

БРИЛЛИАНТЫ И КАРТИНЫ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ

СТРАХОВАНИЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПО КОЛИЧЕСТВУ ДОГОВОРОВ В ОБЩЕМ ПОРТФЕЛЕ СТРАХОВЩИКОВ ЗАНИМАЕТ ЕДВА ЛИ 10%, ЗАТО ПО СБОРАМ НА ПРЕМИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИХОДИТСЯ ДОБРАЯ ПОЛОВИНА СЕГМЕНТА ЖИЛОГО СТРАХОВАНИЯ. ПРИ ЭТОМ СТРАХОВЩИКИ ГОВОРЯТ, ЧТО КЛЮЧЕВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ ПРИ СТРАХОВАНИИ ЖИЛЬЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА, В ПРИНЦИПЕ, ТАКАЯ ЖЕ, КАК И ДЛЯ ВСЕГО РЫНКА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ. ЛЮДИ СТАЛИ БОЛЬШЕ ЗАДУМЫВАТЬСЯ О ЗАЩИТЕ ЖИЛЬЯ И СТРАХОВАТЬ ЕГО С БОЛЬШИМ ЖЕЛАНИЕМ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Особенность при страховании жилья премиум-класса заключается как в индивидуальном подходе к клиенту, так и в специальном андеррайтинге объекта. То есть если в массовом сегменте существуют базовые тарифы, на которые автоматически накладываются повышающие или понижающие коэффициенты (в зависимости от параметров объекта), то андеррайтинг премиального жилья практически полностью производится индивидуально, можно сказать, в «ручном» режиме.

По оценкам АО «Согаз», на премиальную недвижимость приходится примерно 10% договоров страхования жилья.

Заместитель начальника управления андеррайтинга компании «Абсолют Страхование» Михаил Черных рассказал, что в его компании доля договоров страхования элитного жилья составляет около 20% в портфеле, что является хорошим показателем — выше рыночного.

«Теоретически мы можем учесть почти любое пожелание клиента по покрытию тех или иных рисков. В этом вопросе необходимо уточнить, в чем именно измеряется доля. Так, если судить по количеству договоров, то, по оценке специалистов, это примерно 5–10%. А вот по объему в портфеле сборов по имуществу физических лиц — это может быть 50% и более, что обусловлено как более высокой стоимостью объектов, так и более насыщенным покрытием рисков», — рассказывает Дмитрий Цыпляков, заместитель директора Санкт-Петербургского филиала АО «Согаз»

ОСОБЫЙ ТАРИФ Надежда Калашникова, директор по развитию Л11, отмечает, что элитную недвижимость страхуют чаще, чем жилье сегментов эконом и комфорт. «Во-первых, качество ремонта

СЕГОДНЯ ВЛАДЕЛЬЦЫ ДОРОГОСТОЯЩЕГО ЖИЛЬЯ — ЗАГОРОДНЫХ КОТТЕДЖЕЙ, ЭЛИТНЫХ КВАРТИР — СТАЛИ ЧАЩЕ, ЧЕМ ЕЩЕ ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД, ПОЛЬЗОВАТЬСЯ УСЛУГАМИ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ. СОБСТВЕННИКИ ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОЯВЛЯЮТ ИНТЕРЕС К СТРАХОВАНИЮ НЕ ТОЛЬКО КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, НО И ДВИЖИМОГО ЦЕННОГО ИМУЩЕСТВА



ПРЕДМЕТЫ ДОРОГОГО ИНТЕРЬЕРА, КАРТИНЫ, АНТИКВАРИАТ, РЕДКИЕ КОЛЛЕКЦИИ — СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ

и уровень обстановки в таком жилье на порядок выше, чем в бюджетных вариантах. И, естественно, владельцы недвижимости стремятся обезопасить себя на случай возникновения нештатной ситуации. Во-вторых, более обеспеченные люди в принципе чаще пользуются услугами страховых компаний. Те же, кто стеснен в средствах, считают затраты на страховые взносы излишними и надеются «на авось», — говорит госпожа Калашникова.

Максим Морозов, управляющий партнер девелоперской компании M9 Development, подтверждает слова коллеги о том, что доля застрахованного жилья в элитном сегменте значительно выше, чем в масс-маркете: «Согласно оценкам, по итогам 2015 года доля застрахованной недвижимости среди элитного жилья составляет 17%, массовый сектор может похвастаться только 2,5%».

Генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев отмечает, что в последнее время владельцы дорогостоящего жилья (загородных коттеджей, элитных квартир) стали чаще прибегать к услугам страховых компаний. «Они более реально оценивают размеры собственных затрат при возможном ущербе. Большая часть клиентов уже владеет практикой страхования и осознанно заключает договоры, внимательно подходя к мелочам: они оговаривают страховые суммы, подтверждают затраты на ремонт и строительство своих владений платежными документами, внимательно составляют описание имущества, принимаемого

на страхование, активно участвуют в обсуждениях по возможному ущербу, умеют применять и использовать термины вроде „условная и безусловная франшиза“ при обсуждении тарифа», — рассказывает господин Локтаев.

По его словам, если говорить о страховании дорогих загородных строений, то средний тариф по полному пакету рисков составит от 0,2 до 0,5% в зависимости от материала строения.

Застраховать можно квартиры, коттеджи, таунхаусы, ландшафтный дизайн, ценное имущество и другое. Собственники дорогой недвижимости заинтересованы застраховать не только конструктивные элементы, отделку и инженерное оборудование, но и движимое и ценное имущество.

Людмила Ростова, соучредитель IID, отмечает при этом такой нюанс: большая часть подобного рода активов непублична, даже осмотр и предстраховая оценка вызывают вопросы.

Как рассказывают страховщики, стоимость суммы покрытия в элитном жилье просчитывается либо в соответствии со сметной документацией, подтверждающей затраты на проведение строительных, отделочных, ландшафтных работ (для загородного дома), на покупку движимого имущества. «Когда владелец не может подтвердить свои расходы чеками (например, потому что предметы интерьера были куплены за границей или получены в подарок), искомая сумма устанавливается с привлечением независимых экспертов, на основе среднерыночных цен.

Сложности могут возникнуть при страховании специфических объектов (картин, антиквариата, редких коллекций, дорогих меховых изделий и дизайнерской одежды, оружия, ювелирных изделий). В этом случае есть два варианта. Первый — подтвердить свои расходы на приобретение редкости чеками и застраховать на указанную в них сумму, которая, впрочем, не всегда будет соответствовать актуальной аукционной цене. Второй — найти оценочную компанию и провести экспертизу за свой счет, говорит господин Черных.

Заведующая сектором страхования имущества департамента продаж СПАО «Ингосстрах» Анастасия Аляудинова приводит расчет: «Например, если стоимость квартиры 65 млн рублей, при этом сюда включаются стены, отделка и инженерное оборудование, движимое имущество и гражданская ответственность лимитом 3 млн рублей. Стоимость полиса составит примерно 195 тыс. рублей. Страхование коттеджа обойдется клиенту дороже, чем страхование квартиры, так как риск наступления страхового случая намного выше. В среднем тариф по строениям оставляет от 0,3 до 0,55%. Квартиры чаще всего подвержены протечкам, кражам, по загородным строениям — это пожары, связанные с коротким замыканием и нарушением норм пожарной безопасности».

На стоимость полиса влияют различные факторы: материал стен дома и перекрытий, наличие сантехнических узлов, наличие камина, сауны.

Страхование ценного имущества (антиквариата, картин, ювелирных украшений) осуществляется только в комплексе с несущими конструкциями квартиры, помещения или строения и совокупно со страхованием отделки и инженерного оборудования и движимого имущества (не относящегося к категории «ценное имущество»). «Ценное имущество считается застрахованным только на той территории страхования, которая указана в договоре. Если застрахованное имущество перемещается за пределы территории страхования, то действие договора в отношении этого имущества прекращается», — говорит госпожа Аляудинова.

ЭКЗОТИЧЕСКИЕ РИСКИ Владельцы элитной недвижимости, помимо классического набора — «стандартного пакета рисков», могут включить в страховое покрытие, например, риски «бой стеклянных изделий» (неосторожное разбитие предметов, имеющих стеклянные элементы, — ваз, люстр, витражей), загрязнение земельного участка, перепад напряжения

