

**Обзор «Обязательное страхование ответственности застройщиков: ненужный рынок»
подготовили:**

Ольга Скуратова,
эксперт отдела рейтингов страховых компаний

Алексей Янин,
директор, страховые рейтинги

Павел Самиев,
заместитель генерального директора

Страховщики не готовы активно осваивать обязательное страхование ответственности застройщиков, не мотивирует их даже потенциал рынка, который, по прогнозам «Эксперта РА», в 2014–2015 годах составит 5–8 млрд рублей в год. Препятствуют работе страховщиков в новом сегменте непрозрачность рынка долевого строительства и невозможность оценить принимаемые на себя риски. Основным механизмом страхования рисков застройщиков станут общества взаимного страхования. Кроме того, рынок будет интересен небольшим и недостаточно надежным страховым компаниям. Лидеры страхового рынка будут страховать ответственность застройщиков лишь в единичных случаях.

Потенциальный объем рынка страхования гражданской ответственности застройщиков в 2014–2015 годах, по прогнозам «Эксперта РА», составит от 5 до 8 млрд рублей в год. С 1 января 2014 года вступил в силу закон об обязательном страховании ответственности застройщиков. Теперь при привлечении средств граждан застройщик обязан иметь банковскую гарантию либо полис, выданный обществом взаимного страхования или страховой компанией. Однако ввиду высокой стоимости доля банковских гарантий на рынке будет незначительной.

Сложности с оценкой рисков и высокие лимиты ответственности сдерживают развитие рынка. В первую очередь, это затруднения с оценкой рисков, связанные с недобросовестным поведением застройщиков. Российский рынок долевого строительства непрозрачен, и на нем практически отсутствуют механизмы регулирования.

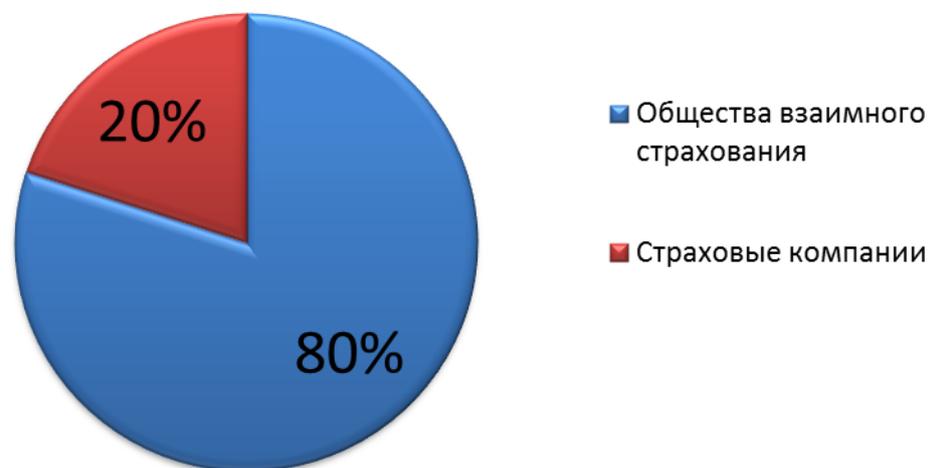
Во-вторых, это высокая рискованность самих строительных проектов, зависящая от таких факторов, как финансовое состояние застройщика, экономическая ситуация в стране, своевременное получение разрешений на строительство и прочее. Страховщики столкнутся с невозможностью в таких условиях оценить вероятность наступления страхового события, а значит, рассчитать тариф. К тому же давление на страховые тарифы будут оказывать ОВС, в задачи которых получение прибыли не входит.

В-третьих, еще одним препятствием являются слишком высокие лимиты ответственности, которые к тому же невозможно перестраховать за рубежом.

Делить новый рынок будут ОВС и ненадежные страховщики. Общества взаимного страхования смогут взять на себя подавляющую долю этого рынка (27 декабря 2013 года Центральный Банк выдал первую лицензию «Обществу взаимного страхования застройщиков»). Однако их услуги на выгодных условиях будут доступны не всем застройщикам. Так, при приеме в свои члены «ОВС застройщиков» будет оценивать добросовестность и надежность строительных компаний, а затем применять поправочные коэффициенты к базовым тарифам. Те же компании, которые не вступят в ОВС, обратятся за услугами к страховым компаниям. Вероятнее всего, крупным игрокам, ввиду высокой рискованности и непрозрачности сегмента, этот вид страхования будет не слишком интересен. «Эксперт РА» провел опрос среди крупнейших страховщиков рынка СМР. Все опрошенные компании выразили сомнение по поводу перспектив этого рынка и сообщили, что не планируют активно на нем работать. Существует угроза, что на рынок выйдут небольшие компании, не обладающие необходимой ликвидностью, высококачественными активами и достаточным уровнем надежности. Первый же страховой случай приведет к банкротству такой страховой компании.

График 1. Прогноз сегментации рынка обязательного страхования ответственности застройщиков в 2015–2016 годах

**Прогноз сегментации рынка обязательного
страхования ответственности застройщиков в 2015-2016
годах**



Источник: «Эксперт РА»

МЕТОДОЛОГИЯ

Оценка потенциального объема обязательного страхования ответственности застройщиков основана на опросах участников страхового рынка. Прогнозы и рекомендации «Эксперта РА» даны исходя из общего понимания ситуации на рынке.

Основными **источниками информации** в мини-исследовании являются:

1. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ и поправки к нему, вступившие в силу с 1 января 2014 года.
2. Данные опроса, проведенного «Экспертом РА» среди крупнейших страховщиков СМР.