

Международная конференция  
«Страхование инвестиций в недвижимость.  
Реалии и перспективы»

**Загребной Вадим Николаевич**  
Председатель Правления  
Страховой Компании «БРОКБИЗНЕС»

**«Риски, возникающие при инвестировании в  
недвижимость и пути их минимизации через  
комплексное страхование»**



Киев - 2008

**Страховая компания «БРОКБІЗНЕС», являясь членом Украинской Строительной Ассоциации, активно принимает участие в разработке проекта Закона Украины «О страховых рисках в строительстве».**

Компания подала предложения относительно обязательности страхования:

- **строительно-монтажных работ;**
- **финансовых рисков застройщика, в т.ч. от перерыва в строительстве на длительный срок;**
- **ответственности перед третьими лицами – инвесторами в жилищное строительство.**

Введение новых норм станет дополнительной защитой имущественных и финансовых интересов как застройщиков, так и инвесторов.

## Среди основных рисков в бизнесе можно выделить следующие:

- **рыночные** риски (бизнес-риски, коммерческие риски), связанные со спецификой сферы предпринимательской деятельности и влиянием на нее макроэкономических и региональных факторов;
- **производственные** (хозяйственные) риски, относящиеся к уровню компании и определяемые качеством ее деятельности;
- **финансовые** риски, как обусловленные общим состоянием финансовой системы в стране, так и возникающие в связи с принятием компанией тех или иных решений относительно финансирования ее деятельности.

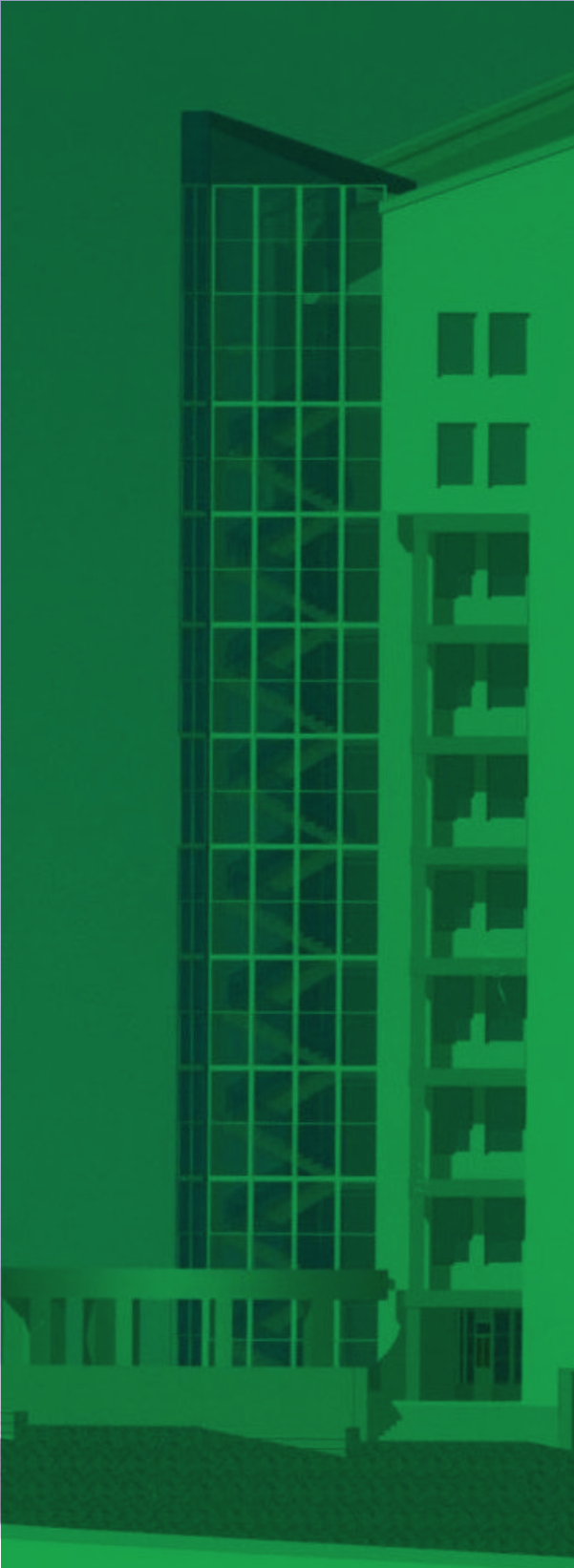
## Источники рисков:

- **юридические** (возможность утраты права собственности, образования убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов, появления претензий третьих лиц, наличие невыявленных обременений объекта и пр.);
- **экономические** (макроэкономические изменения и изменения в состоянии региональной экономики, изменения в состоянии и тенденциях спроса и предложения на рынке, происки конкурентов и т.д.);
- **административные** (налоговый режим, требования по выполнению обязательств по развитию городской инфраструктуры, условия подключения к инженерным сетям и т.д.).

Дополнительной защитой от таких рисков может стать титульное страхование, то есть страхование потери (ограничений) прав собственности на объект недвижимости.

- Многие страховые компании производят страхование строительномонтажных работ от обычных имущественных рисков — пожара, стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц. Однако на строительной площадке, кроме классических, существует большое количество специфических рисков, характерных для данного строительного объекта.
- Международная практика страхования строительных рисков предусматривает страховое покрытие не от отдельных рисков, оговоренных в договоре страхования, а от всех рисков, которые могут произойти на строительной площадке. Именно такой полис, заключенный на условиях **CAR (Contractors All Risks)**, может обеспечить по-настоящему эффективную защиту сооружаемого объекта от строительных рисков.
- СК «БРОКБИЗНЕС» в своей работе с Застройщиками руководствуется различными подходами к заключению договоров, как на стандартных условиях страхования строительномонтажных работ, так и по желанию клиента может предложить полис на условиях **CAR (Contractors All Risks)**.





Динамичное развитие рынка диктует новые требования к страхованию строительных рисков. Сегодня строительным организациям необходимо уже не просто страхование, а система управления рисками — **риск-менеджмент**.

**Сущность риск-менеджмента заключается в:**

- исследовании всех возможных рисков, которым подвержен конкретный проект;
- оценке по специальным методикам вероятности рисков и разрушительности;
- выявлении альтернативы, где величина риска остается приемлемой;
- выборе методов управления риском, которые способствуют устранению или минимизации возможных отрицательных последствий риска.

## **Комплексная страховая защита может быть обеспечена с помощью целого ряда страховых операций:**

- страхования строительно-монтажных работ при строительстве объектов;
- страхования послепусковых гарантийных обязательств подрядчика;
- страхования ответственности подрядчика при осуществлении строительной деятельности;
- страхования ответственности застройщика перед третьими лицами;
- страхования строительной техники;
- страхования машин и механизмов от поломок;
- страхования от несчастных случаев;
- страхования финансовых рисков застройщика, в т.ч. от перерыва в строительстве на длительный срок;
- страхования финансовых рисков инвесторов в жилье.

Подводя итоги, можно сказать, что рынок страхования строительной отрасли как объект комплексного страхования имеет все перспективы для полноценного развития при условии профессионального подхода его участников и поддержки государства.

- **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** как член Украинской Строительной Ассоциации всецело поддерживает цели, которые преследует Ассоциация в вопросе улучшения инвестиционного климата и развития строительной отрасли Украины.
- В ближайшее время наша компания планирует наладить партнерские отношения со многими строительными компаниями Украины.
- Доля страхования строительно-монтажных рисков в общем объеме страхового портфеля компании за 2007 г. составляет 13,5%.
- **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** всегда открыта для сотрудничества, демонстрируя индивидуальный подход к каждому клиенту, предоставляя значительные скидки и льготные условия страхования.



**Страховая компания «БРОКБИЗНЕС» создана 15 декабря 1993 года. С 2004 года компания успешно работает в структуре финансовой группы «БРОКБИЗНЕС».**

- **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** - это гибкая структура, которая быстро адаптируется к условиям рынка. Забота об интересах наших клиентов и позитивная репутация компании – это основные критерии идеологии, которые мы ежедневно воплощаем в жизнь.
- Компания имеет 32 лицензии, из них 9 – на обязательные виды страхования, 7 - на обязательные государственные и 16 – на добровольные. СК «БРОКБИЗНЕС» является ассоциированным членом Моторного (Транспортного) страхового бюро Украины, членом Ядерного Пула Украины, а также является членом и входит в состав правления Лиги страховых организаций Украины.
- Сегодня **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** входит в группу лидеров наиболее надежных и открытых страховых компаний Украины.



- **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** имеет высокую рейтинговую оценку надежности АА, занимает 25-ое место в рейтинге, проведенном Информационной группой «Эксперт Украина», где принимали участие 140 компаний, которые специализируются на классических видах страхования.
- **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** - надежный партнер 26-ти ведущих банков Украины. Благодаря такому сотрудничеству банки-партнеры и их клиенты эффективно снижают кредитные и имущественные риски, а также риски, связанные с ответственностью.
- **Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»** продолжает формирование всеукраинской региональной сети филиалов и отделений в областных городах и районных центрах. На сегодняшний день компания насчитывает 30 филиалов и 114 отделений и отделов продаж. Планируется, что до конца 2008 года количество отделений и отделов продаж возрастет до 200.
- Компания имеет активные деловые связи и высокопрофессиональный коллектив, который способен понять потребности Клиента и наилучшим образом учесть его интересы.

# **ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

## **Страховой компании «БРОКБИЗНЕС»**

### **По итогам I квартала 2008 года**

Объем поступлений страховых платежей компании составил **28,9 млн. грн.**, в том числе через филиалы компании **7 млн. грн.**

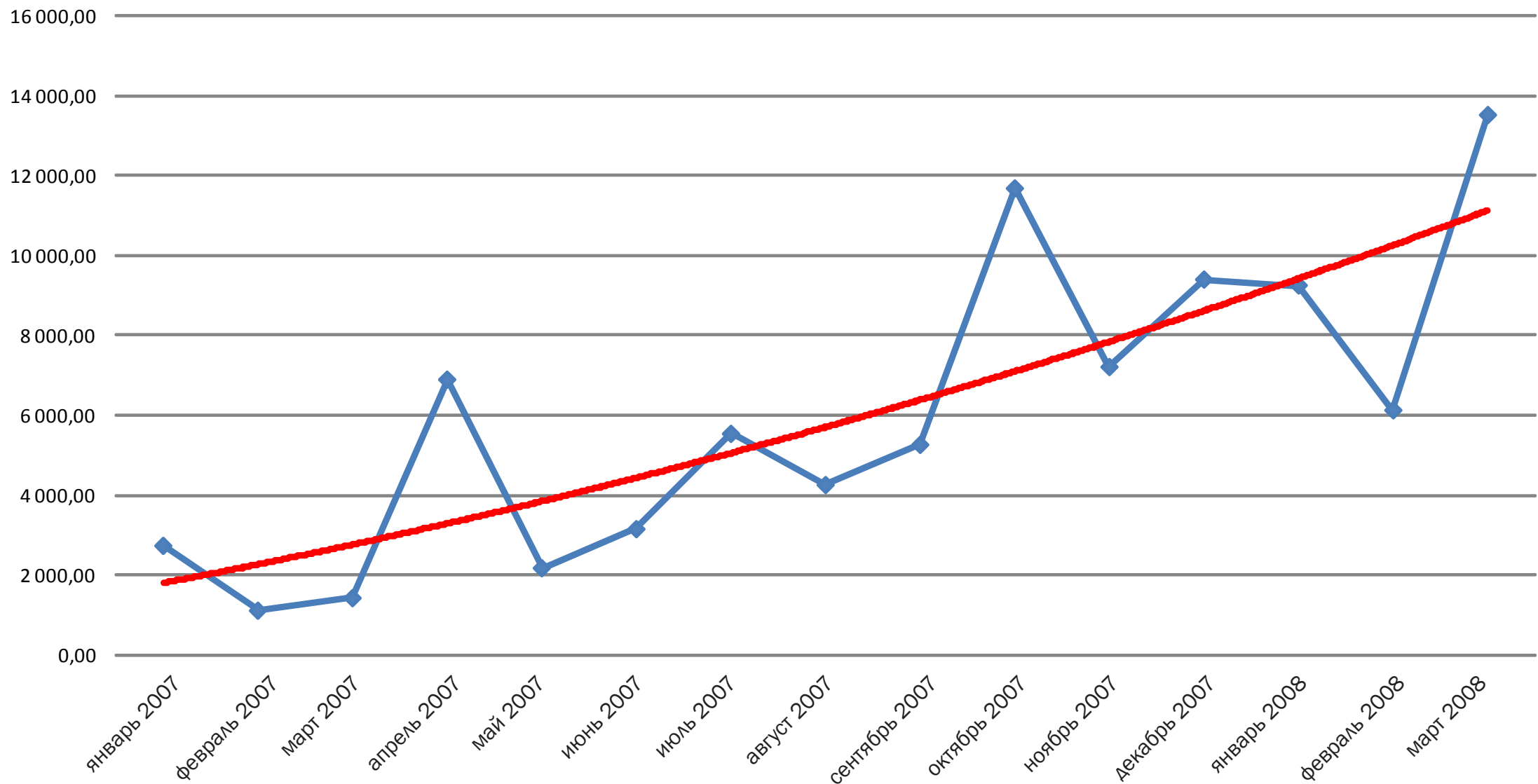
Сумма страховых выплат за I квартал 2008 года составила **5,9 млн. грн.** Наибольший удельный вес в выплатах компании занимает страхование наземного транспорта – **40,68%** (2,4 млн. грн.).

#### **Страховой портфель компании распределился следующим образом:**

- страхование имущества (в т.ч. огневые риски и риски стихийных явлений) – 38,64% (11,4 млн. грн.);
- страхование наземного транспорта – 12,18% (3,6 млн. грн.);
- страхование гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств – 6,13% (1,8 млн. грн.);
- страхование финансовых рисков и кредитов – 19,49% (5,7 млн. грн.);
- обязательное страхование от несчастного случая – 8,45% (2,5 млн. грн.);
- другие виды страхования – 15,11% (4,7 млн. грн.).

**Наибольший удельный вес в страховом портфеле филиалов компании имеет страхование наземного транспорта – 30,62% (2,8 млн. грн.).**

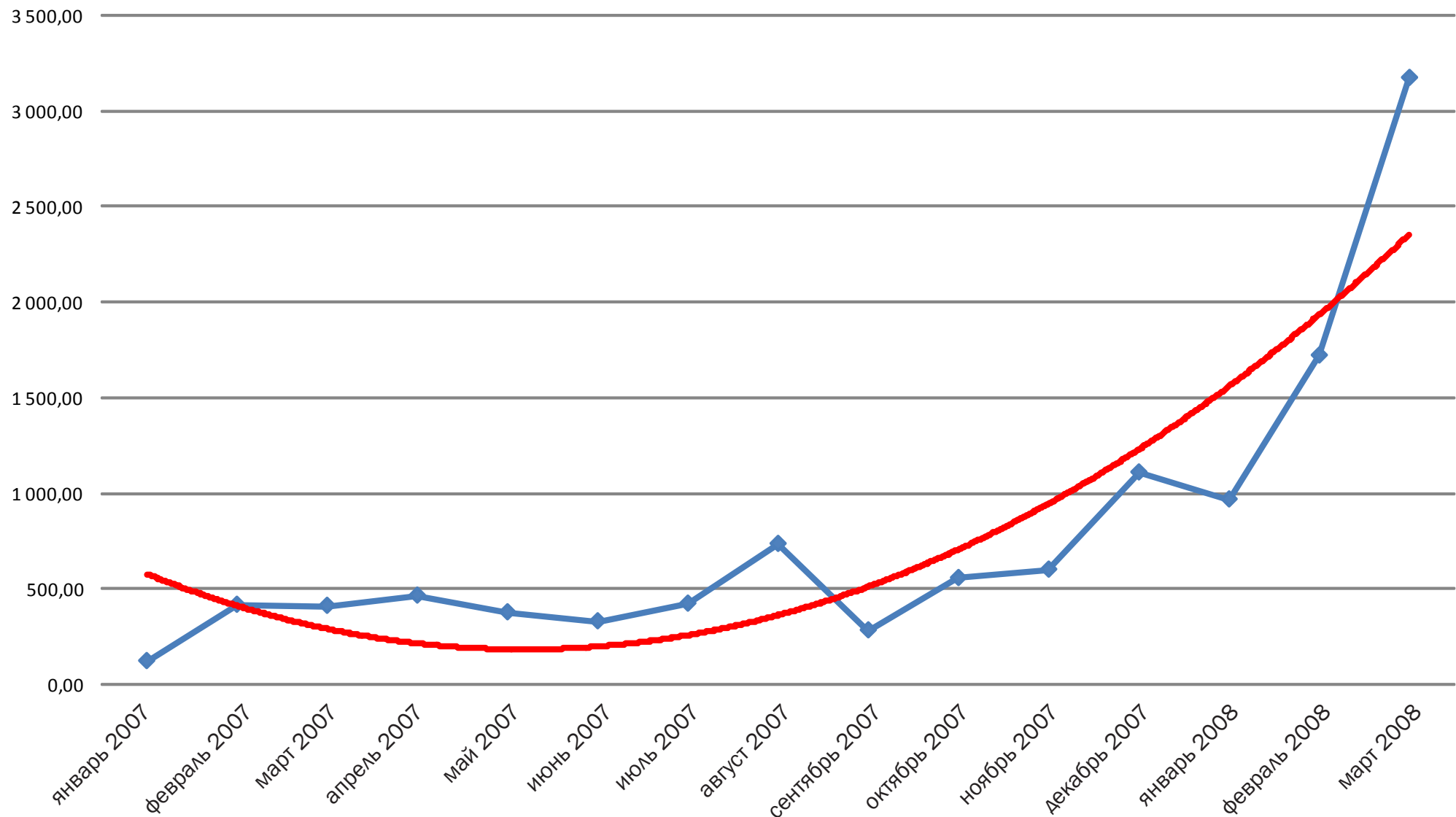
# Помесячная динамика страховых платежей Страховой компании "БРОКБИЗНЕС" 2007- I кв. 2008 гг, тыс. грн.



—◆— Страховые премии, тыс. грн.

— Тренд по страховым премиям

# Помесячная динамика страховых выплат Страховой компании "БРОКБИЗНЕС" 2007 - I кв. 2008 гг, тыс. грн.

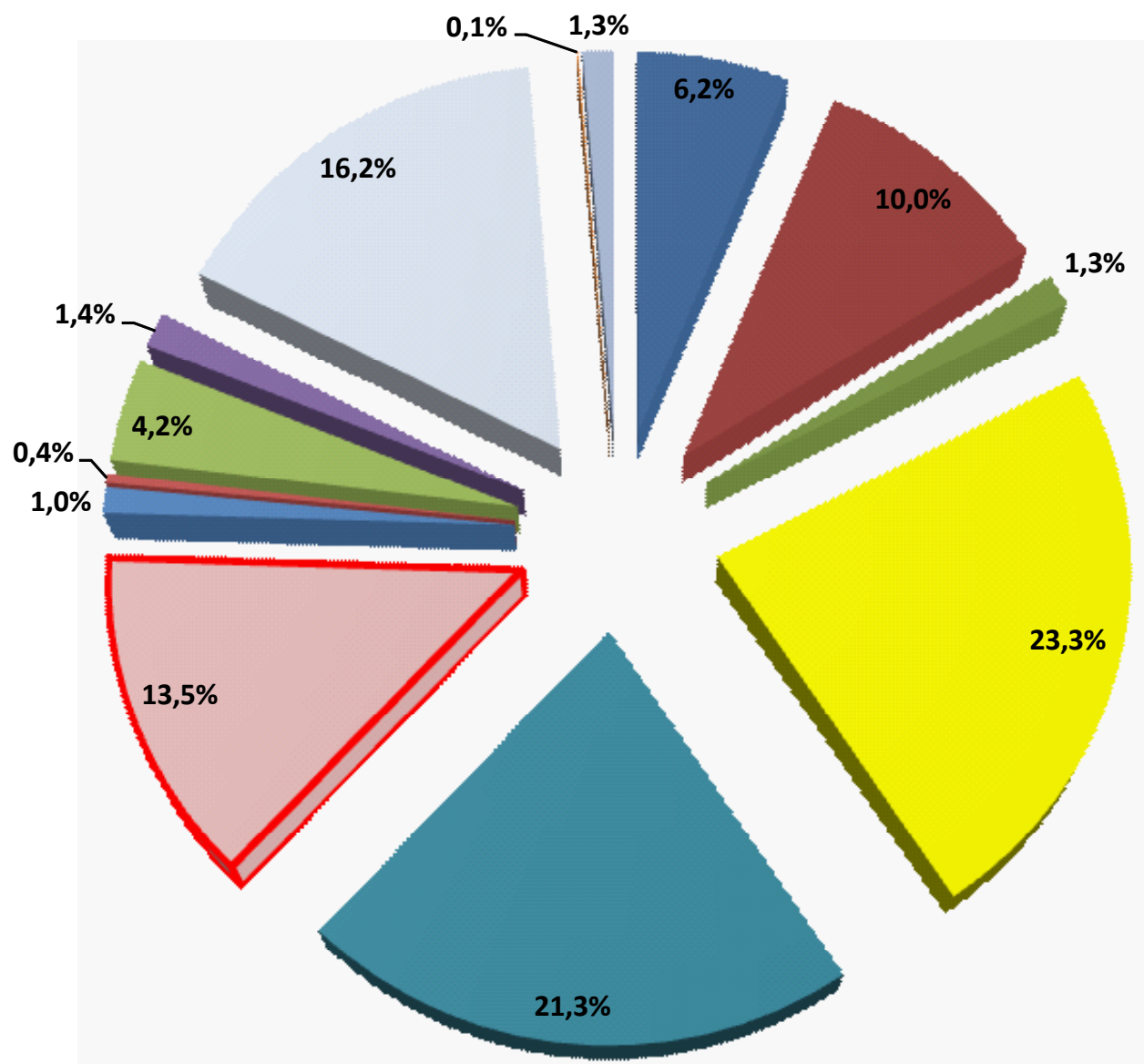


—◆— Страховые выплаты, тыс. грн.

— Тренд по страховым выплатам

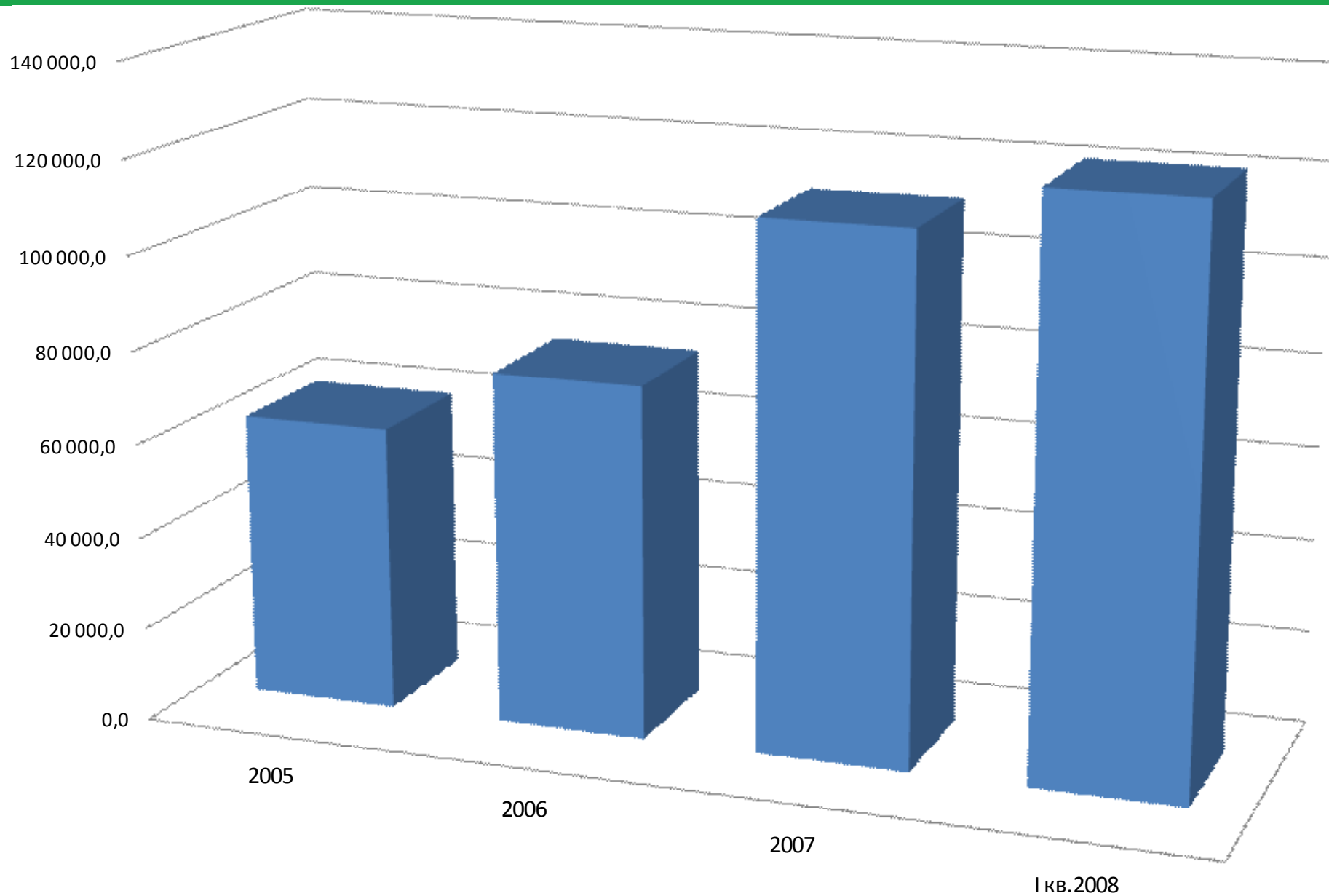


# Портфель Страховой компании "БРОКБИЗНЕС" по страховым премиям за 2007 г., тыс. грн.

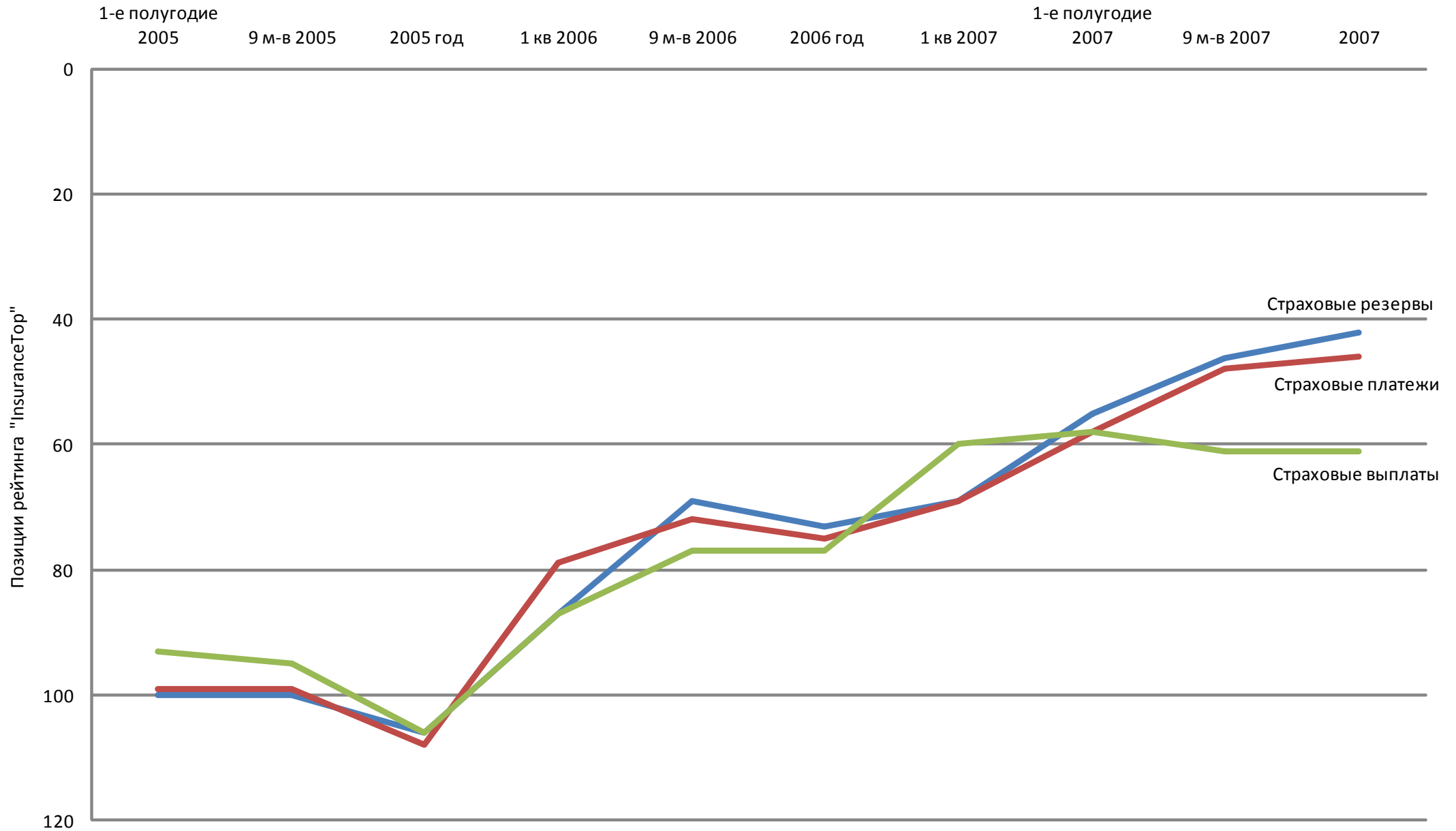


- Обязательное личное страхование от несчастных случаев на транспорте
- Обязательное страхование ГО владельцев транспортных средств
- Добровольное страхование кредитов
- Добровольное страхование наземного транспорта (кроме железнодорожного)
- Добровольное страхование имущества
- Страхование строительно-монтажных рисков
- Добровольное страхование грузов и багажа
- Добровольное страхование медицинских затрат
- Добровольное страхование от несчастных случаев
- Добровольное медицинское страхование (непрерывное страхование здоровья)
- Добровольное страхование финансовых рисков
- Добровольное страхование ГО владельцев наземного транспорта (вкл. ответственность перевозчика)
- Другое

# Активы Страховой компании “БРОКБИЗНЕС” за 2005 - I кв. 2008 гг, тыс.грн.



# Динамика позиции Страховой компании "БРОКБИЗНЕС" в страховом рейтинге "InsuranceTop" за период 9 месяцев 2005 г. - 2007 г.



— Страховые резервы    — Страховые платежи    — Страховые выплаты

# Приглашаем к взаимовыгодному сотрудничеству!



**Страховая компания «БРОКБИЗНЕС»**

01032, Киев, ул. Саксаганского, 115 А

Телефон горячей линии:

**8 800 700 1234**

Тел.: (044) 246-67-22 (многоканальный)

E-mail: [info@bbs.com.ua](mailto:info@bbs.com.ua)

<http://www.bbs.com.ua>

