ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНА

Советом директоров

АО «Сахалинское ипотечное агентство»

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г. №\_\_\_\_

**СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ**

**АО «САХАЛИНСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО» на 2015- 2019 годы.**

**Введение**

Действующая в Российской Федерации [Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2019 года](http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/Strategiya_2020_2242_08.11.2014.pdf) определяет приоритеты и общий вектор развития ипотечного жилищного кредитования на долгосрочную перспективу, взаимодействие органов власти, предпринимательского сообщества и общества. Одним из приоритетных направлений, изложенных в вышеуказанном стратегическом документе, является наращивание объемов жилищного строительства на основе развития ипотечного жилищного кредитования.

Стратегия развития АО «Сахалинское ипотечное агентство» (далее - Стратегия) разработана в целях конкретизации направления развития ипотечного жилищного кредитования на территории Сахалинской области, способствующего достижению запланированных результатов. Целевая аудитория Стратегии - бизнес-сообщество.

Разработка Стратегии обусловлена необходимостью формирования эффективных механизмов и инструментов ипотечного жилищного кредитования. Период действия Стратегии - до 2019 года, что соответствует окончанию реализации [Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2019 года](http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/Strategiya_2020_2242_08.11.2014.pdf).

**1. Характеристика деятельности АО «Сахалинское ипотечное агентство»**

Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство» создано на основании постановления Сахалинской областной Думы № \_\_\_от «\_\_\_\_» 2015 г., как Региональный оператор, осуществляющий организацию и координацию ипотечного жилищного кредитования в Сахалинской области.

Общество зарегистрировано за № (РЕКВИЗИТЫ) г., работает по Стандартам Федерального открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) г. Москва.

Юридический адрес агентства …………………………………………………….

Агентство является акционерным обществом. Уставный капитал общества составляет 250000000 (двести пятьдесят миллионов) рублей, учредителем агентства является Сахалинская область в лице Министерства имущественных и земельных отношений - 100% уставного капитала.

Основные функции агентства:

- разрабатывает стандарты и правила ИЖК, в соответствии с которыми строятся отношения в рамках системы ИЖК в Сахалинской области;

- осуществляет привлечение финансовых ресурсов в систему ИЖК;

- приобретает права требования по договорам займа, обеспеченных залогом жилых помещений и соответствующим стандартам ИЖК.

АО «Сахалинское ипотечное агентство» осуществляет подготовку документов для выдачи займов физическим лицам, осуществляет экспертную и консультативную помощь, как на бесплатной, так и на платной основе по вопросам ИЖК.

АО «Сахалинское ипотечное агентство» заключает:

1) договоры купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки), по данным договорам производит выкуп закладных по стандартам агентства, что позволяет увеличивать денежный оборот займов (кредитов);

2) договоры об оказании услуг, в соответствии с данными договорами АО «Сахалинское ипотечное агентство» осуществляет контроль за исполнением физическими лицами, являющимися должниками по Кредитным договорам (договорам займа) и залогодателями по Договорам об ипотеке квартиры (или Договорам купли-продажи и ипотеки квартиры или договорам, влекущим возникновение ипотеки в силу закона) взятых на себя обязательств.

Действие настоящих договоров распространяется в полном объеме как на закладные, приобретаемые Агентством у Регионального оператора, так и у иных лиц на территории того субъекта Российской Федерации, где создан и функционирует Региональный оператор, в данном случае – АО «Сахалинское ипотечное агентство».

Основной задачей АО «Сахалинское ипотечное агентство» является разработка и внедрение на территории Сахалинской области правовых, финансовых и организационных механизмов ипотечного кредитования, способствующих улучшению жилищных условий населения Сахалинской области.

**Основные показатели деятельности АО «Сахалинское ипотечное агентство» на 2015-2017 годы**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование показателя | 2015 год  (оценка) | 2016 год  (оценка) | 2017 год  (оценка) |
| 1. | Количество выданных ипотечных кредитов (займов), всего, в том числе по категориям (шт.): | до 80 | до 200 | до 400 |

Средневзвешенные процентные ставки по действующим программам

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование Программы | Средневзвешенная процентная ставка | | |
| 2015 год | 2016 год | 2017 год |
| Программа «Стандарт» | Действующие ставки по программам ОАО «АИЖК» (г.Москва) | | |
| Программа «Новостройка» | Действующие ставки по программам ОАО «АИЖК» (г.Москва) | | |
| Программа «Военная ипотека» | Действующие ставки по программам ОАО «АИЖК» (г.Москва) | | |
| Программа «Материнский (семейный) капитал» | Действующие ставки по программам ОАО «АИЖК» (г.Москва) | | |
| Программа «Социальный продукт» | Действующие ставки по программам ОАО «АИЖК» (г.Москва) | | |

Помимо выдачи ипотечных жилищных кредитов по стандартам ОАО «АИЖК» АО «Сахалинское ипотечное агентство» осуществляет выдачу нестандартных ипотечных кредитов.

**Количество и объем выданных ипотечных кредитов по нестандартным схемам в 2015-2017 годы (прогноз)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование показателя | 2015 год  (оценка) | 2016 год  (оценка) | 2017 год (оценка) |
| 1. | Количество выданных ипотечных кредитов (займов), штук | до 20 | до 50 | до 100 |
| 2. | Объем выданных ипотечных кредитов (займов), тыс. руб. | До 1 млн. | До 2 млн. | До 4,5 млн. |
| Кроме выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) АО «Сахалинское ипотечное агентство» осуществляет деятельность:  - по строительству арендного жилья;  - в долевом строительстве жилья;  - по строительству жилья для отдельных категорий граждан.  **Основные показатели по строительству за 2012-2014 годы**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | № | Наименование показателя | 2015 (оценка) | 2016 год  (оценка) | 2017год (оценка) | | 1. | Количество построенного арендного жилья, кв. метров | **-** | 3000 | **-** | | 2. | Объем средств, направленных на строительство арендного жилья, тыс. руб. | 143000 | - | - | | 3. | Объем средств направленных на строительство сетей, тыс.руб. | 12000 | - | - | | 4. | Количество жилья построенного по долевому участию, кв. метров | - | 3.000 | 10.000 | | 5. | Объем средств, направленных на долевое строительство жилья, тыс. рублей | - | 180 | 550 | | | | | |

**Объем государственной поддержки за 2015-2017 годы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **2015** | **2016** | **2017** |
| Объем государственной поддержки – всего (млн.рублей**)** | **250** |  | **100** |
| Увеличение уставного капитала | **250** | **0** | **100** |
| Предоставление субсидий (частичная компенсация процентной ставки по кредиту) | **0** | Предельная – % ставки рефинансировая ЦБ | Предельная – % ставки рефинансировая ЦБ |
| Предоставление государственных гарантий |  |  | **100** |

**2. Стратегические цели, задачи и приоритетные стратегические направления развития АО «Сахалинское ипотечное агентство»**

Целью развития АО «Сахалинское ипотечное агентство» является обеспечение возможности приобретения и строительства жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств жителям Сахалинской области.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

повышение доступности ипотечных жилищных кредитов с учетом баланса интересов кредиторов и заемщиков, в том числе снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам и повышение доступности ипотечных жилищных кредитов без наращивания рисков в системе ипотечного жилищного кредитования;

формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов;

создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования.

Достижение указанной цели и решение поставленных задач будет осуществляться за счет:

создания эффективных механизмов, позволяющих повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий населения;

разработки новых форм финансирования для развития жилищного фонда, сдаваемого внаем, а также финансирования жилищного строительства;

учета региональных и локальных особенностей развития рынков жилья и ипотечного жилищного кредитования.

Особого внимания требует реализация специальных ипотечных программ для отдельных групп населения, которые, с одной стороны, должны повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для таких граждан, а с другой стороны, должны быть реализованы с использованием механизмов, которые не приведут к повышению рисков кредитования таких граждан. При этом приоритетом является использование рыночных механизмов и минимизация бюджетных расходов.

**3. Инструменты реализации стратегии развития АО «Сахалинское ипотечное агентство»**

Для развития АО «Сахалинское ипотечное агентство» будут использоваться следующие инструменты:

1. Участие АО «Сахалинское ипотечное агентство» в государственных программах по строительству жилья, реализуемых на территории Сахалинской области.

2. Участие в новых формах жилищного финансирования, предлагаемых АО «АИЖК».

3. Реализация на территории области программ ипотечного жилищного кредитования по стандартам ОАО «АИЖК».

4. Выдача ипотечных жилищных кредитов по нестандартным схемам.

5. Инвестирование кредитных и собственных средств в долевое строительство жилья с дальнейшей его продажей работникам бюджетных учреждений, молодым семьям по цене не выше установленной Министерством регионального развития РФ.

6. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов.

7. Участие в курсах повышения квалификации по программам ипотечного жилищного кредитования.

8. Расширение инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования и взаимодействие с его основными участниками.

9. Участие в разработке социальных программ, направленных на поддержку граждан Сахалинской области при улучшении жилищных условий, а также по снижению ставок по ипотечным программам.

10. Участие в программе «Жилье для российской семьи».

Основным направлением деятельности Агентства на 2015 год является разработанная программа ОАО «АИЖК» «Жилье для российской семьи», где основой лежит трехстороннее соглашение между Министерством строительства России, Правительством области, и ОАО «АИЖК», главной целью программы «ЖРС» - это повышение доступности жилья гражданам РФ, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий за счет приобретения жилья по ценам ниже рыночных с помощью собственных и заемных средств по льготной процентной ставке (10,6 – 11%). В настоящее время ОАО «АИЖК» рассматривает вопрос об ограничении выкупа закладных в 2015 году по рыночным ипотечным продуктам в целях развития рынка ипотеки в рамках реализации Социальных программ, где приоритетом при контрактовании для Агентства будут являться кредиты (займы), выданные в рамках программы ЖРС.

В случае не подписания данного соглашения Правительством Сахалинской области, региональному оператору ОАО «Сахалинское ипотечное агентство» будет снижен лимит выкупа закладных.

**4. Целевые показатели развития АО «Сахалинское ипотечное агентство» на 2015 – 2019 годы.**

Реализация стратегии развития АО «Сахалинское ипотечное агентство» позволит поэтапно достичь основных показателей, количественные значения которых представлены в [таблице](#Par2).

Основные показатели развития АО «Сахалинское ипотечное агентство»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2016 год прогноз | 2017 год | 2018 год | 2019 год | Вес в %% |
| Финансово-экономические показатели | | | | | |
| Размер дивидендов, в тыс.руб. (динамика в сравнении со средним размером за 3 последние года) | По решению акционера | | | | |
| Рентабельность акционерного капитала, в %. (отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала) | 1.1 | 1.3. | 1.3. | 1.4. |  |

**5. Риски реализации стратегии**

Основными факторами риска являются:

1. Экономический кризис (стагнация) в один из периодов реализации Стратегии.

2. Отсутствие структурных преобразований на рынке жилищного строительства.

3. Отсутствие развития законодательства в сфере ипотечного кредитования и жилищного строительства либо ухудшение существующего законодательного регулирования.

1. Риск дефолта закладной.

Этот фактор риска представляет собой, неоплату заемщиком обязательных ежегодных платежей по договорам страхования жизни и здоровья заемщика, а также договорам страхования риска утраты права собственности или предмета залога, а также риск неуплаты Заемщиками ежемесячных аннуитетных платежей по возврату кредита (займа). Дефолт закладной **-** неоплата Заемщиком (задержка поступления, просрочка, в том числе незначительная, более трех раз в течение 12 месяцев) в установленные сроки очередного ежемесячного платежа по Закладной, переданной Агентству, утрата или повреждение предмета ипотеки, предъявление иска о признании Закладной либо договоров, в обеспечение которых она выдана, недействительными, невыполнение обязательств, предусмотренных Закладной, либо наступление иных событий или выявление факторов, могущих повлиять на надлежащее исполнение Заемщиками своих обязательств либо на получение удовлетворения из стоимости предмета ипотеки в случае обращения на него взыскания.

**6. Риск роста конкуренции**

АО «Сахалинское ипотечное агентство» работает по ставкам, утвержденным ОАО «АИЖК», которое находится под эгидой государства и получает соответствующие дотации из госбюджета. АО «Сахалинское ипотечное агентство» – один из региональных операторов ОАО «АИЖК».

На сегодняшний день ставки по ипотечному кредитованию в АО «Сахалинское ипотечное агентство» являются одними из минимальных в области. В случае негативного развития ситуации, Агентство планирует скорректировать ценовую и маркетинговую политику и усилить рекламную компанию в целях максимизации прибыли Агентства.

**7. Управление реализацией стратегии**

На основе постоянного мониторинга реализации стратегии предусматривается проводить корректировку управленческих решений. По данным мониторинга реализации стратегии формулируются предложения, направленные на устранение возникших проблем и несоответствий в реализации стратегии, а также в случае необходимости предложения по корректировке мероприятий и показателей и внесению изменений в стратегию.