

*Доля новостроек в общем объеме выданных и, соответственно, застрахованных ипотечных кредитов занимает 10–20%. По разным оценкам, объем рынка страхования квартир может составить по итогам прошлого года от 15 млрд до 25 млрд рублей.*

Последние несколько лет этот сегмент растет ежегодно на 10–15%. Решающее влияние на темп роста рынка оказывают скорость и объем ввода нового жилья в частную эксплуатацию и повышение уровня доступности жилищного кредитования. Еще одной движущей силой рынка страховщики считают рост доходов населения. Как отмечает начальник управления стратегии и маркетинга «ВТБ Страхования» Кирилл Бобыльков, «страхование квартир – это такая услуга, потребность в которой обычно возникает при определенном уровне дохода; условно можно сказать, что сюда следует отнести категорию владельцев квартир с доходами на уровне среднего по стране и выше».

При этом общий объем застрахованного жилья в России, по словам члена совета директоров Generali PPF в РФ Йиржи Страки, все же пока незначителен, его доля составляет около 10% от потенциального, причем значительная часть – это «ипотечная» недвижимость. Так, по данным Росреестра, уже каждое пятое приобретение недвижимости реализуется с использованием заемных средств, значительная доля которых приходится на новостройки. Подтверждают это и промежуточные итоги Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, согласно которым за 11 месяцев 2012 года в стране было выдано ипотечных кредитов в 1,4 раза больше аналогичного периода 2011 года (в денежном выражении больше в 1,5 раза). Повышенный интерес к ипотеке, естественно, катализирует спрос на услуги по страхованию имущества.

«По предварительным итогам нашей работы в прошлом году можно говорить о росте количества договоров страхования и росте объема страховых премий по ипотечному страхованию городской недвижимости на 54–55%», – рассказывает начальник управления комплексного ипотечного страхования САК «Энергогарант» Дмитрий Тюин. Такой рост эксперт объясняет низкими ставками по ипотечным кредитам и активизацией жилищного строительства в первой половине 2012 года. В целом же, по его оценке, рынок страхования недвижимости, связанный с ипотечным кредитованием, в прошлом году составил порядка 1,32 млрд рублей.

По словам заместителя генерального директора СК «Пари» Ирины Двойниковой, в общей массе недвижимости на сегодняшний день в ипотеке находится около 20%. «Соответственно, эти 20% застрахованы в обязательном порядке, – говорит она. – Но надо понимать, что речь в данном контексте идет только о страховании конструктивных элементов объектов недвижимости, а не о домашнем имуществе граждан».

«Ипотечное страхование ориентировано прежде всего на страхование конструктивных элементов квартир – стен и перекрытий, – поясняет руководитель департамента по страхованию имущественных рисков и ответственности СГ «УралСиб» Мария Барсова. – Банки больше интересуется сама квартира (которая составляет основную стоимость ипотечного кредита), чем внутренняя отделка или страхование ответственности».

«Обязанность собственника объекта недвижимости, который является предметом залога, застраховать его от рисков гибели и повреждения предусмотрена законом РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г., – напоминает начальник управления страхования имущества физлиц и ипотечного страхования СК «Согласие» Любовь Кононенко. – Несомненно, эта обязанность способствует развитию данного вида страхования и определенным образом повышает страховую грамотность тех заемщиков, которые, прежде чем заключить договор страхования, изучают предложения нескольких страховых компаний, выбирая оптимальное для себя по цене».

При этом, как подчеркивает Йиржи Страка, важно понимать, что, несмотря на положительную динамику ипотечного кредитования, значительная доля населения по-прежнему опасается решать жилищные проблемы с помощью заемных средств, предпочитая просить в долг у родственников и знакомых. «На сегодняшний день только порядка 20% недвижимости приобретается с помощью банковского ресурса, тогда как в странах Европы в ипотеку покупается до трети всей недвижимости, – отмечает топ-менеджер Generali PPF. – Поэтому при грамотном развитии финансового сектора сегмент ипотечного страхования может дать существенный прирост».

«Если сравнивать со страхованием при ипотечном кредитовании в европейских странах, то, как правило, при получении кредита заемщик добровольно страхует свою ответственность перед кредитором за своевременный возврат кредита, – добавляет начальник отдела продаж через финансовые институты СК «Транснефть» Сергей Степанов. – У россиян данный вид страхования в настоящее время не пользуется популярностью».

По оценке директора дирекции розничного бизнеса ОСАО «Ингосстрах» Виталия Княгиничева, страхование городской недвижимости занимает сейчас меньше 30% от общего объема портфеля имущественных рисков физических лиц. «Специфика страхования квартир заключается в том, что они чаще, чем, например, загородные строения, страхуются в рамках так называемого экспресс-страхования, по «коробочным» продуктам, то есть упрощенно, по типовым лимитам, без осмотра и оценки страховщиком имущества и составления страхователем описей отделки, оборудования и проч., – уточняет он. – Тарифы при этом могут колебаться от 0,2% до 0,8% в зависимости от степени риска».

Как добавляет Любовь Кононенко, вся процедура оформления такого полиса сводится к внесению персональных данных страхователя в бланк полиса и выбору страховой суммы по каждому объекту из нескольких предложенных страховщиком вариантов. «Несмотря на то что подобное экспресс-страхование обойдется страхователю дороже классического страхового полиса (с осмотром имущества и предоставлением сведений о факторах риска), «коробочные» решения все же популярнее за счет экономии времени на покупку полиса», – поясняет специалист «Согласия».

«На мой взгляд, специфическая и не самая лучшая черта этого сегмента страхового рынка – отсутствие вдумчивого и серьезного подхода к страхованию у потребителя, – продолжает тему Ирина Двойникова. – Зачастую, используя максимально унифицированный «коробочный» продукт с ежемесячной оплатой, обнаруженный в почтовом ящике, человек сам не очень понимает, что он взял, то есть чаще всего совершает неосознанный выбор. Цена небольшая, не особо жалко, а какой именно набор услуг он приобрел, «вскрытие покажет». А между тем на рынке существует достаточное количество продуктов, способных удовлетворить потребность именно данного конкретного потребителя, подходящих именно ему. Думаю, более внимательное отношение к покупке страхового продукта в сфере недвижимости – это вопрос времени, ведь и в автокаско был период, когда потребитель довольно легкомысленно относился к качеству покупаемой услуги и просто гнал за минимальной ценой».

В целом рынок страхования городской недвижимости можно разделить на три больших блока. Помимо уже упомянутого ипотечного страхования это муниципальные программы страхования жилых помещений и добровольное страхование жилья. «В динамике за последние пять лет можно отметить тенденцию увеличения доли рыночного страхования (с 80% до 82%), а также снижение доли муниципального страхования (с 8% до 5%), – рассказывает руководитель отдела департамента розничных продаж «Группы Ренессанс страхование» Елена Родюкова. – При этом наблюдается относительная стабилизация доли премий по страхованию имущества частных лиц в рамках ипотечного страхования на уровне 13%».

Как уточняет Дмитрий Тюин, в Москве, по данным Городского центра жилищных субсидий, с 2011 года муниципальной программой охвачено свыше 2,28 млн квартир – то есть более 60% подлежащих страхованию московских квартир. «Добровольному страхованию далеко до таких показателей проникновения, и значительного увеличения этой доли не наблюдается», – говорит эксперт «Энергогаранта». Причину этого он объясняет так: «В городах, где действуют муниципальные программы страхования недвижимости, большинство жителей, приобретая полис, не очень понимают, что выплаты по нему будут лимитированы и при наступлении крупных убытков они не будут целиком компенсированы. Они считают, что у них уже есть полис, и не видят смысла покупать еще дополнительное покрытие, а это тормозит развитие добровольного страхования квартир».

Источник: [Профиль](#), № 3, 28.01.13

Автор: Москаленко А.