



## بیمه

## منازل مسکونی؛

## در تکاپوی جدید

هر سیزده سال یکبار در کشورمان زلزله بزرگی رخ می‌دهد و خسارت‌های عظیم انسانی و اقتصادی بر جای می‌گذارد. زلزله‌های سال ۱۳۵۶ طبرس، ۱۳۶۹ گیلان و زنجان و ۱۳۸۲ بم. آیا باید در انتظار وقوع زلزله هولناک دیگری باشیم که دهها هزار هموطن را به کام مرگ کشانده و شهر دیگری را ویران کند؟

به دلیل قرار گرفتن ایران بر روی کمربند جهانی زلزله، وقوع زلزله‌های بزرگ و کوچک در آن اجتناب‌ناپذیر است و نمی‌توان مانع وقوع آنها شد؛ ولی می‌توان مانند بسیاری از کشورهای پیشرفته، خسارت‌های انسانی و اقتصادی آن را کاهش داد.

در مسیر سازندگی و بالندگی اقتصادی کشور، زلزله بم به عنوان زنگ خطری، مسئولان را متوجه این موضوع مهم کرد که باید برای حفظ دست‌آوردهای اخیر در برابر حوادث عظیم طبیعی به ویژه زلزله، چاره‌اندیشی کنند. در این میان حفظ جان مردم به عنوان اساسی‌ترین سرمایه ملی بیش از هر چیز اهمیت دارد؛ لذا تکاپوی جدیدی با تاکید بر توجه ویژه بر ساخت و سازها به خصوص احداث منازل مسکونی، از سوی دولت و همچنین سازمان‌های ذریبط در دو بخش پیشگیری از وقوع خسارت و نحوه جبران آن آغاز شده است.

در روند این تلاش‌ها، صنعت بیمه کشور نیز به عنوان یکی از متولیان اصلی جبران خسارت‌ها، به نحو چشمگیری در حال بررسی و ارایه راه‌کارهای مناسب است. نوشتار زیر نگاهی اجمالی به این تلاش‌هاست.

بلکه مسبب، ساختمان‌هایی هستند که با وجود قرار داشتن در مناطق زلزله‌خیز، چنان طراحی یا ساخته نشده‌اند که در مقابله با نیروهای قهرآمیز طبیعت مقاومت کنند.<sup>۱</sup>

دکتر هرمز فامیلی رئیس انجمن بتن ایران نیز با اشاره به اینکه حداقل استانداردها در ساختمان‌های ایران وجود ندارد، رعایت ضوابط مکان‌یابی صحیح و استفاده از مصالح مطلوب در ساخت و سازها را از راهکارهای مقابله با بروز حوادث طبیعی می‌داند.<sup>۲</sup> تهران به عنوان پایتخت ایران و مرکز فعالیت‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و امنیتی در کانون یکی از پرخطرترین مناطق

## منازل مسکونی؛ تهدیدها و خطرات

قرار گرفتن کشورمان در پهنه زلزله‌خیز آلپ - هیمالیا موجب شده است بیشتر شهرها و روستاهایمان در معرض آسیب‌های ناشی از زلزله شدید باشند. از سوی دیگر گسترش روزافزون شهرهای بزرگ و ساخت و سازهای گسترده، بدون توجه کافی به اصول فنی و ایمنی ساختمان‌ها موجب شده است در صورت وقوع زلزله، پیشرفت‌های حاصل از چند دهه تلاش، در مدت چند ثانیه نابود شود.

مهندس فرید مهدیان، مجری سابق طرح مطالعات ریز پهنه‌بندی لرزه‌های تهران بزرگ می‌گوید: زلزله به طور ذاتی فاجعه‌بار نیست،

یکی از صاحب‌نظران بیمه می‌گوید: بسیاری از بیمه‌نامه‌های منازل مسکونی توسط بانک‌ها برای پوشش وام‌های اعطایی به منظور خرید یا ساخت خانه مسکونی، خریداری می‌شوند. در زلزله سال ۱۳۶۹ در استان گیلان و زنجان، مشخص شد که بسیاری از خانه‌هایی که تخریب شده و دارای پوشش بیمه‌ای بودند، بیمه‌نامه‌هایشان توسط بانک‌ها خریداری شده بود.

متأسفانه بانک‌ها در خرید بیمه‌نامه‌های منازل مسکونی به کامل بودن پوشش‌ها توجه نمی‌کنند و معمولاً این پوشش‌ها کمتر از ارزش ساختمان و محتویات آن است.<sup>۶</sup>

به طور کلی، بیمه برای خانواده‌های ایرانی، کالایی لوکس تلقی می‌شود و در سبد مصرف آنها جایگاه قابل توجهی ندارد.

در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد منازل مسکونی فاقد بیمه آتش‌سوزی هستند و ۷۰ تا ۸۰ درصد کسانی که بیمه آتش‌سوزی خریداری می‌کنند نیز بیمه زلزله را نمی‌خرند.<sup>۷</sup>

دکتر همتی، رئیس کل بیمه مرکزی ایران با بیان این مطلب که در مجموع تنها ۵ درصد خانواده‌ها تحت پوشش بیمه زلزله هستند، تصریح می‌کند: بعد از زلزله بم با آن ابعاد گسترده و تاسف‌بار، تنها ۱۰ درصد از مردم از بیمه آتش‌سوزی و زلزله استقبال کردند و جالب اینکه بعد از گذشت چند ماه به تدریج از تعداد استقبال‌کننده‌ها کاسته شد و خیلی زودتر از انتظار فروکش کرد.<sup>۸</sup>

### چه باید کرد؟

کاهش نرخ حق بیمه منازل مسکونی، ساده‌سازی محاسبه حق‌بیمه‌ها، اجباری کردن بیمه و ارائه بیمه‌نامه‌های متنوع راهکارهایی است که تا کنون مد نظر قرار گرفته‌اند.

دکتر همتی می‌گوید: دولت راهکارهایی را برای گسترش فرهنگ بیمه زلزله پیش‌بینی کرده است. وی تهیه و ارسال لایحه تشکیل صندوق حوادث طبیعی به مجلس شورای اسلامی را یکی از این راهکارها ذکر کرده و می‌گوید: در این لایحه مقرر شده است که بیمه زلزله اجباری شود.

رئیس کل بیمه مرکزی راهکار دوم برای افزایش بیمه‌نامه‌های زلزله و تشویق مردم به خرید آن را کاهش پیچیدگی‌های موجود در بیمه‌نامه زلزله عنوان می‌کند و اظهار می‌دارد: در حال حاضر برای پنج منطقه زلزله‌خیز ایران با درجه ضعیف و قوی و همچنین پنج نوع مصالح ساختمانی، نرخ‌های متفاوت بیمه‌ای وجود دارد. به این ترتیب ۲۵ نرخ متفاوت برای خرید بیمه‌نامه زلزله در کشور اعمال می‌شود.<sup>۹</sup> براساس تصمیمات شورای عالی بیمه برای روان‌سازی شرایط خرید بیمه‌نامه‌های زلزله، جدول نرخ بیمه زلزله از ۲۵ نوع به ۶ نوع کاهش یافته است و کشور از

کشور قرار دارد. سه گسل ری، شمال و مشاء این منطقه را دربرگرفته‌اند. در صورت فعال شدن هر یک از این گسل‌ها به ترتیب ۵۵ درصد، ۳۶ درصد و ۱۳ درصد ساختمان‌ها تخریب شده و فاجعه‌ای جهانی رخ خواهد داد.<sup>۳</sup>

مهندس عبدالعلی‌زاده، وزیر مسکن و شهرسازی در همایش مهندسان مشاور ایران اعلام کرد: ۷/۲ میلیون واحد مسکونی شهری و روستایی در ایران در مقابل زلزله آسیب‌پذیر هستند و باید طی ۱۰ سال بهسازی شوند.<sup>۴</sup>

سید محمد صادق موسوی خلخالی، مدیر کل دفتر سازمان‌های مهندسی و تشکل‌های حرفه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی معتقد است: مصالح ساختمانی غیراستاندارد سهم ۳۰ درصدی و اجرای غیرفنی و ضعف نظارت مجریان، سهم ۷۰ درصدی در بی‌کیفیت بودن ساختمان‌ها دارند.<sup>۵</sup>

غیراستاندارد بودن سازه‌ها موجب می‌شود، در صورت وقوع حادثه‌ای مانند زلزله، حجم خسارت‌ها چند برابر شود. در کنار این موضوع، عدم استقبال مسئولان واحدهای اقتصادی و مردم از بیمه موجب می‌شود که راهکاری نیز برای جبران خسارت‌ها وجود نداشته باشد.

### مردم از بیمه منازل مسکونی استقبال نمی‌کنند

بنابر اعلام کارشناسان و صاحب‌نظران، مردم با بیمه آتش‌سوزی و زلزله بیگانه‌اند و این بی‌تفاوتی بیش از آنکه ناشی از اهمیت نداشتن موضوع برای مردم باشد، به دلیل بی‌توجهی متولیان امر اطلاع‌رسانی و بازاریابی اصولی است.



پنج منطقه به دو منطقه از نظر خطر زلزله تقسیم شده است.<sup>۱۰</sup> کاهش نرخ حق بیمه زلزله از دیگر تصمیمات شورای عالی است که براساس آن، نرخ حق بیمه زلزله با توجه به نوع ساختمان و منطقه از ۳۵ درصد تا ۴۵ درصد کاهش یافته است.<sup>۱۱</sup>

در عین حال کارشناسان بیمه معتقدند حق بیمه پوشش‌های آتش‌سوزی و زلزله خیلی ارزان است، ولی این موضوع را بسیاری از مردم نمی‌دانند. برخی دیگر از کارشناسان هم عقیده دارند، مقررات بیمه‌های آتش‌سوزی و زلزله باید جزو مقررات مصوب کشور باشند. برای نمونه، چندی پیش قانونی در مجلس شورای اسلامی تصویب شد که براساس آن اعضای هیئت مدیره مجتمع‌های مسکونی ملزم به بیمه کردن مجتمع‌ها شدند و قصور در این امر طبق قانون مستلزم پرداخت جریمه بود؛ ولی در عمل، بسیاری از این هیئت‌ها از اصل قانون خبر نداشتند و با تخلفات هم برخورد نشد.

از سوی دیگر عدم آشنایی بیمه‌گذاران با شرایط بیمه‌نامه‌ها ابهامات زیادی به وجود می‌آورد و به نوعی، این افراد را از تجدید بیمه‌نامه دلسرد می‌کند.

صاحب یک تریکوبافی که مدتی پیش کارگاهش دچار حریق شده و هفت میلیون تومان خسارت دیده بود، می‌گوید: من انتظار داشتم از بیمه همین مقدار خسارت بگیرم، اما شرکت بیمه چهار میلیون تومان پرداخت کرد. من از این شرایط راضی نیستم. در مقابل، شرکت بیمه می‌گوید: شرکت‌های بیمه در برابر اجناس خسارت دیده متعهد هستند و نه در برابر آنچه که از آسیب مصون مانده است.<sup>۱۲</sup>

شهرهای بزرگ - باید مشارکت شرکت‌های بیمه خارجی نیز به صورت پوشش اتکایی، جلب شود.<sup>۱۳</sup>

در این میان، رئیس کل بیمه مرکزی از تصویب قریب‌الوقوع لایحه تأسیس صندوق حوادث طبیعی خبر می‌دهد و می‌گوید: بیمه مرکزی به عنوان متولی این صندوق به بانک جهانی معرفی شده است و این بانک مبلغ ۳ میلیون دلار برای مطالعات اولیه، هماهنگی‌های لازم و خرید نرم‌افزار، به ایران پرداخت می‌کند. وی می‌افزاید: بانک جهانی در برخی از کشورها از جمله ترکیه تا چند میلیارد دلار هم برای راه‌اندازی این نوع صندوق‌ها پرداخت کرده است.<sup>۱۴</sup>

دکتر همتی درباره اهداف تأسیس صندوق چنین توضیح می‌دهد: از آنجا که به دلایل متفاوت، شرکت‌های بیمه بازرگانی کشور نتوانسته‌اند با فروش زیاد بیمه‌نامه سیل، زلزله و حوادث آن را همگانی کنند، بایستی اقدام جدی‌تری این مورد انجام شود تا هم بر فرهنگ بیمه و پایین بودن آن در سطح جامعه تاثیر بگذارد و هم بتواند مردم را به تامین بخشی از حق‌بیمه ترغیب کند و از همه مهم‌تر، با توجه به توزیع ریسک به صورت وسیع، میزان حق‌بیمه‌ها نیز به حداقل برسد. همچنین دولت نیز نباید نقش اصلی خود را فراموش کند و آن را ادامه دهد. تنها راه برای انجام چنین کاری، طراحی یک صندوق با شرایط خاص است.<sup>۱۵</sup> به گفته یکی از مسئولان بیمه مرکزی، در صورت تصویب این لایحه، پوشش بیمه حوادث طبیعی برای همه واحدهای مسکونی، تجاری و اداری در کشور اجباری می‌شود.<sup>۱۶</sup>

## پوشش بیمه‌ای را با تضمین کیفیت ساختمان‌ها اشتباه نگیرید!

در پی تحولاتی که بعد از وقوع زلزله بم برای ارایه پوشش بیمه‌ای ساختمان‌ها به ویژه منازل مسکونی کشور به وجود آمد و با توجه به تلاش بخش‌های دولتی و خصوصی در این زمینه، ارایه پوشش بیمه‌ای برای کیفیت ساخت و سازها از جمله موضوعاتی است که میان صنعت بیمه و دست‌اندرکاران حوزه ساخت و ساز در کشور به ویژه وزارت مسکن و شهرسازی مورد بحث قرار گرفته است.

مدیرکل دفتر سازمان‌های مهندسی و تشکل‌های حرفه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی چندی پیش اعلام کرد: طرح بیمه اجباری

## صندوق پوشش حوادث طبیعی؛ نیاز به عزم ملی و بین‌المللی دارد

وقوع زلزله در شهرهای بزرگ ابعاد اجتماعی و اقتصادی گسترده‌ای دربرخواهد داشت. از این رو پوشش خسارت ناشی از آن نیازمند حمایت و عزم ملی است که تشکیل صندوق سوانح طبیعی را بیش از پیش ضروری می‌سازد. این مطلب را مدیرعامل یکی از شرکت‌های بیمه عنوان می‌کند. وی می‌افزاید: در تشکیل این صندوق علاوه بر حمایت دولت و مشارکت شرکت‌های بیمه داخلی - با توجه به گستردگی هزینه‌های احتمالی وقوع زلزله در

ساخت و ساز (پوشش بیمه‌ای کیفیت ساختمان‌ها) اجرا خواهد شد.

وی گفت: آئین‌نامه‌های مربوط به این طرح توسط وزارت مسکن و شرکت‌های بیمه در دست تهیه است و به‌زودی کلیه ساختمان‌های نوساز ملزم به داشتن بیمه در حال اجرا و بیمه بهره‌برداری پس از اجرا خواهند شد.<sup>۱۷</sup>

یکی از اعضای هیئت مدیره شرکت بیمه توسعه نیز در این باره گفته است: با اجرایی شدن این طرح، عملیات ساخت و ساز از مرحله خاک‌برداری تا بهره‌برداری، توسط کارشناسان صنعت بیمه کشور ضمانت خواهد شد و در صورت بروز حادثه، شرکت‌های بیمه، خسارت را پرداخت خواهند کرد.<sup>۱۸</sup>

اما دکتر همتی رئیس کل بیمه مرکزی ایران در پاسخ به این اظهارات، اعلام کرد: بیمه در مورد امری صدق می‌کند که حوادث و اتفاقات آن قابل پیش‌بینی باشد. ولی آنچه جنبه ضمانت دارد، باید توسط صندوق یا مجموعه‌ای که منابع مالی در اختیار دارد، ضمانت شود.

وی تصریح کرد: اخیراً جلساتی را با شرکت‌های بیمه و وزارت

مسکن و شهرسازی در خصوص بیمه کردن کیفیت ساختمان‌ها تشکیل داده‌ایم که هنوز به جمع‌بندی و نتیجه مطلوب دست نیافته‌ایم. مشکل اصلی در این مسئله ضمانت کردن کیفیت ساخت و سازها توسط شرکت‌های بیمه است. به عبارت دیگر یک شرکت بیمه در صورت ضمانت کردن کیفیت یک ساختمان و پیش آمدن هر اتفاقی باید پول آن را پرداخت کند که این مسئله دقیقاً به صورت یک تضمین قابل اجراست. رئیس کل بیمه مرکزی ایران دلیل اصلی وارد نشدن شرکت‌های بیمه بازرگانی در عرصه ساخت و ساز ساختمان‌ها را جنبه ضمانتی آن دانسته و تأکید می‌کند: این مسئله در تعرفه شرکت‌های بیمه نمی‌گنجد.<sup>۱۹</sup>

#### پانویس‌ها:

- ۱- «میزگرد بیمه زلزله» - فصلنامه آسیا - شماره ۲۶ - بهار ۱۳۸۲ - صفحه ۶
- ۲- روزنامه اقتصاد پویا - ۱۳۸۳/۷/۱۸ - صفحه ۴
- ۳- «میزگرد بیمه زلزله» - فصلنامه آسیا - شماره ۲۶ - بهار ۱۳۸۲ - صفحه ۴
- ۴- روزنامه فرهنگ آشتی - ۱۳۸۳/۷/۱۸ - صفحه ۲
- ۵- رویدادهای بیمه در ایران و جهان - فصلنامه آسیا - شماره ۲۷ - تابستان ۱۳۸۲ - صفحه ۷۴
- ۶- «میزگرد بیمه‌های آتش‌سوزی مجتمع‌های مسکونی» - فصلنامه آسیا - شماره ۵ - زمستان ۱۳۷۶ - صفحه ۶
- ۷- روزنامه دنیای اقتصاد - ۱۳۸۳/۳/۲۰ - صفحه ۲۶
- ۸- روزنامه همشهری - ۱۳۸۳/۳/۲۴ - صفحه ۱۳
- ۹- روزنامه دنیای اقتصاد - ۱۳۸۳/۳/۲۰ - صفحه ۲۶
- ۱۰- روزنامه جهان صنعت - ۱۳۸۳/۵/۸ - صفحه ۱۱
- ۱۱- روزنامه جهان صنعت - ۱۳۸۳/۵/۸ - صفحه ۱۱
- ۱۲- روزنامه همشهری - ۱۳۸۳/۳/۱۱ - صفحه ۱۵
- ۱۳- روزنامه ابرار اقتصادی - ۱۳۸۳/۳/۲۵ - صفحه ۵
- ۱۴- روزنامه دنیای اقتصاد - ۱۳۸۳/۳/۲۰ - صفحه ۲۶
- ۱۵- «گفت و گو با دکتر همتی: مهم‌ترین اقدام در مدیریت بحران حوادث طبیعی: تأسیس صندوق بیمه سوانح» - فصلنامه آسیا - شماره ۳۱ - تابستان ۱۳۸۳ - صفحه ۱۵
- ۱۶- روزنامه جام جم - ۱۳۸۳/۶/۱ - صفحه ۱ و ۴
- ۱۷- «رویدادهای بیمه در ایران و جهان» - فصلنامه آسیا - شماره ۲۷ - تابستان ۱۳۸۲ - صفحه ۷۴
- ۱۸- روزنامه جام جم - ۱۳۸۳/۴/۷ - صفحه ۲۴
- ۱۹- روزنامه هدف و اقتصاد - ۱۳۸۳/۷/۱۳ - صفحه ۴

