

УДК 332.8

Способы снижения рисков на региональном рынке недвижимости (на примере страховых услуг города Казани)

**Берваль А.В.**

Аспирант кафедры экономики и управления
в городском хозяйстве Казанского государственного
архитектурно-строительного университета

Региональный рынок недвижимости постепенно переходит на новый уровень развития, когда, помимо цены на недвижимость, покупателя интересуют риски и способы их снижения. В связи с этим страхование финансовых рисков доле-вых инвесторов в условиях нестабильной экономической ситуации является одним из актуальных вопросов для предприятий российского строительного комплекса, и в настоящее время назрела острая необходимость активного развития данного вида страхования.

Ключевые слова: рынок недвижимости, инвестиции, эффективность, страховые услуги, гарантии, инновации.

На стыке строительного и страхового рынков в настоящее время в России формируется особый кластер, который в перспективе должен объединить в себе строительные, проектные, изыскательские и страховые компании, частных и государственных инвесторов, органы технического контроля и экспертизы, а также банки. Уже сейчас на российском рынке имеется возможность для страхования строящихся объектов или их отдельных частей, страхования гражданской ответственности строителей перед третьими лицами, страхования используемых техники, оборудования, строительных материалов и вспомогательных сооружений, страхования профессиональной ответственности архитекторов, проектировщиков, изыскателей, страхования предпринимательских рисков застройщика, страхования рисков инвесторов и ряда других видов. Страхование финансовых рисков доле-вых инвесторов в условиях нестабильной экономической ситуации является одним из актуальных вопросов для предприятий российского строительного комплекса. В настоящее время необходимость активного развития такого страхования не вызывает сомнений. Целью настоящей статьи является обозначение оптимального направления дальнейшего развития страхового дела в части его интеграции в структуру строительного комплекса с учетом всех специфических особеннос-

тей подобного страхования, а также отличительных особенностей инвестиционно-строительного комплекса и страхового рынка России в целом и города Казани в частности.

Наблюдавшиеся в докризисный период темпы развития российской экономики стимулировали, в том числе, рост объемов капитального строительства. Не следует забывать, что уже на начальном этапе строительного процесса присутствует риск гибели или повреждения объекта строительства, что естественным образом приводит к возрастающей вероятности существенного материального ущерба для подрядной строительной организации и снижению её конкурентоспособности, а также к возникновению рисков инвесторов, вложивших свои средства в данное строительство. Выбор темы исследования обусловлен слабой изученностью механизмов и инструментов страхования строительного-монтажных рисков и финансовых рисков участников долевого строительства в условиях современной российской экономики. Особую значимость здесь имеет решение задач, связанных с анализом, контролем и управлением рисками инвестиционно-строительного комплекса.

Федеральный закон № 214 от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» был принят с целью обеспечения гарантиями доле-вых

инвесторов. Тем не менее, как отмечают эксперты, дольщики все равно продолжают оказываться в ситуациях, когда деньги по договору заплачены, а жилое помещение в собственность получить так и не удается. Причинами этому могут служить отзыв или отмена различных разрешительных документов у строительной компании, необходимых для ведения работ, непредоставление застройщиком документов, необходимых для регистрации права собственности, задержка сроков сдачи дома в эксплуатацию, даже стихийные бедствия и техногенные катастрофы [1].

Долевое строительство жилья по-прежнему часто предстает в негативном свете, в связи с чем тысячи дольщиков города Казани остаются обманутыми недобросовестными застройщиками. Так, по состоянию на 1 июля 2011 г. в Казани имеется 38 многоквартирных домов, входящих в список проблемных объектов долевого строительства, ежеквартально публикуемый на официальном интернет-портале мэрии города Казани. Общее количество квартир в данных домах составляет 5811, их общая площадь – 383,9 тыс. м² [2].

Гарантией возврата вложенных денежных средств при самом неблагоприятном исходе может стать наличие третьей заинтересованной стороны, а именно страховой компании. Но на сегодняшний день нет ясности, как на практике реализовать данную идею. Самый тонкий момент – это цена вопроса. То есть, сколько будет стоить страхование ответственности застройщиков? При нынешних ценах на жилье страховка стоимостью 2-5 % от цены квадратного метра обойдется приобретателю жилья в Вахитовском и Ново-Савиновском районах города Казани от 1 до 2,5 тыс. руб. за квадратный метр (при средней цене в данных районах города Казани 41-50 тыс. руб. за квадратный метр), в Приволжском, Московском, Советском, Авиастроительном и Кировском чуть подешевле – от 0,6 до 2,1 тыс. руб. за квадратный метр (при средней стоимости квадратного метра в этих районах от 34 до 42 тыс. руб.) [2]. Также следует отметить, что основная часть « долевого долгостроя» приходится на районы с самой высокой ценой за квадратный метр жилья (см. табл. 1).

Распределение цен на рынке первичной жилой недвижимости Казани (по состоянию на 01.09.2011 г.) [3]

№ п/п	районы Казани	Сданное жилье		Строящееся жилье	
		Цена, тыс. руб./ м ²	Темп прироста, %	Цена, тыс. руб./ м ²	темп прироста, %
1.	Вахитовский	50,0	3,95	49,2	3,14
2.	Ново-Савиновский	43,3	3,34	41,4	20,35
3.	Советский	41,4	10,99	34,1	-5,54
4.	Московский	41,4	14,68	38,4	17,07
5.	Приволжский	42,6	22,77	39,1	15,68
6.	Авиастроительный	41,3	20,06	39,7	16,42
7.	Кировский	38,5	17,74	36,7	12,58

Экспертами рынка страхования рисков в строительстве для снижения тарифа предлагается максимально унифицировать процедуру андеррайтинга и найти крупные перестраховочные компании, способные предложить низкие ставки. Что в итоге позволит предлагать данный продукт массовому потребителю. Эксклюзивность страхования в долевом строительстве, а как следствие и высокие тарифы будет иметь место, пока не найдется оптимальное соотношение цены и круга страхуемых рисков [4]. В Российском союзе строителей ранее предлагалось, что страховая ставка должна составлять не более 0,3 % от цены на жилье. На наш взгляд, 0,3 % – слишком низкая ставка, по крайней мере, для российской действительности, а наиболее оптимальный вариант лежит где-то между 2-5 % и 0,3 %, а именно ставка 1-1,5 %. В первую очередь, для страхования рисков долевого инвестора, на наш взгляд, следует разработать дифференцированную сетку тарифов в зависимости от заявленных сроков строительства и величины строительной фирмы, в качестве количественного показателя здесь можно использовать объем произведенных работ строительной фирмой за предыдущие 3 года деятельности (см. табл. 2).

Таблица 2

Предлагаемая укрупненная сетка страховых тарифов, %

Заявленные сроки строительства	суммарный объем работ за предыдущие 3 года			
	до 1 млрд. руб.	1-3 млрд. руб.	3-15 млрд. руб.	Свыше 15 млрд. руб.
менее 1 года	2,3	1,9	1,6	1,0
1-2 года	2,5	2,1	1,8	1,1
более 2 лет	3,0	2,3	2,1	1,2

Снижение тарифа относительно общепринятого в 2-5% можно достигнуть способом ежемесячного либо ежеквартального исчисления страхового тарифа, а уровень риска укрупненно можно выразить в виде графика функции (см. рис. 1).

Таблица 1

Для примера, рассмотрим вариант для строительной фирмы с суммарным объемом работ за предыдущие 3 года свыше 15 млрд. руб. и при заявленном сроке строительства менее 1 года. На графике изображено изменение страхового тарифа зависимости от этапа строительства с ежемесячным изменением тарифной ставки. В итоге при ежемесячном уменьшении страхового тарифа среднегодовой тариф окажется существенно меньше изначального. Уменьшение риска происходит в связи ро-

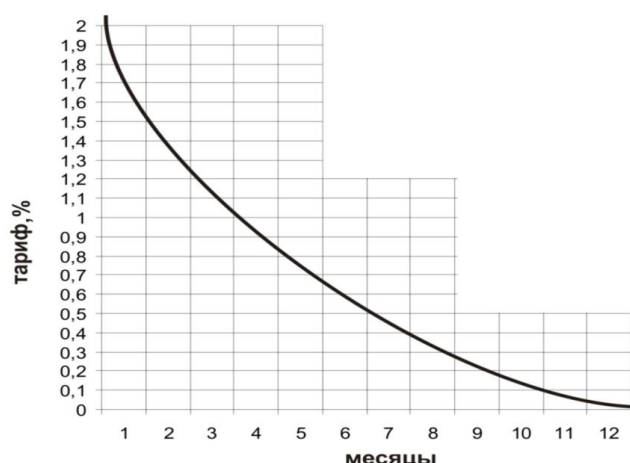


Рис. 1. График предлагаемого ежемесячного начисления страхового тарифа при заявленном сроке строительства менее 1 года

стом степени готовности объекта. Таким образом, возникает возможность уйти от унификации страхового тарифа и снизить его конечную стоимость.

Сложности, возникающие при страховании рисков долевых участников строительства, помимо всего прочего, заключаются в том, что перестрахование подобных рисков крайне сложно из-за отсутствия реального предмета страхования, проведение про-

верки строительной компании – довольно сложный и затратный процесс, а также имеется тенденция смещения в сторону более мелких страховых компаний и, как следствие, – более высокая цена услуги.

В рамках данного подхода к оптимизации процесса по снижению рисков при долевом строительстве объектов жилой недвижимости предлагается страховать дольщиков от финансовых рисков в комплексе со страхованием застройщика от строительно-монтажных рисков, это, в первую очередь, даст возможность перестраховывать строительно-монтажные риски застройщика в рамках комплексного договора (см. табл. 3). Также при комплексном страховании можно проводить проверку застройщика для страхования от финансовых рисков одновременно с проверкой для страхования застройщика от строительно-монтажных рисков, что даст снижение стоимости затрат на проверку строительной фирмы для каждого вида страхования в отдельности.

На сегодняшний день понимание того, что неохваченным остается один из самых перспективных сегментов рынка страховых услуг, есть и у федеральных, и у региональных страховых компаний. Региональным страховщикам предложить страхование долевым инвесторам легче, чем федеральным,

Таблица 3

Проблемы, решаемые при «комплексном страховании объекта долевого строительства»

Область возникновения проблем	Описание проблемы	Предлагаемый путь решения проблемы	Ожидаемый результат
Страхование рисков долевых участников	перестрахование рисков крайне сложно из-за отсутствия реального предмета страхования	страховать не только дольщиков от финансовых рисков, но и застройщика от строительно-монтажных рисков	возможность перестраховать строительно-монтажные риски застройщика
	проведение проверки строительной компании – довольно сложный и затратный процесс	при комплексном страховании проводить проверку застройщика для страхования от финансовых рисков можно одновременно с проверкой для страхования от строительно-монтажных рисков	снижение стоимости проверки строителей для каждого вида страхования в отдельности
	тенденция смещения в сторону более мелких страховых компаний и, как следствие, высокая цена услуги	для крупных страховых компаний, занимающихся страхованием строительно-монтажных рисков, окажется выгодным застраховать дольщиков в уже застрахованном ими объекте строительства	страхованием дольщиков будут заниматься наиболее крупные страховые компании, что скажется на повышении уровня и понижении цены услуг
Страхование строительно-монтажных рисков	низкая заинтересованность застройщика в страховании собственных рисков	стимулировать строителей высоким спросом со стороны дольщиков за счет более низких тарифов по страхованию рисков дольщиков при одновременном страховании со строительно-монтажными рисками	при снижении тарифа повысится спрос со стороны дольщиков, при повышении спроса повысится заинтересованность строителей в страховании самого объекта
Выполнение сторонами условий договора	при заключении договора одна из сторон может нарушать определенные условия, а вторая в силу масштабов сделки закрывать на это глаза	страховая компания выступает третьей стороной, заинтересованной в четком исполнении сторонами своих обязательств друг перед другом. В страховом полисе могут оговариваться последствия для страхователя вследствие ненадлежащего выполнения им условий договора о долевом строительстве	стороны не заинтересованы в повышении тарифа или применения санкций со стороны страховой компании и будут более дисциплинированы относительно к условиям договора о долевом строительстве

поскольку для региональных страховых компаний при принятии решения, с каким застройщиком работать, решающим фактором может быть личное знакомство руководителей страховых компаний с управляющими строительной фирмы. Федеральным страховым компаниям выгодно продвигать массовый продукт, а значит, работать с контрагентами в регионах им придется независимо от того, знаком ли директор филиала с местными застройщиками.

Таким образом, явно вырисовываются две схемы разработки и продвижения продуктов по страхованию рисков долевого строительства: федеральные страховые компании будут стремиться вывести на рынок страховых услуг города Казани универсальную страховку, региональные страховщики, в свою очередь, будут пытаться сформировать пулы, так как финансовые возможности их ограничены, поэтому им выгодней сделать совместный продукт с проверенными банком и застройщиком.

На сегодняшний день долевое строительство жилья – самый перспективный сегмент рынка недвижимости для страховых компаний. На рынке недвижимости города Казани долевыми инвесторами с каждым годом становится все больше, что должно привлечь, в первую очередь, федеральных страховщиков в данный сегмент. Страхование финансовых рисков дольщиков выгодно всем участникам рынка недвижимости. Застройщик и сами дольщики будут защищены от любых непредвиденных ситуа-

ций, банки смогут получить гарантированное обеспечение по ипотеке, что в итоге может привести к снижению ипотечного процента, а страховые компании, при корректной работе и благоприятном исходе, смогут получить прибыль.

Литература:

1. Как снизить риски при покупке квартиры // Informetr.ru интернет-журнал 26.06.2008. – URL: <http://www.informetr.ru/journal/insurance/3142> (дата обращения 25.12.2011).
2. Официальный интернет-портал мэрии Казани. – URL: <http://www.kzn.ru/page3065.htm> (дата обращения 09.10.2011).
3. Официальный интернет-портал Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. – URL: <http://mzio.tatarstan.ru/> (дата обращения 10.10.2011).
4. Страховщики подбираются к долежке // Профессиональный страховой портал «Страхование сегодня» 21.07.2008. – URL: <http://www.ins.org.ru/press/26706/> (дата обращения 25.12.2011).

The Ways to Decrease the Risks on the Regional Housing Market (as Exemplified by Insurance Services of Kazan)

A. Berval

Kazan State University of Architecture and Engineering

Regional housing market is gradually moving on to a new level of development when, except the price, the customer is interested in the risks and means to decrease them. Thus, insurance of participatory investors against financial risks in the context of unstable economic situation has become one of the topical problems for the enterprises of Russian building complex. These tendencies have aroused the necessity of active development of this type of insurance.

Key words: housing market, investments, efficiency, insurance services, guarantees, innovations.

