

Экономика региона

Зона неуверенного покрытия

Закон о страховании жилья стал крупнейшим законодательным приобретением для рынка в текущем году. Впрочем, ожидать, что новый вид страхования станет таким же популярным, как ОСАГО, не стоит. У владельцев недвижимости нет обязанности страховать жилье, а убедить в необходимости купить такой полис можно лишь жителей регионов, подверженных стихийным бедствиям. Без охвата всего жилого фонда страны компаниям не удастся сбалансировать экономику этого вида страхования. Свои риски страховщики надеются разделить с местными властями.

– реформа –

В начале августа вступил в силу закон о добровольном страховании жилья от чрезвычайных ситуаций (ЧС). Главная цель закона — снять с федерального бюджета основную нагрузку по компенсационным выплатам при чрезвычайных ситуациях. Как показывает статистика, жители России крайне неохотно страхуют жилье, и возмещение ущерба в случае ЧС обходится государству в миллиарды рублей. Необходимость принятия подобного закона начала обсуждаться еще в 2012 году, сразу после наводнения в Крыму. Поначалу речь шла о том, чтобы сделать страхование недвижимости от ЧС обязательным, как в случае с ОСАГО. Но поскольку для того, чтобы обязать гражданина страховать свое имущество, требовалась глобальная перестройка основ законодательства, государство остановилось на добровольной форме.

Теперь региональные власти должны разработать собственные программы добровольного страхования жилья от чрезвычайных ситуаций: наводнений, пожаров, других катастроф как природного, так и техногенного характера. «На субъекты возложена ответственность по определению перечня рисков, которые будет содержать программа для жителей региона, ее стоимости и способа оплаты взносов за страхование», — уточняет продукт-менеджер центра развития продуктов страховой компании ВСК Юлия Шимова. «Главный плюс закона: пострадавшие от ЧС, чье имущество было застраховано, получают компенсацию как от страховщиков, так и от государства», — отмечает руководитель управления по страхованию имущества СК «Сбербанк страхование» Валерия Юрова.

«Страховщики, которые работают в рамках региональных программ, обязаны будут перестраховать в Российской национальной перестраховочной компании (РНПК) 95% риска гибели жилья и 60% риска повреждения», — отмечает президент — председатель правления напестраховщика Наталья Карпова. Таким образом, по ее словам, на данный момент «львиная доля выплат по программам страхования ЧС будет обеспечиваться единственным государственным перестраховщиком — РНПК».

По логике законодателей, новая программа позволит увеличить объем выплат



В России застраховано лишь 17% домов и 8% квартир

пострадавшим (они составят не менее 300 тыс. руб. за пострадавшее жилье), а также сократить сроки их выплат (не более 20 рабочих дней со дня представления документов). Преимуществом закона, как и принятых в соответствии с ним подзаконных актов, президент Всероссийского союза страховщиков (ВСС) Игорь Юргенс называет то, что они позволяют за минимальный размер страховой премии получить полноценную страховую защиту.

Цена полиса

Цена полиса с риском только от ЧС, по предварительным расчетам ВСС, составит в среднем 100–150 руб. в месяц — эту сумму должен вносить владелец недвижимости. Юлия Шимова обращает внимание на удобство и простоту подключения к программе: «Владелец жилья сможет оплатить страховку как единым платежом за весь год, так и ежемесячными платежами, например через документ ЖКУ. В рамках этой программы условия для всех клиентов будут равными». В случае утраты жилья в результате официально объявленной чрезвычайной ситуации пострадавший получит от страховщика выплату в размере 300–500 тыс. руб. «Если жилье стоило больше, то разница будет компенсирована бюджетом», — отмечает директор департамента андеррайтинга и управления продуктами страховой компании «Согласие» Андрей Ковалев.

Размер выплат с учетом нанесенного ущерба будет определять специально созданная комиссия с участием представителей страховщиков и региональной власти, объясняет Валерия Юрова. «Максимально возможный размер возмещения», — уточняет Игорь Александров, — будет рассчитываться по формуле: площадь жилья, помноженная

на среднерыночную стоимость 1 кв. м жилья в данном субъекте РФ». Такая стоимость для каждого региона утверждается Минстроем. Вместе с тем, по мнению адвоката Ларисы Медведевой, если человек лишился дома или квартиры, то 500 тыс. руб. — незначительная сумма. «Как показывает недавний опыт, в Тулуне и Братске, не говоря об Иркутске, на приобретение даже комнаты требуется сумма больше. А регионы не всегда обладают достаточными финансовыми ресурсами», — отмечает она.

Местные власти смогут предоставить пострадавшему новое жилье, и если человек согласится с такой компенсацией, то выплата по страховке будет перечислена в бюджет региона.

«Мы рассчитываем, что в нормативные акты, регулирующие выплаты со стороны государства, в ближайшее время будут внесены изменения, поскольку они в действующей редакции не учитывают нововведения», — подчеркивает Игорь Юргенс. Тот же, кто не приобретет страховой полис, сможет получить помощь только от государства.

Согласно постановлению правительства от 13 октября 2008 года №750, пострадавшим от ЧС положена единовременная материальная помощь из расчета до 10 тыс. руб. на человека, но не более 50 тыс. руб. на семью в связи с утратой гражданами имущества первой необходимости. За частично утраченное имущество — до 50 тыс. руб. на семью. За полностью утраченное имущество — до 100 тыс. руб. на семью. Пострадавшим в ЧС могут устанавливаться разные размеры компенсационных выплат. При определении их размера каждая ЧС рассматривается отдельно: учитываются общий масштаб трагедии, число пострадавших.

Возможность застраховать жилье от ЧС есть и сейчас. Полис, в который включено страхование, в том числе от ЧС, предлагает,

например, «Сбербанк страхование». «Стоимость полиса для страхования квартиры на общую страховую сумму 900 тыс. руб. составляет 250 руб. в месяц, а для дома на такую же сумму — 290 руб. За два месяца действия продукта было продано более 125,3 тыс. полисов страхования квартиры и дома», — рассказывает Валерия Юрова.

Регионы-пилоты

Страховщики прогнозируют, что первые программы по страхованию жилья от ЧС стартуют в 14 регионах: Московской, Ленинградской, Белгородской, Тверской, Свердловской, Тюменской, Омской и Новосибирской областях, Краснодарском, Красноярском, Забайкальском, Хабаровском и Пермском краях и Санкт-Петербурге. «ВСС совместно с Банком России проводит совещания с участием руководителей регионов, посвященные, в частности, вопросу создания рабочих групп. Они прошли в Хабаровске, Чите, Иркутске, в ближайшее время планируются в Краснодаре», — рассказывает Игорь Юргенс. «Эффективность реализации закона во многом зависит от активности самих регионов».

На данном этапе на местах требуется прежде всего профессиональная экспертиза, отмечает заместитель директора департамента поддержки розничного бизнеса «Ингосстраха» Игорь Александров. «Мы предлагаем включать возможность мобильного осмотра при наступлении страхового случая. Практика показала, что не всегда эксперты могут сразу добраться, например, в затопленный район. Удаленный осмотр позволяет запустить процедуру урегулирования в онлайн-режиме, а значит, и быстрее начинать выплату денег пострадавшим», — говорит руководитель управления по страхованию имущества «Сбербанк страхования» Валерия Юрова.

Стихийные бедствия, климатические изменения и связанные с этим катастрофы — один из вызовов страхования сегодня, — отмечает Наталья Карпова: «Для правильной оценки этих рисков нужны модели, учитывающие большое количество факторов. Поэтому один из основных проектов РНПК на ближайшее время — создание карт затоплений для каждого региона России. Создание таких карт позволит качественнее и корректнее оценивать риски затоплений».

Планируется, что региональные программы будут реализовываться по аналогии с московской программой страхования недвижимости. В Москве программа добровольного страхования жилья от разных рисков действует с 1995 года. Расчет страховки производится по формуле: площадь жилья, помноженная на страховую премию за 1 кв. м (размер страховой премии определяет муниципалитет, в 2019 году она составляет 1,87 руб.). При повреждении недвижимости пострадавший получает компенсацию от страховщика и из столичного бюджета.

«Доля ответственности страховщика составит от 30 до 95% по бытовым рискам, включенным в программу: залив водой и прочее», — объясняет Игорь Юргенс. — Конкретный размер должен быть определен в региональной программе. Но здесь важно понимать: чем выше доля ответственности страховщика, тем меньше будет платить бюджет. Чем ниже доля ответственности страховщика, тем ниже тариф для населения и тем выше проникновение. То есть надо найти разумный баланс». Применять сбалансированный тариф страховщикам позволит равномерное проникновение страхования жилья как в регионах, подверженных ЧС, так и в регионах, не подверженных ЧС, уточнил президент ВСС.

Какой процент страхователей будет приобретать полный пакет рисков, сейчас оценить сложно. Однако, как надеется господин Юргенс, «этот процент будет высоким, поскольку наступление именно бытовых рисков — наиболее частое явление, и защита от этих рисков наиболее актуальна для населения».

Ограниченный интерес

Однако, несмотря на надежды, связанные с законом, участники рынка сомневаются в быстром росте интереса россиян к страхованию недвижимости. «У нас низкий уровень знания о самих рисках и страховых продуктах. О страховании недвижимости половина россиян даже не слышала. Страховать решают люди, у которых уже что-то случилось, или те, к кому пришли агенты и рассказали о продуктах и рисках», — рассказывает директор департамента андеррайтинга и управления продуктами страховой компании «Согласие» Андрей Ковалев. По его мнению, «жители городов-миллионников, где практически не бывает природных катастроф, массово страховать не пойдут».

Возможно, более активно начнут страховать дома и квартиры жители тех районов, где недавно произошли наводнения и другие бедствия. «Как правило, лишь столкновение с реальной опасностью вынуждает россиян задумываться о таких вопросах, как страхование», — отмечает адвокат Адвокатской палаты Иркутской области Лариса Медведева. «К сожалению, текущая конструкция закона несет в себе недостаточный стимул, для того чтобы граждане массово начали страховать недвижимость», — считает заместитель директора департамента поддержки розничного бизнеса «Ингосстраха» Игорь Александров. — Сохраняется практика, при которой пострадавшие получают полис от государства, даже если не приобрели полис». По ее словам, реально оценить ситуацию можно будет не раньше 2021 года, когда заработают первые программы. Пока же в России застраховано лишь 17% домов и 8% квартир. В США и ряде стран Европы этот показатель превышает 90%.

Оксана Алексеева

Бизнесу в центре Новосибирска становится тесно

В центральной части Новосибирска площади под строительство крупных объектов коммерческой недвижимости практически исчерпаны. Арендовать офис, найти помещение под ресторан или кафе в удобных локациях все труднее. Цены ползут вверх — растет интерес инвесторов к вложениям в строящиеся объекты офисной и коммерческой недвижимости в близких к центру районах города. Столичная тенденция дефицита площадей коммерческой недвижимости приходит в Новосибирск.

В исследовании компании JLL «Retail Destination Russia — 2019» Новосибирск попал в топ-10 городов России для шопинга благодаря самому большому населению после Москвы и Петербурга. По данным 2ГИС на начало 2019 года, прирост числа супермаркетов в столице Сибири составил 11% по сравнению с прошлым годом.

Бизнес в Новосибирске сталкивается с проблемой дефицита современных площадей коммерческого предназначения в центре города, а ресурс площадок под строительство в близких к центру локациях практически исчерпан. Это объективный процесс.

Растут и арендные ставки в центральной части города. Сейчас аренда коммерческой недвижимости в Новосибирске составляет от 500 до 1200 руб. за кв. м (для сравнения: в Москве средневзвешенная ставка аренды офисов класса А сейчас составляет 1950 руб. за 1 кв. м, офисов класса В — 1190 руб. — данные агентства Knight Frank).

На цену влияет локация, наличие парковочных мест, транспортная доступность, качество помещений и уровень бизнес-центра в целом. В центре города цену на коммерческие площади диктуют стрит-ритейл и корпорации, которые размещают офисы в центре из соображений престижа. При этом в столице Сибири рост ценового различия между бизнес-площадями в центре и за условным «Садовым кольцом» будет продолжаться.

В числе перспективных проектов в Новосибирске по месторасположению и инвестиционной привлекательности аналитики рынка называют проект сити-квартала «Инские Холмы». Он занимает большую территорию между улицами Инская и Большевицкая — около метро «Речной вокзал», напротив Михайловской набережной.

Проект задуман как многофункциональная общественно-деловая среда, в которой ком-

фортно жить и зарабатывать. В числе строящихся объектов недвижимости — новые универсальные помещения от 56 кв. м для любых целей, задач или инвестиций.

Застройщик объекта — группа компаний «ВербаКапитал».

На счету группы финансирование и строительство нескольких бизнес-центров и жилых домов в Новосибирске — «СитиЦентр», «Красен Хаус», MedPark и апарт-комплекс «Парк Резиденс». Показательно, что площади коммерческого предназначения в этом комплексе инвесторы приобрели еще в период строительства объекта, введенного в эксплуатацию в конце 2017 года. И в настоящий момент вакантных площадей нет.

Сити-квартал «Инские Холмы» с учетом отличного расположения и масштабыности проекта дает инвесторам больше возможностей. Проект предусматривает создание пешеходного моста к парку на набережной Оби, а это в перспективе повысит пешеходный трафик, что особенно важно для кафе и ресторанов.

Ввод в эксплуатацию первой очереди квартала намечен на весну 2020 года, но популярность локации, сити-формат и видовые характеристики позволили группе «ВербаКапитал» уже сейчас продать почти весь пул

апартаментов. Потребительский интерес ко второй очереди проекта свидетельствует о столь же высоком спросе и на эти перспективные площади.

Проект квартала предполагает максимально выгодную отдачу от инвестиций в офисные помещения. Наконец-то у новосибирцев появляется возможность жить, работать и разнопланово отдыхать без длительных переездов, а у любителей прогулок по берегу Оби — цивилизованно оставить свой транспорт в безопасности. Парковки «Инских Холмов» продуманы для разных задач посетителей: большая бесплатная уличная парковка, теплый подземный паркинг с почасовой тарификацией. При этом сохраняется возможность приобрести парковочное место в собственность.

При реализации офисных помещений первой очереди застройщик решил сделать акцент на больших офисных пространствах, которых обычно не хватает для корпоративного размещения или под конкретные цели инвестора. Ставка продажи офисов опен-спейс составляет от 70 до 110 тыс. руб. за кв. м.

По оценке экспертов, численность жителей и сотрудников квартала может составить от 5 до 7 тыс. человек. Наличие пешеходного

моста открывает возможность привлечь с набережной еще десятки тысяч человек. Транспортный трафик на улице Большевицкой, при наличии удобных проездов, позволит привлечь еще около 1,5–2 тыс. потенциальных покупателей ежедневно. Очевидно, что популярность места будет нарастать.

Интересно, что некоторое время назад несколько застройщиков отказались от реализации своих планов по строительству бизнес-центров в Новосибирске. Нехватка бизнес-площадей, непрепрезентабельный выбор и растущая цена на имеющуюся коммерческую недвижимость в настоящее время объективно отражают неадекватность такой позиции. Строительство бизнес-центров и сдача в наем торгово-офисных помещений по-прежнему востребованы, а с учетом нехватки подходящих участков и роста амбиций топовых компаний это еще и стимулирует здоровую конкуренцию в сфере строительства и девелопмента. Однако комплексной деловой застройки город не видел никогда, и в силу вышеуказанных выводов проект группы компаний «ВербаКапитал» открывает бизнесу Новосибирска совершенно уникальные перспективы. Убедительный старт продаж новосибирского Сити показывает, что многие это уже поняли.