja występowania danej dzielnicy w odpowiedziach oznacza, że jest to miejsce bardzo często wymieniane w ankietach, podczas gdy brak wskazania oznacza wysoką atrakcyjność dzielnicy w oczach nabywców.

**Białołęka „na nie”**

Po dwóch „wygranych” z rzędu dzielnicy Rembertów, na mało zaszczytne miejsce powróciła Białołęka. 74 proc. ankietowanych agentów Metrohouse twierdzi, że klienci nie są zainteresowani zakupem mieszkania w tej dzielnicy. – Pokutuje ciągle przekonanie, że to miejsce zakorkowane, położone w bliskości oczyszczalni ścieków Czajka. Mimo upływu czasu klienci nie zakonotowali znacznej poprawy komunikacji, czyli rozwoju sieci tramwajów, wygodnego dojazdu do metra dzięki nowemu mostowi. Wygrywają stereotypy, mówi Adam Pszczółkowski, ekspert Metrohouse. Gdyby przygotować zestawienie argumentów, za którymi stoi niechęć do Białołęki są to zwykle te same powody: „zbyt daleko”, słaba komunikacja z Centrum”, „zbyt długie dojazdy do pracy”. – Należy jednak podkreślić, że w ankietach zaczyna kształtować się podział na Tarchomin i Nowodwory oraz tzw. Zieloną Białołękę, która z racji dalszej odległości jest częściej pomijana w poszukiwaniach przez klientów, dodaje Marcin Jańczuk.

Zeszłoroczny lider – Rembertów – tym razem zajął drugie miejsce uzyskując 67 proc. negatywnych wskazań. Klienci nie kojarzą zupełnie dzielnicy z budownictwem wielorodzinnym. Mają rację, ponieważ dominuje tu zabudowa jednorodzinna, a lokalizacja jest dość popularna wśród osób, które szukają miejsca pod budowę własnego domu. Jednocześnie wiele wskazań dotyczy znacznej odległości od Centrum Warszawy. – To jednak mit. Szybka Kolej Miejska dojeżdża z Centrum Warszawy do Rembertowa w 15 minut – szybciej niż transport metrem na Kabaty (21 minut). Podobne skojarzenia ma Wesoła, która podobnie jak rok temu zajęła w Antyrankingu 3 miejsce (50 proc.). Niezależnie od cen, czy trendów rynkowych dość znacząca grupa klientów odrzuca prawobrzeżną część Warszawy skupiając się w swoich poszukiwaniach tylko na lewej stronie Wisły.

Mimo, iż z 48 do 41 proc. spadł odsetek negatywnych odpowiedzi na temat Ursusa, dzielnica ta zajęła wysokie 4-te miejsce wśród najmniej popularnych wśród klientów dzielnic. Zestawienie TOP 5 uzupełnia Wawer, który także poprawił swój ubiegłoroczny wynik, ale to nie pozwoliło mu opuścić niechlubnej czołówki. Tylko 1 pkt. proc. za nim jest Praga Północ, która również znajduje się wśród dzielnic o wyraźnie wysokim wskaźniku odrzuceń.

**Dzielnice marzeń**

O ile istnieją dzielnice, które w świadomości nabywców mieszkań mają niezbyt dobre notowania, to z drugiej strony mamy do czynienia z dzielnicami na topie, które zawsze cieszą się zainteresowaniem klientów. Wśród dzielnic, które nie zostały wskazane przez agentów Metrohouse jako „niechciane” przez klientów znalazły się w tym roku Mokotów, Ochota, Ursynów, Wola i Żoliborz. W porównaniu do zeszłego roku z zestawienia wypadły Śródmieście i Praga Południe, które nie utrzymały czystego konta bez negatywnych wskazań.

**Gdzie naprawdę kupujemy mieszkania?**

Jak pokazuje doświadczenie, deklaracje kupujących mieszkania często mają niewiele wspólnego z rzeczywistymi zakupami. Dzieje się tak dlatego, że podczas poznawania rynku mieszkaniowego odkrywamy też potencjał nieznanych nam dotąd osiedli, czy dzielnic. Często decydują kwestie finansowe – choć początkowo jesteśmy zainteresowani konkretną lokalizacją, okazuje się, że możliwości finansowe uniemożliwiają zakup lokalu na upatrzonym osiedlu. W ślad za aspektami finansowymi idą też powody stricte praktyczne. Klienci wychodzą z założenia, że może kosztem dłuższego dojazdu wybrać dzielnicę położoną nieco dalej, ale taką, gdzie możemy sobie pozwolić na 1 pokój więcej.

W 2017 r., podobnie jak przed rokiem, największym powodzeniem wśród klientów Metrohouse cieszy się Mokotów. Dzielnica jest wybierana przez 14 proc. nabywców. Prawdziwym zaskoczeniem jest drugie miejsce. Zajęła je Praga Południe (13 proc.), która odnotowała znaczny wzrost popularności w stosunku do ubiegłego roku. Zróżnicowane cenowo mieszkania, rozwijający się rynek nowych mieszkań i co najważniejsze, dobra komunikacja z Centrum to niewątpliwe atuty tej lokalizacji. Trzecie miejsce zajęła Białołęka, gdzie kupuje mieszkanie co dziesiąty klient stołecznych oddziałów Metrohouse. Jak zwykle mamy tu do czynienia z paradoksem. Mimo, że deklarujemy brak zainteresowania Białołęką, ostatecznie kupujemy tu mieszkania. Co ciekawe, odsetek nabywców jest nawet wyższy niż rok temu. Dość duże zainteresowanie zakupem Metrohouse odnotowało na Woli, Bielanach i Bemowie. Największym zaskoczeniem jest wyraźny spadek zainteresowania transakcjami na Ursynowie. Przed rokiem dzielnica miała 8 proc. udziału w transakcjach, podczas gdy obecnie jest to zaledwie 5 proc. Najmniej transakcji ma miejsce w Wawrze, Rembertowie i Wesołej.

*Antyranking powstał w oparciu o ankietę wypełnianą przez doradców agencji nieruchomości Metrohouse z Warszawy i okolic. Doradcy wskazywali dowolną liczbę wybranych dzielnic, które są najczęściej odrzucane przez osoby poszukujące mieszkań. Wysoki wskaźnik procentowy odrzuceń oznacza dużą częstotliwość rezygnacji z poszukiwań w danej dzielnicy.*