

نقش تعیین‌کننده بیمه در صنعت ساختمان

مهندس حمیده امکچی

(از مرکز مطالعات و تحقیقات معماری

و شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی)

مقدمه

سهم تشکیل سرمایه در بخش ساختمان نسبت به کل سرمایه‌گذاری ملی بسیار بالاست. در اقتصاد خانوار هم تأمین مسکن مهم‌ترین محل تشکیل دارایی خانوار است. این امر اهمیت این بخش از اقتصاد کشور را به ما گوشزد می‌کند. بررسی‌های انجام گرفته نشان می‌دهد که نرخ تخریب ساختمان در کشور ما بسیار بالاست یا به تعبیری متوسط عمر مفید بنا بسیار کوتاه است.^۱ این بدان معناست که با وجود سهم عمده‌ای که بخش ساختمان از کل سرمایه‌های تشکیل شده در کشور، چه در سطح ملی (اقتصاد کلان) و چه در سطح خانوار (اقتصاد خرد) داشته، دوره بهره‌وری و طول عمر محصولات بخش ساختمان متناسب با چنین سهمی نبوده است. این امر به معنای ضرر و زیان بسیار گسترده‌ای است که از این حیث متوجه اقتصاد کشور در سطوح خرد و کلان می‌شود. این ماجرا در شرایطی رخ می‌دهد که نیاز به ساختمان و مسکن به سبب رشد فزاینده جمعیت بسیار بالاست و به همین دلیل نیز باید در حفظ موجودی ساختمان و امکان بهره‌وری متناسب از آن در دوره‌های طولانی‌تر کوشا باشیم.

بهره‌گیری از توان «بیمه» در بخش ساختمان

طبق نتایج بررسی‌ها، چهار گروه از علل عمده سبب تخریب در ساختمان می‌شوند. تخریب بر اثر وقوع بلایای طبیعی (سیل، زمین‌لرزه و جز آن) و حوادث محیط مصنوع

۱. حمیده امکچی. روند ساخت و ساز، استهلاک و تخریب در ساختمان‌های کشور، سازمان ملی ساختمان و مسکن و مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۲.

(آتش سوزی، انفجار، رانش به سبب گودبرداری غیرفنی اراضی مجاور و حوادثی از این دست) مجموعاً یک دسته از این چهار گروه علل عمده تخریب را تشکیل می دهند. کشور ما به علت قرارگیری در کمربند زمین لرزه، شرایط اقلیمی و آب و هوایی خاص، شبکه آب های سطحی و زیرزمینی و رژیم آبی حاکم بر این اقلیم در خطر شدید تخریب های حاصل از حوادث طبیعی و سوانح قرار دارد. از این رو و با توجه به الگوی پهنه بندی ریسک، باید با چنین خطری که دارایی های ساختمانی کشور ما را تهدید می کند مقابله و فراموش نکنیم که در جدول بین المللی حادثه خیزی کشورها، نام ایران در میان ۱۰ کشور بالای جدول قرار دارد.

ارزش بسیار بالای دارایی های ساختمانی، جست و جوی راهکارهایی را برای نجات این ثروت ملی از تخریب (به هر علت) در دستور کار قرار می دهد. یکی از راه های دست یابی به این هدف، مشارکت تعیین کننده «بیمه» است. استفاده از توان بیمه در بخش ساختمان از دو طریق امکان پذیر است: مشارکت بیمه در جبران خسارت ها پس از وقوع حادثه و مشارکت بیمه در ایمن سازی و کاهش احتمال آسیب دیدگی بر اثر وقوع سانحه. در مورد نخست، هنگام بروز حادثه منجر به خسارت های کمر شکن می توان از قابلیت های بیمه برای تنظیم حرکتی با برنامه، هدفمند، اقتصادی و کارا بهره برد و بازسازی و جبران خسارت ها را ساماندهی و در نهایت تحمل هزینه ها را در سطح ملی و شخصی، منطقی کرد. در مورد دوم، برای تنظیم برنامه استراتژیک حفاظت از دارایی های ارزشمند ساختمانی می توان از توان بیمه بهره جست و این ثروت ملی را نگاهبانی کرد.

رابطه بخش ساختمان و صنعت بیمه دو سویه است و از یکدیگر منتفع می شوند: نظام بیمه گری از حیث توان مالی، قدرت سازماندهی، ارائه خدمات، تجربه فراوان و کارآمدی در ایجاد چتر حمایتی، برای بخش ساختمان در هنگام بروز حوادث فاجعه آمیز اهمیت بسیار دارد؛ قابلیت چشم گیر بخش ساختمان هم زمینه وسیع و جذابی برای سرمایه گذاری شرکت های بیمه محسوب می شود. کشور ما هم اکنون با حدود ۱۱ میلیون واحد مسکونی و بیش از ۲/۵ میلیون ساختمان و ابنیه شهری مربوط به فعالیت های اقتصادی قابل بیمه گری، میدان گسترده ای برای ورود صنعت بیمه عرضه می کند. براساس آمارهای موجود، سالانه بیش از ۳۰۰ هزار واحد مسکونی جدید به دارایی های مسکن کشور افزوده می شود که با افزایش قابل پیش بینی جمعیت تا سال

۱۴۰۰ خورشیدی به ۱۳۰ میلیون نفر، حتی با ضریب اشغال ۱/۱ خانوار بر واحد مسکونی، فقط حدود ۲۰ میلیون واحد مسکونی بیمه‌پذیر در کشور وجود خواهد داشت. این منهای دیگر ساختمان‌های شهری و ابنیه صحرایی بیمه‌پذیر خواهد بود که در آن مقطع، حضور نظام بیمه‌گری در این عرصه را توجیه‌پذیر می‌کند.

در حوادث طبیعی فاجعه‌آمیز حجم خسارت‌ها بسیار سنگین و جبران آن از توان دولت‌ها (در سطح کلان) و خانوار (در سطح خرد) بیرون است. به همین علت، بیمه با چتر حمایتی خود می‌تواند از سنگینی و فشار چنین خسارت‌هایی بکاهد و تحمل آن را منطقی‌تر کند. افزون بر این، ضایعات و تبعات خسارت‌ها و تخریب‌های پدید آمده از آن چندان گسترده و متنوع است که فشارهای موجود برای تسریع در جبران خسارت و بازسازی ممکن است مجموعه‌ای از خطاها و اشتباهات جبران‌ناپذیر را اجتناب‌ناپذیر کند؛ حضور فعال بیمه از احتمال این خطر خواهد کاست و از به هدر رفتن منابع مالی بخش عمومی و بخش خصوصی در بازسازی‌های شتاب‌زده جلوگیری خواهد کرد.

حضور و مداخله بیمه در تحمل‌پذیر کردن عملیات جبران خسارت و به سامان کردن آن، اهمیت به‌سزایی دارد و تحمل بار مالی جبران خسارت و بازسازی را در سطح کلان (دولت‌ها) و در سطح خرد (خانوارها) به بودجه‌های ملی و خانوار، منطقی‌تر خواهد کرد. در غیر این صورت، باید از بودجه سالیانه مقادیر معتناهی کنار گذاشته شود تا هنگام وقوع حادثه به کار آید که چنین استراتژی مالی برای خانوار و دولت بسیار مشکل خواهد بود و از توان مالی آن‌ها خواهد کاست. افزون بر این، میزان آسیب‌های وارده هرگز قابل پیش‌بینی نیست که بتوان هزینه‌های مربوط به بازسازی را درست تخمین زد و کنار گذاشت. اگر هم، به فرض محال، چنین امکانی وجود داشته باشد خارج کردن مبالغ هنگفتی از منابع مالی از چرخه اقتصادی توجیه‌پذیر نیست.

در نگرشی دیگر، ممکن است خانوار و دولت اصلاً پیش‌بینی خاصی نکرده باشند و پس از وقوع حادثه دریمانند که اغلب هم چنین است. در چنین شرایطی، قطعاً باید به صورت اضطراری منابع مالی موردنیاز برای بازسازی را تأمین کرد و تبعات آن را نیز متحمل شد که اغلب موجب نابه‌سامانی اوضاع اقتصادی خانوار و دولت می‌شود و بسیاری از برنامه‌های جاری و الزامی آن‌ها را به تعویق می‌اندازد. در بسیاری از مواقع، ضربه حاصل از چنین زیان‌هایی برای اقتصاد کشور یا خانوار جبران‌ناپذیر است.

آنچه بر اهمیت حضور بیمه در این عرصه می‌افزاید این است که خسارت‌های ناشی

از حوادث طبیعی فقط به ساختار فیزیکی و کالبدی ساختمان صدمه نمی‌زند بلکه فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی را نیز در این‌گونه ساختمان‌ها متوقف و حتی گاهی زنجیره را متلاشی می‌کند که حاصل آن زیان‌های سنگین و خارج از تحمل خواهد بود. این امر لزوم تسریع در عملیات بازسازی برای پیش‌گیری از شکل‌گیری چنین عوامل مخربی را یادآور می‌شود. در چنین شرایطی، بیمه می‌تواند با تسریع در عملیات بازسازی و جبران خسارت‌ها و ضایعات از آثار منفی زنجیره‌ای حادثه بکاهد. نقش مهم این نوع مداخله در هنگام وقوع حوادث طبیعی و خسارت‌های وارده به ابنیه صحرایی (پل، سد، نیروگاه، جاده، بندرگاه و جز آن) انکارناپذیر است. این که به تعویق افتادن عملیات بازسازی تا چه حد ضرر و زیان را افزایش می‌دهد و تسریع در عملیات بازسازی - که فقط نهادهای متشکلی همچون بیمه از حیث مدیریت مالی از عهده آن برمی‌آیند - چه قدر در کاهش آثار منفی مؤثر است بررسی پوشیده نیست و به توضیح بیشتر نیازی ندارد. مواردی که در زیر می‌آید بر اهمیت نقش بیمه و قابلیت‌های آن تأکید دارد:

۱. نهادی که بنایی را بیمه می‌کند با پرداخت وجه قابل تحملی از منابع مالی، خود را در منابع مالی بسیار چشم‌گیر، قابل اتکا و با مدیریت قوی شریک می‌کند.
۲. نظام بیمه‌گری به دلیل تشکل‌پذیری و بهره‌جویی از تجربیات درازمدت ملی و بین‌المللی با سرعت بسیار زیاد، حضور سریع و چشم‌گیری در عرصه‌های نیازمند بازسازی فراهم می‌آورد و خسارت‌دیده را قبل از بروز ضایعات زنجیره‌ای بعدی و تحمل تبعات آن به شرایط مطلوب باز می‌گرداند.
۳. خسارت‌دیدگان به دلیل ضربه روحی وارده از این‌گونه حوادث، حتی اگر توانایی مالی مواجهه با آن را داشته باشند، قادر به مداخله مؤثر نخواهند بود. در واقع محدودیت‌های توانایی‌های فردی در قیاس با توانایی‌های فراوان بیمه است که گرایش به آن را توجیه‌پذیر می‌کند.
۴. نظام بیمه‌گری به دلیل تخصصی شدن و بهره‌جویی از تجربیات فراوان ملی و بین‌المللی و کوله‌باری از تجربیات، بهترین گزینه‌های مالی و فنی با مطلوب‌ترین و منطقی‌ترین آثار موردانتظار اجتماعی و روانی را برای بازسازی‌ها می‌تواند تدارک ببیند که در توان حرکت‌های فردی نخواهد بود.
۵. شرکت‌های بیمه با استفاده از سیستم بیمه اتکایی می‌توانند برای جبران

خسارت‌های فاجعه‌آمیز ملی از نظام توانمند و قوی بین‌المللی از حیث مالی، فنی و مدیریتی بهره‌جویند و دست به اقدامات قاطع و مفیدی بزنند. موارد زیر را هم باید به قابلیت‌های بیمه افزود:

سرعت بخشیدن به عملیات بازسازی؛ منطقی کردن عملیات بازسازی؛ تقویت توان‌های خرد مالی بر اثر پیوند با توان‌های بالای بیمه؛ جلوگیری از معطل ماندن ثروت، کار و سرمایه و عوارض جنبی آن؛ جلوگیری از اشتباه و خلاف ناشی از شتاب‌زدگی؛ و برقراری سیستم بازسازی هدفمند، نظام‌مدار و مقرون به صرفه.

زمینه‌های حضور صنعت بیمه در بخش ساختمان

بخش ساختمان با بهره‌مندی از توانایی‌های بیمه می‌تواند بسیاری از هدف‌های خود را میسر و دست‌یافتنی کند. اصولاً نهاد کل‌نگر بیمه با توان تدوین دیدگاهی جامع در این زمینه می‌تواند چنان استراتژی مناسبی برای حضور در این عرصه فراهم آورد که به موفقیت این حضور و بهره‌مندی بخش ساختمان با ضریب بسیار بالایی می‌توان اطمینان داشت. نظام بیمه‌گری به دلیل ویژگی خاصی که بر تمامی نهادهای مالی حاکم است در جهت منافع عام و بلندمدت خود چنان برنامه‌ جامعی می‌تواند تدوین کند که علاوه بر حفظ منافع خویش، بسیاری از هدف‌ها و آرمان‌های بخش ساختمان را هم دست‌یافتنی کند و حتی توسعه شهری را نیز منتفع سازد. در زیر به مواردی از این قابلیت‌ها اشاره می‌شود.

الف) از آن‌جا که هر سرمایه‌گذار برای حضور در هر فعالیتی در ابتدا تلاش می‌کند که از ویژگی‌های عرصه‌ای که در آن حضور می‌یابد شناخت لازم را به‌دست آورد تا از سودآوری و تضمین اقتصادی این مشارکت اطمینان یابد، صنعت بیمه هم برای حضور در بخش ساختمان به چنین شناختی نیاز دارد. این کار موجب می‌شود که صنعت ساختمان از دیدگاه دیگری هم محک زده شود و علاوه بر نهاد بیمه‌گر، بخش ساختمان هم از نگاهی دیگر خود را بسنجد. این امر در ارتقای کمی و کیفی بخش ساختمان و تقویت نقاط قوت و تصحیح نقاط ضعف آن مؤثر خواهد بود. این شناخت از بخش ساختمان که برای تضمین حضور بیمه در این عرصه صورت می‌پذیرد چون از زاویه خاصی خواهد بود به تحلیل‌ها و پنداشت‌های موجود درباره بخش ساختمان غنا و کیفیت خاصی خواهد بخشید.

ب) حضور بیمه به سبب ویژگی خاص این صنعت موجب خواهد شد هدف‌هایی که بر فعالیت‌های صنعت بیمه حاکم است به بخش ساختمان نیز تسری یابد و تبعات مثبتی برای این بخش فراهم آورد. در زیر به مواردی از آن اشاره می‌شود.

۱. موضوعاتی که در نظام بیمه‌گری تحت پوشش قرار می‌گیرند باید حداقل ویژگی و خصوصیات کمی و کیفی مورد انتظار را داشته باشند. برای مثال، در بیمه‌های فردی، بیمه‌گر به سن، سلامت، شغل (از لحاظ ریسک‌پذیری) و غیره توجه می‌کند. این امر در بخش ساختمان باعث می‌شود که در جهت بناهای حایز شرایط تحت پوشش قرار گرفتن و برای ارتقای کیفی موجودی ساختمان، دوام و عمر مفید طولانی‌تر آن تلاش شود که در نهایت دارایی‌های بخش ساختمان را ارتقا می‌بخشد.

۲. برای بیمه کردن ساختمان، شرکت بیمه تلاش خواهد کرد از خطرهایی که دارایی‌های ساختمان را تهدید می‌کنند نوعی اشراف به دست آورد تا بتواند از تعهداتی که در آن عرصه برای خود ایجاد می‌کند، مطلع شود و با توجه به آن تصمیم‌گیری کند. در واقع، با گردآوری اطلاعات در مورد پهنه‌بندی ریسک یا عرصه‌های پر ریسک کشور و نحوه آسیب‌دیدن ساختمان، خود را تجهیز می‌کند. این امر به تعمیق تلاش‌های موجود برای نجات دارایی‌های ساختمان در مقابل حوادث کمک خواهد کرد و برای بخش ساختمان فرصت مناسبی فراهم می‌آورد تا از خود حفاظت کند.

۳. با شناخت جامعی که در این زمینه به دست خواهد آمد سیاست‌های مقاوم‌سازی بنا، رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی و تنظیم مقررات مقاوم‌سازی، تدوین و منافع آن در درآمدت صرف تقویت اقتصاد ملی خواهد شد.

۴. مطابق سیاست معمول بیمه‌گری، «موضوع بیمه» باید کیفیت متناسبی داشته باشد و این کیفیت و سلامت قابل تداوم هم باشد که در مورد دارایی‌های ساختمانی به معنای دوام بنا و عمر طولانی‌تر آن است. بی‌گمان، بیمه‌گر برای حفظ دوام بنا و قابل استفاده بودن در سالیان طولانی‌تر - که در این جا به معنای کاهش تعهدات بیمه‌گر در خصوص پرداخت خسارت است - تمهیداتی خواهد اندیشید. از آن‌جا که یکی از راه‌های حفظ دوام و کیفیت بنا برای عمر طولانی‌تر، با تعمیرات مداوم امکان‌پذیر خواهد شد مقوله «تعمیر و نگهداری» اهمیت بسیار زیادی برای صنعت ساختمان دارد و به حفظ دارایی‌های بخش کمک عمده‌ای می‌کند، رواج می‌یابد و نهادینه خواهد شد؛ مسأله‌ای که سنت آن در کشور ما به دلایلی که ذکر آن در این مقاله ممکن نیست، وجود نداشته

- است و از این حیث به دارایی‌های ملی ضرر و زیان سنگینی وارد می‌شود.
۵. چون از حوادث و پهنه‌بندی ریسک دیدی جامع به‌دست می‌آید بیمه در زمینه مقاوم‌سازی دارایی‌های ساختمان و یافتن راهکارهای اجرایی کردن و قبولاندن رعایت ضوابط و مقررات ساختمان در ساخت و سازها نقش تعیین‌کننده‌ای خواهد داشت و این نهاد می‌تواند برای الزامی کردن رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان مکانیسم‌هایی پیش‌بینی کند. برای مثال، رعایت ضوابط ملی ساختمان (کد ۲۸۰۰) نشانه‌ای از آن است: تعرفه‌های بیمه‌ای ساختمانی که با رعایت این کد ساخته شده ارزان‌تر از ساختمانی است که این کد را رعایت نکرده است.
۶. در بازسازی پس از وقوع حادثه به دلیل برخورد نظامدار و هدفمند، بیمه می‌تواند عملیات بازسازی را طوری هدایت کند که با کلیه طرح‌های فرادست خود در هماهنگی و انطباق کامل باشد. امری که در بازسازی‌های انفرادی و پراکنده عملی نیست. از این طریق، اجرایی شدن بسیاری از مصوبه‌های قانونی به‌ویژه در عرصه‌های شهری تضمین می‌شود.
۷. ضوابط لازم‌الرعایه که برای اجرایی شدن آن‌ها باید تمهیداتی اندیشید و گاهی هزینه‌هایی هم دربر دارند، از طریق مکانیسم‌های کنترلی نظام بیمه‌گری قابل اعمال خواهند بود. بدین طریق بیمه به بخش ساختمان و شهرسازی برای الزامی شدن ضوابط‌شان به‌طور غیرمستقیم کمک شایانی خواهد کرد.
۸. در هنگام بازسازی به علت خسارت‌های فراوانی که به مردم وارد می‌شود و اغلب هم توان بازسازی صحیح با هزینه‌های محدود خود را ندارند، فضای پرتنشی به‌وجود می‌آید که در آن امکان‌گریز از مقررات و دست‌یازیدن به تخلفات به‌شدت افزایش می‌یابد. بیمه برای حفظ منافع اقتصادی خود از امکان این‌گونه‌گریزها خواهد کاست.
۹. در هنگام بازسازی فشارهای سیاسی زیادی به دولت که حافظ منافع ملی است وارد می‌شود و مردم سعی می‌کنند تا برخی از خواسته‌های خود را که در شرایط عادی معمولاً نمی‌توانند به دولت تحمیل کنند با استفاده از فضای پرتنش بدان دست یابند. در این مورد نیز بیمه بین دولت و مردم حایل می‌شود و جلوی انتقال فشارهای نادرست مردم به دولت را می‌گیرد؛ فشارهایی که باعث عدول و انحراف دولت از برنامه‌های مصوب خود می‌شود.
۱۰. بیمه برای جلوگیری از در معرض خطر بودن موجودی ساختمان‌کشور تلاش

خواهد کرد؛ در عرصه‌های پر ریسک، با بیمه نکردن مواردی که در چنین عرصه‌هایی ساخت و ساز می‌کنند عملاً اجازه ساخت و ساز نمی‌دهد و از این طریق خطر آسیب‌رسانی حوادث را تقلیل می‌بخشد. برای مثال، از ساخت بنا در مسیل و یا محل گسل عملاً جلوگیری خواهد کرد.

۱۱. بیمه می‌تواند همچون چتری حایل، مانع از اثرگذاری منفی و مخرب برخی تحولات و تصمیمات مسؤولان مختلف شهری در عرصه‌های شهری بر دارایی‌های ساختمانی شود. برای مثال، بسیاری از تصمیمات در مورد طرح‌های شهری (مانند تغییر کاربری، تغییر تراکم، تغییر ضوابط و مقررات جاری در یک ناحیه و مواردی از این دست) ممکن است موجب نوسان‌های شدید قیمت ساختمان و سقوط ارزش آن در حد توجیه برای تخریب بنا شود. در چنین مواردی بیمه می‌تواند همچون وکیل مدافعی آگاه از مسائل ساختمانی و متخصص در امور شهری با آگاهی از زوایا و تبعات تصمیم‌گیری‌های انجام گرفته در مورد ساختمان‌ها از حقوق فردی، جمعی و ملی دفاع کند و مانع از اتخاذ تصمیماتی شود که به زیان بیمه‌گر و بیمه‌گذار خواهد بود.

۱۲. تصمیمات متنوع در حوزه‌های شهری را که موجب تحولات زیاد در ارزش ساختمان و تبعات مورد انتظار در این زمینه خواهد شد، بیمه منطقی و به قاعده خواهد کرد.

نتیجه نهایی این که، باید از چنین زمینه مناسب و مهیایی برای همکاری مفید بین بخش ساختمان و بیمه بهره گرفت و با تلاش برای نهادینه کردن نظام بیمه در بخش ساختمان به افزایش مطلوبیت این همکاری دو جانبه دست یافت. ■