



Bezkonkurencyjne ciepło sieciowe - raport

2016-03-11

Jak wynika z najnowszego raportu Instytutu Analiz „Monitor Rynku Nieruchomości”, prawie 83 % badanych uznaje ciepło sieciowe jako jedno z najważniejszych kryteriów w wyborze mieszkania. Dlaczego? Według respondentów, ogrzewanie z miejskiej sieci jest tanie, bezpieczne, komfortowe i ekologiczne.

Poszukując nowego mieszkania, nabywcy biorą pod uwagę nawet kilkanaście różnych kryteriów jego wyboru. Choć siła, jaką przypisuje się kilku najważniejszym, takim jak cena i lokalizacja, wciąż jest dominująca, to ostatnie badania pokazują, że waga cech „drugorzędnych” stale rośnie. Być może dzieje się tak dlatego, że oferta na rynku jest bardzo duża. Dzięki temu, zawężając wybór wyłącznie do kluczowych cech, nadal można wybierać spośród kilku równorzędnych inwestycji. W tej sytuacji do głosu dochodzą dodatkowe aspekty komfortu, bezpieczeństwa oraz eksploatacji mieszkania w perspektywie kilkunastu lub więcej lat. Klienci podejmują bardzo racjonalne decyzje, wychodząc z założenia, że skoro w tej samej cenie można uzyskać więcej, to dlaczego by z tego nie skorzystać?

W przeprowadzonych niedawno przez Instytut Analiz MRN badaniach, zapytano respondentów o wskazanie najistotniejszych kryteriów wyboru mieszkania. Według deklaracji pytanym najważniejszymi cechami, zgodnie z oczekiwaniami, były lokalizacja (63,3% wskazań) oraz cena (58,4% wskazań). Na trzecim i czwartym miejscu znalazły się kolejno: układ mieszkania (54,5% wskazań) oraz dogodna komunikacja (52,3% wskazań). Aż do tego miejsca kolejność wskazywanych cech była do przewidzenia. Ale już na piątym miejscu kryteriów decyzyjnych, co jest pewną niespodzianką, znalazł się sposób ogrzewania – aż 36% respondentów uznało go za zdecydowanie ważny, a 46,6% za raczej ważny. Tym samym łącznie **82,6% respondentów uznało go za istotne kryterium**. Warto odnotować, że za nieważny (raczej lub zupełnie nieważny) uznało sposób ogrzewania mieszkania jedynie 6,2% badanych. Co ciekawe, zdecydowanie mniej istotnymi cechami dla pytanym w badaniu były takie kryteria, jak funkcjonalność osiedla, piętro czy standard wykończenia!

Preferencje dotyczące sposobu ogrzewania mieszkania

Skoro sposób ogrzewania mieszkania okazał się tak istotny dla potencjalnych nabywców, postanowiono głębiej zbadać to kryterium. Zadano pytanie dotyczące bardzo ogólnego postrzegania trzech najbardziej popularnych źródeł ciepła w zabudowie wielorodzinnej, czyli ciepła sieciowego, ogrzewania gazowego i elektrycznego. Respondenci zdecydowanie najczęściej wskazywali jako preferowane ogrzewanie ciepłem z miejskiej sieci (86% wskazań). Drugim w kolejności było ogrzewanie gazowe, które wskazało jedynie 9% badanych. Sporadycznie badani wskazywali ogrzewanie elektryczne (3%) lub inne rozwiązania (np. pompy ciepła).

Celem badania było również zebranie opinii potencjalnych nabywców na temat wybranych systemów ogrzewania. Na początek zapytano o opinię na temat miesięcznych kosztów eksploatacji trzech rozwiązań – ogrzewania ciepłem z miejskiej sieci, ogrzewania gazowego oraz ogrzewania



elektrycznego. Według odpowiedzi najmniej kosztownym jest ogrzewanie ciepłem z miejskiej sieci – za najtańsze uznało je 86,4% respondentów. W opinii badanych ogrzewanie gazowe było rozwiązaniem pośrednim – większość badanych (74,4%) przyznała mu drugie miejsce. Za najbardziej kosztowne w eksploatacji pytani uznali ogrzewanie elektryczne – jako najdroższe wskazało je blisko 80% badanych.

Który sposób ogrzewania jest najlepszy?

Ponieważ koszty eksploatacji nie są jedynym kryterium decydującym o wyborze sposobu ogrzewania, badanych poproszono również o ocenę ważności dodatkowych czterech wskaźników, za pomocą których można opisać system ogrzewania – bezpieczeństwa, niezawodności, komfortu oraz ekologii. Respondenci twierdzili, że wybierając sposób ogrzewania, kierowaliby się przede wszystkim kosztami eksploatacji (73,2% badanych uznało je za zdecydowanie ważne kryterium) oraz bezpieczeństwem (68,7%). Istotne były również niezawodność i komfort – które za zdecydowanie ważne uznało odpowiednio 58,4% oraz 48% pytanych. Relatywnie najmniej istotne przy wyborze były kwestie ekologiczne, które za zdecydowanie ważne uznało 29,8% badanych.

W dalszej kolejności poproszono badanych o ocenę, w skali od -3 do 3, poszczególnych sposobów ogrzewania mieszkania z uwzględnieniem opisanych wcześniej kryteriów decyzyjnych.

Zestawienie jednoznacznie wskazuje, że respondenci bardzo wysoko ocenili ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, w każdym ze wskazanych wymiarów. **Szczególnie wysoko ocenili bezpieczeństwo tego rozwiązania** (średnia ocen 2,15) oraz **komfort jego eksploatacji** (2,14). Pozytywnie oceniono koszty eksploatacji, niezawodność, a także aspekt ekologiczny ogrzewania ciepłem z miejskiej sieci. Zdecydowanie gorzej wypadły dwa pozostałe sposoby ogrzewania. Wymiarem, który najbardziej odróżnia je od ciepła sieciowego w oczach nabywców mieszkań, było kryterium kosztów. Ogrzewanie ciepłem z sieci miejskiej górowało nad konkurencyjnymi sposobami ogrzewania również w wymiarze bezpieczeństwa, niezawodności oraz wygody. Uznano je za rozwiązanie najbardziej ekologiczne, choć tutaj oceny poszczególnych systemów były bardziej zbliżone.

Z kolei bezpośrednie porównanie ogrzewania gazowego i elektrycznego nie wskazało istotnych różnic w zakresie komfortu, ekologii oraz niezawodności. Natomiast różniły się w oczach badanych jeśli chodzi o bezpieczeństwo, gdzie ogrzewanie gazowe uznano za rozwiązania dużo bardziej niebezpieczne oraz koszty – w tym przypadku ogrzewanie elektryczne uznano za dużo droższe.