ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ОАО «ПРИМОРСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО» ЗА 2014 ГОД

Содержание

Общие сведения ... 3
О компании ... 3
Виды деятельности, цели и задачи ... 5
Характеристика органов управления и контроля ОАО «Приморское ипотечное агентство» ... 7
Общее собрание акционеров ... 7
Наблюдательный совет ... 9
Ревизор ... 11
Исполнительный орган ... 12
Сведения о вознаграждении членам органов управления и контроля ... 13
Аудитор ... 13
Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью ... 14
Положение в отрасли ... 14
Макроэкономические факторы ... 14
Ипотека в Приморском крае ... 18
Основные виды деятельности ... 22
Выдача ипотечных жилищных займов ... 22
Рефинансирование ипотечных жилищных займов ... 26
Сопровождение портфеля закладных ... 29
Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке ... 33
Маркетинговая стратегия ... 36
Анализ конкурентной среды ... 36
Цели и задачи рекламной кампании ... 39
Анализ целевой аудитории ... 40
Рекламные мероприятия отчетного периода ... 42
Основные показатели деятельности. Факторы, повлиявшие на финансовый результат отчетного периода ... 47
Социальная политика и персонал ... 51
Участие в краевой программе «Квартира молодой семье» ... 53
Планы на 2015 год ... 55
Приложение 1 ... 57
Приложение 2 ... 62
Приложение 3 ... 63
Приложение 4 ... 64
Приложение 5 ... 65
Приложение 6 ... 67

Общие сведения

О компании

Сведения об организации: ОАО «Приморское ипотечное агентство» (далее – Общество, Региональный оператор) создано в результате реорганизации в форме выделения из Открытого акционерного общества «Наш дом – Приморье» в соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 221-ри от 30 апреля 2013 года «О решении внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Наш дом – Приморье».

Полное фирменное наименование: Открытое акционерное общество «Приморское ипотечное агентство».

Сокращенное фирменное наименование: ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Полное фирменное наименование на английском языке: Open Joint-Stock Company «PRIMORYE MORTGAGE AGENCY».

Сокращенное фирменное наименование на английском языке: OJSC «PRIMORYE MORTGAGE AGENCY».

Сведения о государственной регистрации ОАО «Приморское ипотечное агентство» внесены в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером (ОГРН) 1132540006675 (свидетельство серия 25 № 003890208, выданное Инспекцией Федеральной Налоговой Службы России по Фрунзенскому району г. Владивостока от 28.06.2013 г.).

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2540193110 (свидетельство серия 25 № 003890187, выданное Инспекцией Федеральной Налоговой Службы России по Фрунзенскому району г. Владивостока).

Место нахождения: 690003, Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Станюковича, 3.

Почтовый адрес: 690003, Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Станюковича, 3.

Контактный телефон (факс): +7(423) 260-72-10, 260-72-12.

Адрес электронной почты: info@ipotekapia.ru.

Адрес официального сайта в сети Интернет: www.ipotekapia.ru.

Полное наименование и адрес реестродержателя: Владивостокский филиал Закрытого акционерного общества «Регистраторское общество «СТАТУС», действующий в соответствии с лицензией ФСФР России № 10-000-1-00304 от 12.03.2004г. без ограничения срока действия; местонахождение регистратора: 690091, г. Владивосток, ул. Пограничная, д. 6, телефон: +7 (423) 222-45-18.

Размер уставного капитала, рублей: 50 000 000 (пятьдесят миллионов).

Решение о выпуске ценных бумаг зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам. Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации: № 1-01-50157-А от 27 августа 2013 года.

Пакет акций Общества внесен в Реестр собственности Приморского края – реестровый номер 025К0772 (распоряжение департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 539-ри от 11.12.2013г.).

Общее количество акций, штук: 50 000.

Количество обыкновенных именных бездокументарных акций, штук: 50 000.

Номинальная стоимость каждой акции, рублей: 1000.

Номинальная стоимость всех обыкновенных акций, рублей: 50 000 000.

Доля Приморского края в лице департамента земельных и имущественных отношений Приморского края в уставном капитале, %: 100.

Доля Приморского края в лице департамента земельных и имущественных отношений Приморского края по обыкновенным акциям, %: 100.

Полное наименование аудитора Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»; адрес фактического местонахождения: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д. 10, офис 402; телефон / факс: 8 (423) 242-78-08, 242-91-78.

Среднесписочная численность персонала: 19 человек.

Генеральный директор ОАО «Приморское ипотечное агентство»: Чубова Ольга Николаевна.

Виды деятельности, цели и задачи

ОАО «Приморское ипотечное агентство» является Региональным оператором ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК) в Приморском крае.

Устав Общества утвержден распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 221-ри от 30.04.2013 г.

Основные виды деятельности Общества в соответствии с Уставом:

- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой;
- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение закладных;
- приобретение (оставление за собой) недвижимого имущества в соответствии с ГК РФ при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и его отчуждение;
- привлечение кредитов (займов) в целях обеспечения осуществления деятельности Общества как ипотечного агента;
- заключение сделок по предоставлению обеспечения по обязательствам Общества, возникшим в связи с осуществлением уставной деятельности;
- правовое сопровождение сделок с недвижимым имуществом;
- правовое сопровождение оформления исходно-разрешительной документации при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- оформление прав на недвижимое имущество, включая земельные участки;
- формирование земельных участков с целью последующей реализации на аукционе в целях жилищного строительства;
- содействие развитию жилищного строительства в Приморском крае;
- оказание консультационных услуг, включая правовые услуги по вопросам ипотечного кредитования;

- привлечение денежных средств в целях финансирования ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья;
- покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
- покупка, продажа земельных участков, оформление права аренды на земельные участки в целях жилищного строительства;
- сдача в наем жилого и нежилого имущества;
- содействие развитию конкуренции в сфере жилищного строительства и ипотечного жилищного строительства;
- строительство жилой и нежилой недвижимости;
- эмиссионная деятельность;
- осуществление иных видов деятельности, необходимых для обеспечения целей деятельности Общества и не запрещенных действующим законодательством РФ.

Задачами основной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» являются:

- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой;
- приобретение (в том числе, с отсрочкой или рассрочкой платежа) и отчуждение закладных;
- приобретение (оставление за собой) недвижимого имущества в соответствии с ГК РФ при обращении на него взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и его отчуждение;
- привлечение кредитов (займов) в целях обеспечения осуществления деятельности Общества как ипотечного агента, в том числе, в связи с приобретением требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, формированием и поддержанием размера резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных Уставом, поддержанием ликвидности Общества в рамках предмета и целей деятельности Общества, исполнением обязательств по облигациям с

ипотечным покрытием и/или обеспечением текущей деятельности Общества как ипотечного агента;

- заключение сделок по предоставлению обеспечения по обязательствам Общества, возникшим в связи с осуществлением уставной деятельности;
- правовое сопровождение сделок с недвижимым имуществом;
- правовое сопровождение оформления исходно-разрешительной документации при осуществлении проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- оформление прав на недвижимое имущество, включая земельные участки;
- содействие развитию жилищного строительства в Приморском крае;
- оказание консультационных услуг, включая правовые услуги по вопросам ипотечного кредитования;
- привлечение денежных средств в целях финансирования ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья;
- содействие развитию конкуренции в сфере жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования.

Характеристика органов управления и контроля ОАО «Приморское ипотечное агентство»

В соответствии с действующим Уставом, органами управления ОАО «Приморское ипотечное агентство» являются: Общее собрание акционеров, Наблюдательный совет, исполнительный орган управления – Генеральный директор Общества, орган контроля – Ревизор Общества.

Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Обществом. Наблюдательный совет, Ревизор и исполнительный орган – Генеральный директор Общества подотчетны Общему собранию акционеров. Компетенция Общего собрания акционеров, сроки, порядок подготовки и проведения Общего собрания акционеров определены Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества. Общее собрание акционеров Общества проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.

В 2014 году было проведено два Общих собрания акционеров:

1. Внеочередное Общее собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство», результаты которого утверждены распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 20 марта 2014 г. № 126-ри «О решении внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство». Решением собрания утверждена аудиторская организация для оказания аудиторских услуг по проведению обязательного аудита финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 01 июля 2013 года по 31 декабря 2013 г.;

2. Годовое Общее собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство», на котором приняты следующие решения:

1. утвердить годовую бухгалтерскую отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство» за 2013 год;
2. утвердить годовой отчет о хозяйственной деятельности Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство» за 2013 год;
3. не выплачивать дивиденды по итогам деятельности Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство» в 2013 году по причине получения убытка;
4. избрать Наблюдательный совет Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство» в следующем составе:
   - Добрынин Евгений Александрович – исполняющий обязанности заместителя директора департамента градостроительства Приморского края;
   - Корнейчук Елена Дмитриевна – директор департамента бюджетного учета – главный бухгалтер Администрации Приморского края;
   - Кузнецова Елена Анатольевна – начальник отдела планирования и управления программами департамента экономики Приморского края;
   - Лаврентьева Лилия Федоровна – директор департамента труда и социального развития Приморского края;

- Моторная Наталья Владимировна – начальник отдела правового обеспечения имущественных и земельных отношений правового департамента Администрации Приморского края;

5. избрать Ревизором Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство» Семенаху Елену Александровну;
6. утвердить аудиторской организацией для оказания аудиторских услуг по проведению обязательного ежегодного аудита финансово-хозяйственной деятельности Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт».

Итоги проведения годового Общего собрания акционеров утверждены распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30 июня 2014 г. № 370-ри «О решении годового общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство».

Наблюдательный совет

Наблюдательный совет осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров. Компетенция Наблюдательного совета, сроки, порядок подготовки и проведения заседаний определены Уставом Общества. Наблюдательный совет является коллегиальным органом, состоящим из пяти членов. Количественный состав Наблюдательного совета определен Уставом Общества. Члены Наблюдательного совета избираются ежегодно Общим собранием акционеров. По решению Общего собрания акционеров полномочия членов Наблюдательного совета могут быть прекращены досрочно. Лица, избранные в состав Наблюдательного совета, могут избираться неограниченное число раз. Председатель Наблюдательного совета избирается членами Наблюдательного совета из их числа большинством голосов от общего числа голосов членов Наблюдательного совета Общества.

За отчетный период Наблюдательный совет Общества работал в двух составах:

1. Первый состав Наблюдательного совета избран внеочередным Общим собранием акционеров 27 ноября 2013 года, в соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 27

ноября 2013 г. № 523-ри. В Наблюдательный совет Общества были избраны следующие представители:

- *Ежов Олег Владимирович*, председатель Наблюдательного совета, директор департамента градостроительства Приморского края;
- *Мех Светлана Анатольевна*, член Наблюдательного совета, директор правового департамента Администрации Приморского края;
- *Корнейчук Елена Дмитриевна*, член Наблюдательного совета, директор департамента бюджетного учета, главный бухгалтер Администрации Приморского края;
- *Кузнецова Елена Анатольевна*, член Наблюдательного совета, начальник отдела планирования и управления программами департамента экономики Приморского края;
- *Лаврентьева Лилия Федоровна*, член Наблюдательного совета, директор департамента труда и социального развития Администрации Приморского края.

2. Второй состав Наблюдательного совета, избран годовым Общим собранием акционеров 30 июня 2014 года, в соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30 июня 2014 г. № 370-ри. В Наблюдательный совет Общества были избраны следующие представители:
   - *Добрынин Евгений Александрович*, председатель Наблюдательного совета, исполняющий обязанности директора департамента градостроительства Приморского края;
   - *Корнейчук Елена Дмитриевна*, член Наблюдательного совета, директор департамента бюджетного учета – главный бухгалтер Администрации Приморского края;
   - *Кузнецова Елена Анатольевна*, член Наблюдательного совета, начальник отдела планирования и управления программами департамента экономики Приморского края;

- *Лаврентьева Лилия Федоровна*, член Наблюдательного совета, директор департамента труда и социального развития Администрации Приморского края;
- *Моторная Наталья Владимировна*, член Наблюдательного совета, начальник отдела правового обеспечения имущественных и земельных отношений правового департамента Администрации Приморского края.

Члены Наблюдательного совета Общества не имеют долей в уставном капитале Общества.

В соответствии с Уставом Общества, заседание Наблюдательного совета созывается председателем Наблюдательного совета по его собственной инициативе, по требованию члена Наблюдательного совета, Ревизионной комиссии, Аудитора, Генерального директора Общества.

Всего в 2014 году проведено 7 заседаний Наблюдательного совета, из них 5 в форме заочного голосования, 2 в форме очного голосования.

Вопросы, внесенные в повестку дня, результаты голосования по вопросам повестки дня, участие членов в заседаниях Наблюдательного совета Общества представлены в Приложении 1.

Информация об участии членов Наблюдательного совета в заседаниях Наблюдательного совета, проведенных в 2014 году, представлена в Приложении 2.

Ревизор

Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности Общества Общим собранием акционеров избирается Ревизор Общества. В соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 370-ри от 30.06.2014 г. Ревизором ОАО «Приморское ипотечное агентство» Общества избрана Семенаха Елена Александровна.

СПРАВКА: Сведения о ревизоре Общества
Семенаха Елена Александровна
Год рождения: 1982;
Образование: высшее экономическое;
Должности за последние пять лет:
с 2011 – по 2013 – экономист по труду и заработной плате ОАО «Капиталстрой»;
с 09.2013 – по 01.2015 – специалист по андеррайтингу отдела социальных программ ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
с 01.2015 – по настоящее время – экономист ОАО «Приморское ипотечное агентство».
Семенаха Елена Александровна не имеет долей в уставном капитале Общества.

В соответствии с Уставом Общества проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» осуществляется по итогам деятельности за год, а также во всякое время по инициативе Ревизора Общества, по решению Общего собрания акционеров, Наблюдательного совета Общества или по требованию Акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» была проведена по итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2014 год. Итоги ревизионной проверки отражены в итоговом документе: «Заключение ревизора по результатам проверки за 2014 год».

Исполнительный орган

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором, который подотчетен Общему собранию акционеров и Наблюдательному совету. К компетенции Генерального директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров или Наблюдательного совета Общества. В соответствии с Уставом Общества Генеральный директор назначается на должность Наблюдательным советом сроком на один год.

Полномочия действующего Генерального директора Общества утверждены Протоколом № 10 заседания Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» от 18 апреля 2014 года с 1 мая 2014 года сроком на один год.

Справка: Сведения о генеральном директоре Общества
Чубова Ольга Николаевна
Год рождения: 1974;
Образование: высшее экономическое;
Должности за последние пять лет:
с 2007 – по 2010 – Заместитель генерального директора по развитию бизнеса ОАО «Наш дом – Приморье»;
с 2010 – по 2013 – заместитель генерального директора по финансам ОАО «Наш дом – Приморье»;
с 2013 – по настоящее время – генеральный директор ОАО «Приморское ипотечное агентство». Долей в уставном капитале Общества не имеет. Генеральному директору выплачивается ежемесячная заработная плата в соответствии с условиями трудового договора. Трудовой договор с Генеральным директором заключен 18.07.2013 г.

Сведения о вознаграждении членам органов управления и контроля

Согласно п. 33.2 и п. 46.1 Устава Общества по решению Общего собрания акционеров членам Наблюдательного совета Общества, Ревизору Общества может быть выплачено вознаграждение и (или) компенсированы расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров. За отчетный период 2014 года Общее собрание акционеров не принимало решений о выплате вознаграждений и (или) компенсаций членам Наблюдательного совета и Ревизору Общества.

Аудитор

В соответствии со ст. 86 ФЗ РФ «Об акционерных обществах» годовая бухгалтерская отчетность ОАО «Приморское ипотечное агентство» подлежит обязательной аудиторской проверке, подтверждающей достоверность отчетных данных.

Извещение о проведении открытого конкурса по отбору аудиторской организации на право заключения договора на оказание услуг по обязательному ежегодному аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год и конкурсная документация были размещены на официальном сайте Российской Федерации www.zakupki.gov.ru в сети Интернет.

Конкурсная комиссия в составе пяти членов утверждена приказом генерального директора ОАО «Приморское ипотечное агентство» № О-17 от 27 февраля 2014 года.

Процедура рассмотрения и оценки заявок на участие в открытом конкурсе по отбору аудиторской организации на право заключения договора на оказание услуг по обязательному ежегодному аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год была проведена 18 апреля в 9-00 (время местное), по адресу: г. Владивосток, ул. Станюковича, дом 3, офис ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Согласно протоколу № 2 «Рассмотрения и оценки заявок на участие в открытом конкурсе по отбору аудиторской организации на право заключения договора на оказание аудиторских услуг по проведению обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за

2014 год» от 21 апреля 2014 года победителем открытого конкурса признано Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт».

В соответствии с распоряжением № 370-ри «О решении годового Общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство»» от 30 июня 2014 года, аудиторская организация ООО «Аудиторская фирма «Эксперт» утверждена в качестве аудитора по проведению обязательного аудита финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год.

Справка об аудиторской организации:
Аудиторская организация ООО «Аудиторская фирма «Эксперт» образована в 1995 году и осуществляет аудиторскую деятельность на основании членства в Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация Содружество», основной регистрационный номер (ОРНЗ): 11206005985. Юридический адрес: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, д. 10, офис 402; телефон / факс: +7 (423) 242-78-08, 242-91-78.

Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

В 2014 году Общество заключило две взаимосвязанные сделки по привлечению возобновляемых кредитных линий в ОАО АКБ «Приморье» на пополнение оборотных средств, сроком на 12 месяцев, с максимальным лимитом задолженности 30 млн. рублей. Кредитные средства привлекались Обществом с целью увеличения объема выдачи ипотечных жилищных займов во второй половине 2014 года. Информация об одобрении крупной сделки приведена в Приложении 3.

В 2014 году Общество не совершало сделок, в отношении которых имеется заинтересованность.

Положение в отрасли

Макроэкономические факторы

В 2014 году в Российской Федерации было выдано 1 012 312 ипотечных кредитов на сумму 1 762,6 млрд. рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,3 раза – в денежном выражении.

В течение года ипотека являлась наиболее устойчивым сегментом рынка кредитования населения и показывала стабильный рост. Несмотря на снижение объемов выдачи потребительских кредитов в 2014 году, объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов выросли на 30% по сравнению с предыдущим годом. По данным

Росреестра, доля сделок с ипотекой в зарегистрированных сделках с жильем составила 26,7%. На первичном рынке в разных сегментах от 40 до 70% сделок по приобретению строящегося жилья совершалось с помощью ипотеки. Рост объемов выдачи ипотечных кредитов на первичном рынке привел к росту объемов строительства нового жилья: ввод жилья составил 1,089 млн. квартир, что является максимальным объемом за всю историю в России.

По данным Банка России средневзвешенная ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях в 2014 году составила 12,5% годовых. В конце 2014 года на рынок ипотеки оказывали влияние внешние негативные факторы: введение санкций, повышение ключевой ставки до 17%, падение цен на нефть, введение ограничений на рынке внешних заимствований, резкий рост стоимости фондирования и ряд других. Совокупность влияния этих факторов привела к тому, что в декабре 2014 года банки ввели заградительные меры в отношении условий выдачи ипотечных жилищных кредитов, а некоторые банки вообще приостановили выдавать ипотеку, включая ранее одобренные заявки клиентов. Результатом стал резкий рост ставок по ипотеке: уже в январе 2015 года ставки в среднем выросли до 16% , а в ряде случаев – до 18-22%.

Но, даже в условиях нестабильности финансовых рынков и продолжающейся девальвации рубля, для населения недвижимость остается наиболее привлекательным объектом для инвестиций. Так толчком к значительному росту объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов в ноябре-декабре 2014 года стали резкий рост ключевой ставки и значительная девальвация рубля. Совокупность этих негативных факторов активизировала в конце года отложенный спрос граждан, которые планировали приобрести жилье, но до этого времени откладывали покупку в надежде на улучшение условий ипотечного кредитования. Опасаясь дальнейшего снижения стоимости национальной валюты и ухудшения условий выдачи ипотечных кредитов, эти граждане поспешили приобрести жилье в ипотеку.

Основные показатели ипотечного жилищного кредитования в 2014 году представлены в таблице 1.

Таблица 1

Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования

Показатели	на 01.01.2015					
	Объем выдачи кредитов **в рублях**			Средняя сумма ИЖК, тыс. рублей	Средневзвешенный срок, мес.	Средневзвешенная ставка, %
	Всего	Из них ИЖК				
	млн. руб.	млн. руб.	количество, ед.			
РФ	8 461 421	1 753 294	1 012 064	1 732	179,5	12,45
ДВФО	431 734	90 008	42 894	2 098	179	12,39
Приморский край	111 953	20 780	10 592	1 961	174,5	12,42

Источник: www.cbr.ru.

По данным Банка России, структура кредитных организаций – участников рынка кредитования на 01.01.2015 г. включает 834 кредитные организации, из которых 629 предоставляют ипотечные жилищные кредиты.

Показателем качества ипотечных портфелей остается доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности. По данным Банка России доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составила 2,1%, что в целом говорит о высоком качестве ипотечного портфеля. Однако стабильность портфеля обеспечена за счет роста самого ипотечного портфеля на балансе банков, который увеличился по сравнению с прошлым годом на 32,9% и составил 3 520,3 млрд. рублей. В абсолютном выражении объем проблемных кредитов с просрочкой более 90 дней вырос на 39% до 75 млрд. рублей, что свидетельствует о намечающейся тенденции к росту доли проблемных кредитов в составе ипотечной задолженности.

Показатель доступности жилья для населения оставался в 2014 году на уровне 2013 года, что говорит о стабильности рынка жилья в целом. Цены на жилье в 2014 году выросли на 5,9%, что ниже среднегодовой инфляции, которая по итогам 2014 года составила 7,8%.

Таблица 2

Сравнение объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов в России

Период	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. рублей.	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. рублей.

Период	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. рублей.	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. рублей.
01.01.2011	380 061	301 433	1 260
01.01.2012	716 944	523 582	1 369
01.01.2013	1 031 992	691 724	1 491
01.01.2014	1 353 926	824 799	1 641
01.01.2015	1 753 294	1 012 064	1 732

Источник: www.cbr.ru.

В 2014 году средний размер ипотечного жилищного кредита увеличился на 5,5% по отношению к аналогичному показателю прошлого года, что соответствует среднегодовому росту цен на жилье.

При сохранении внешних негативных факторов, оказывающих влияние на экономику, в 2015 году прогнозируется снижение объемов ипотечного кредитования до 30% и более по сравнению с 2014 годом. В таких условиях, рынок жилья могут поддержать только меры государственной поддержки, в частности Программа субсидирования процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и ОАО «Агентству по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) ипотечным кредитам (займам)» (далее – Программа). В рамках Программы для заемщика ставка по ипотечному субсидируемому кредиту составит не больше 12% годовых, тогда как ставки по кредитам на вторичном рынке жилья составляют 14-18% годовых.

Таким образом, даже в условиях ухудшения макроэкономической ситуации под влиянием внешних негативных факторов, ипотека представляет собой универсальный инструмент, применение которого обеспечивает потенциал роста рынка жилья, в том числе строительного сектора экономики и смежных к нему отраслей. Стагнация рынка ипотечного кредитования, особенно в части предоставления ипотечных кредитов на приобретение строящегося жилья, может повлечь значительный негативный эффект для экономики в целом.

Ипотека в Приморском крае

Факторы, оказывающие влияние на развитие российского рынка ипотечного жилищного кредитования в 2014 году, были характерны и для рынка ипотечного кредитования Приморского края, с учетом его региональных особенностей.

Согласно сведениям Банка России структура кредитных организаций – участников рынка ипотечного кредитования Приморского края на 01.01.2015г. включает 6 кредитных организаций, 5 из которых предоставляют ипотечные жилищные кредиты. В 2014 году в Приморском крае было выдано 10 592 ипотечных кредитов на сумму 20 780 млн. рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,3 раза – в денежном выражении. Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.01.2015г. вырос на 32% по отношению к показателю на 01.01.2014г. и составил 36 977 млн. рублей.

На 1 января 2015 года доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в общем объеме задолженности по ипотечным жилищным кредитам составляет 0,5%, что на 0,1 п.п. ниже соответствующего показателя прошлого года. При этом наблюдается рост просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам в Приморском крае к показателю прошлого года в абсолютном выражении. С учетом продолжающегося воздействия на экономику внешних негативных факторов, снижающих платежеспособность населения края, этот рост может означать намечающуюся тенденцию к росту просроченной задолженности в составе ипотечных кредитных портфелей банковских организаций. Средневзвешенный срок кредитования и средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотечных жилищных кредитов в 2014 году существенно не изменились.

Таблица 3

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования Приморского края по рублевым ипотечным жилищным кредитам

Показатели	По состоянию на 01.01.2015	По состоянию на 01.01.2014
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), шт.	10 592	8 601
Объем выданных ИЖК, млн. рублей	20 780	16 132
Объем задолженности по ИЖК, млн. рублей	36 977	27 963
В т. ч. просроченная задолженность, млн. рублей	172	163
Средневзвешенный срок по ИЖК, месяцев	174,9	171,4
Средневзвешенная ставка по ИЖК, %	12,4	12,3

Источник: www.cbr.ru.

По данным Управления Росреестра по Приморскому краю сохраняется рост количества записей об ипотеке жилых помещений, внесенных в ЕГРП: в Приморском крае в 2014 году было сделано 15 165 регистрационных записей об ипотеке жилых помещений, внесенных в ЕГРП, что на 2064 единиц больше или на 15,8% выше прошлогоднего показателя.

Количество зарегистрированных прав, сделок, ограничений (обременений) на объекты жилого фонда в Приморском крае в 2014 году составило 145 038 единиц, что на 15 031 единицу меньше соответствующего показателя прошлого года и в целом указывает на спад активности на рынке жилья в крае.

Таблица 4

Приморский край в системе рефинансирования закладных в АИЖК

Период	Дальневосточный федеральный округ		Приморский край	
	Количество рефинансированных закладных, штук	Остаток ссудной задолженности, млн. рублей	Количество рефинансированных закладных, штук	Остаток ссудной задолженности, млн. рублей
2006	1 083	892,16	526	471,26
2007	1 662	1 663,75	776	797,41
2008	1 035	1 166,64	406	528,49
2009	763	932,71	248	366,12
2010	1 690	2 229,27	541	773,61
2011	1 778	2 749,89	762	1 201,94
2012	2 324	3 807,00	1 085	1 754,78
2013	1 317	2 363,00	575	999,00
2014	1 224	2 330,00	436	820,21

Источник: www.ahml.ru.

По информации АИЖК, в 2014 году операторами ипотечного жилищного кредитования Приморского края в АИЖК было рефинансировано 436 штук

закладных, что составляет 35% от общего количества закладных, рефинансированных по всему Дальневосточному ФО. Остаток ссудной задолженности рефинансированных закладных Приморского края составил 820,21 млн. рублей. По сравнению с 2013 годом, объем рефинансированных Приморским краем закладных уменьшился более чем на 15%.

По данным Федеральной службы статистики по Приморскому краю (www.primstat.gks.ru) в 2014 году введено 671,6 тыс. кв. м. жилья, что на 9,3% больше, чем в 2013 году. В общем вводе жилья, 57% (383,5 тыс. кв. м.) составляет индивидуальное строительство жилых домов населением за счет собственных и заемных средств.

По данным анализа состояния рынка недвижимости, осуществленным ООО «Геолого-геодезический центр», количество квартир, выставляемых на продажу на вторичном рынке Владивостока в 4 квартале 2014 года, уменьшилось по отношению к третьему кварталу 2014 года.

Если в третьем квартале 2014 года на продажу на вторичном рынке жилья было выставлено 5 418 квартир, то в 4 квартале 2014 г. продавалось 2 829 квартиры, что почти в два раза меньше и отражает намечающийся на 2015 год спад объемов продаж жилья во Владивостоке. Влияние внешних негативных факторов в декабре 2014 года вынудило продавцов снять ранее выставленные на продажу квартиры и занять выжидательную позицию. Несмотря на снижение количества предложений по продаже жилой недвижимости в конце года, среднее значение стоимости квадратного

метра жилья на вторичном рынке по итогам 4 квартала увеличилось и составило 93 831 рублей, что на 4,9% выше средней цены по итогам 3 квартала 2014 года.

По данным мониторинга, проведенного ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», цена за 1 кв. м. жилья в Приморском крае может отличаться от краевого центра в 2 и более раз. Динамика изменения цен за 1 кв. м. жилья в населенных пунктах Приморья в 2014 году представлена в Приложении 4. Согласно данных мониторинга, рост цен составил в среднем 12% за 1 кв. м. жилья. Максимальная цена на жилье зафиксирована в краевом центре – Владивостоке.

В 2015 году в Приморском крае прогнозируется снижение объемов ипотечного кредитования до 30% и более по сравнению с 2014 годом. В то же время, предпринятые Правительством РФ меры государственной поддержки в отношении ипотечного жилищного кредитования, в частности Программа субсидирования процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, замедлит падение рынка ипотеки и поддержит строительство жилья экономического класса в крае. Реализуемая на территории Приморского края государственная программа «Жилье для российской семьи», позволит жителям Приморского края приобрести жилье экономического класса по цене не выше 35 тыс. рублей за 1 кв. м, что является ценой значительно ниже среднерыночной. ОАО «Приморское ипотечное агентство» может предложить жителям края приобретение жилья в рамках программы «Жилье для российской семьи» с помощью ипотечных займов по субсидируемым Правительством процентным ставкам не выше 12% годовых. Льготная цена за 1 кв. м. жилья и субсидируемая процентная ставка позволят семьям сэкономить на покупке жилья до 40% денежных средств по сравнению с приобретением жилья на рыночных условиях. В случае успешной реализации на территории Приморского края программы «Жилье для российской семьи», более 8 000 приморских семей смогут решить свой жилищный вопрос.

На 31.12.2014г. действующая инфраструктура регионального оператора включала 9 оценочных и 22 страховые компании.

Основные виды деятельности

Выдача ипотечных жилищных займов

ОАО «Приморское ипотечное агентство» предлагает жителям Приморского края решить свой жилищный вопрос, воспользовавшись федеральной ипотечной программой ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК).

Справка:

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) создано в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 г. № 1010 для выполнения задач по становлению и развитию системы ипотечного жилищного кредитования в России. 100 % акций АИЖК принадлежит государству.

Общество является Региональным оператором АИЖК и представляет в Приморском крае социальные ипотечные продукты, такие как: «Социальная ипотека», «Материнский капитал», «Военная ипотека», «Молодые учителя», «Молодые ученые», разработанные АИЖК по поручению Правительства Российской Федерации с целью поддержки социальных категорий населения и создания у этих категорий равных возможностей при приобретении жилья в ипотеку. Перечень социальных ипотечных продуктов в ипотечной линейке Общества в 2014 году представлен в таблице 5.

Таблица 5

Ипотечная продуктовая линейка ОАО «Приморское ипотечное агентство» в 2014 году

№ п/п	Наименование ипотечного продукта в соответствии с ипотечной продуктовой линейкой	Отличительные особенности и преимущества ипотечного продукта	Период действия продукта в 2014 году	Целевая аудитория для ипотечного продукта
1.	Стандарт	Базовый ипотечный продукт, предоставляющий возможность приобретения квартиры на первичном или на вторичном рынке жилья. Универсальный продукт подходит для всех категорий граждан и имеет лояльные требования к размеру первоначального взноса (мин. первоначальный взнос - не менее 10% годовых при условии страхования ответственности заемщика)	Январь-декабрь	Граждане, желающие приобрести недвижимость на первичном и на вторичном рынке с помощью ипотечного жилищного займа
2.	Заем на погашение ранее предоставленного кредита (КПК)	Заем на погашение ранее полученного ипотечного кредита (займа) с целью погашения действующего ипотечного обязательства для изменения его параметров (снижение ставки, сокращение срока, изменение валюты кредита)	Январь-декабрь	Граждане, которые ранее приобрели жилье в ипотеку и уже обслуживают ипотечные обязательства, параметры которых могут быть улучшены путем перекредитования

№ п/п	Наименование ипотечного продукта в соответствии с ипотечной продуктовой линейкой	Отличительные особенности и преимущества ипотечного продукта	Период действия продукта в 2014 году	Целевая аудитория для ипотечного продукта
4.	Материнский капитал	Специальная ипотечная программа для заемщиков, являющихся распорядителями материнского (семейного) капитала. Процентные ставки по этому продукту ниже среднерыночных, в соответствии с условиями продукта заемщик имеет возможность за счет средств материнского капитала уменьшить размер первоначального взноса до минимального (10% от стоимости жилья), материнский капитал можно использовать в течении 6 месяцев с даты получения ипотечного займа. По продукту действовала льготная процентная ставка от 9,2 % годовых	Январь-декабрь	Семьи – распорядители материнского (семейного) капитала
5.	Молодые учителя	Специальный ипотечный продукт для молодых учителей, разработан с целью решения жилищного вопроса молодых работников государственных общеобразовательных учреждений. По продукту действовала льготная процентная ставка от 8,5% до 10,5% годовых	Январь-июнь	Учителя государственных или муниципальных общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет
6.	Молодые ученые	Специальный ипотечный продукт для молодых специалистов, занятых в сфере науки (ученые, в том числе врачи, имеющие ученую степень, не старше 35 лет). По продукту действовала льготная процентная ставка от 10% до 10,5% годовых	Январь-декабрь	Работники научной сферы (от аспиранта до доктора наук)
7.	Военная ипотека	Специальный ипотечный продукт для военнослужащих – участников накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Предоставляет военнослужащим возможность реализовать свое право на жильё уже в начале прохождения военной службы с использованием целевого жилищного займа. По продукту действовала льготная процентная ставка от 9,5% годовых	Февраль-август	Военнослужащие, имеющие сертификат накопительной ипотечной системы для военнослужащих
8.	Социальная ипотека	Специальная ипотечная программа для социальных категорий граждан (всего в программу включено 16 категорий, в том числе: учителя, ученые, врачи, работники ОПК, работники государственных учреждений, обладатели материнского капитала, молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий). По продукту действовала льготная процентная ставка от 10,6% годовых	Июль-декабрь	Граждане, относящиеся к выделенным в программе социальным категориям населения, имеющие право на государственную поддержку в приобретении жилья

С июля 2014 года Обществом осуществлялся комплекс мероприятий по продвижению продукта АИЖК «Социальная ипотека» на ипотечном рынке Приморского края. На протяжении всего периода действия этого ипотечного продукта, он пользовался активным спросом у населения края. В среднем, начиная с июля, специалистами компании ежемесячно проводилось не менее 250 различного рода консультаций по программе, а с сентября – не менее 300 консультаций в месяц. Однако, в связи с ограниченным объемом оборотных средств, Общество не могло полностью удовлетворить потребности граждан в те сроки, на которые распространялось действие программы «Социальная ипотека».

Таблица 6

Характеристика ипотечных жилищных займов, выданных Обществом в 2014 году

Период	Кол-во, штук	Объем, тыс. рублей	Средняя сумма, тыс. рублей	Средняя ставка, %	Средний срок кредитования, месяц	Средняя стоимость жилья, тыс. руб.	Средняя площадь жилья, кв. м.	Средняя цена 1 кв. м., руб.
январь	2	4 250	2 125	11,85	210	4 350	58,3	79 831
февраль	3	4 553	1 518	11,72	180	2 591	27,9	106 545
март	11	20 055	1 823	11,01	193	3 200	43,1	79 898
апрель	6	11 372	1 895	11,86	214	3 670	60,15	70 827
май	8	17 879	2 235	12,03	178	3 501	45,89	78 050
июнь	5	8 247	1 649	11,32	163	3 294	38,84	87 720
июль	3	6 080	2 027	11,62	172	4 143	59,17	73 472
август	8	12 250	1 705	12,21	181	3 047	38,4	81 064
сентябрь	10	21 923	2 183	11,96	140	3 907	51,55	74 561
октябрь	17	34 028	2 002	10,94	177	3 715	46,88	84 319
ноябрь	16	41 073	2 567	11,48	205	4 020	48,42	84 265
декабрь	8	21 621	2 517	11,8	222	4 277	56,13	78 885
ИТОГО за год	**97**	**203 330**	**2 020**	**11,65**	**186**	**3 642**	**47,89**	**81 619**

По состоянию на 1 ноября 2014 года объем одобренных Обществом заявок граждан на получение ипотечных жилищных займов по продукту «Социальная ипотека» превышал 100 млн. рублей. С целью увеличения объемов выдачи ипотечных займов, с сентября 2014 года Общество привлекло две возобновляемые кредитные линии совокупным максимальным лимитом задолженности 30 млн. рублей. Данная мера позволила в октябре-декабре 2014 года увеличить объемы выдачи ипотечных займов более чем в 2 раза. Максимальный объем выдачи ипотечных жилищных займов приходился на период действия продукта «Социальная ипотека» (октябрь – ноябрь 2014 года).

Всего в 2014 году Общество осуществило выдачу ипотечных жилищных займов в количестве 97 штук на сумму 203,3 млн. рублей. Средняя ставка выдачи по ипотечным жилищным займам в ОАО «Приморское ипотечное агентство» составила 11,65% годовых, что ниже средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам в Приморском крае (12,4% годовых по данным Банка России).

Стоит отметить, что увеличение объема выдачи ипотечных займов Общество могло осуществить только за счет привлеченных источников денежных средств. Возможности Общества в части увеличения объема привлеченных кредитных средств ограничены размером уставного капитала Общества. Несмотря на негативные макроэкономические факторы, резко осложнившие обстановку на ипотечном рынке в Российской Федерации в конце года, фактическая выдача ипотечных займов, в том числе по программе «Социальная ипотека», осуществлялась Обществом вплоть до последних чисел декабря 2014 года. Общество исполнило свои обязательства по выдаче ипотечных жилищных займов по программе «Социальная ипотека» по всем действующим одобренным заявкам клиентов.

В 2014 году в составе ипотечной линейки предлагался ипотечный продукт на приобретение готовых индивидуальных жилых домов с земельным участком, в том числе по программе «Социальная ипотека – дом», но ипотечные займы на приобретение индивидуальных жилых домов не выдавались в связи с отсутствием спроса на этот продукт.

Таблица 7

Распределение выданных ипотечных жилищных займов по видам ипотечных продуктов по итогам 2014 года

№ п/п	Наименование ипотечного продукта	Количество выданных займов, штук	Объем выданных займов, тыс. рублей	Доля, %
1.	Стандарт, в том числе КПК (перекредитование)	66	140,63	69,17
2.	Материнский капитал	5	11,01	5,41
4.	Молодые учителя	4	6,88	3,38
5.	Молодые ученые	1	2,17	1,07
6.	Социальная ипотека	20	41,83	20,57
8.	Ипотечный заем по стандартам ЗАО «Дельтакредит»	1	0,8	0,39

По составу продуктовой линейки наибольший объем выдачи в 2014 году приходился на продукты «Стандарт» и «Социальная ипотека» (69% и 21%,

соответственно), действие которых распространялось на наиболее массовый потребительский сегмент рынка. В середине ноября 2014 года Общество фактически прекратило прием заявок от граждан на ипотечное кредитование по продукту «Стандарт» и «Социальная ипотека» в связи с тем, что лимиты, выделенные АИЖК на выкуп по этим продуктам, были полностью исчерпаны выданными ипотечными займами по ранее одобренным заявкам. Кроме того, в ноябре 2014 года АИЖК уведомило своих партнеров о том, что выделение новых лимитов по этим продуктам не планируется.

Но даже с учетом того, что продукт «Социальная ипотека» действовал столь короткий срок (включен в ипотечную линейку в июле, фактически действовал всего 4 месяца: с августа по ноябрь), спрос потребителя на этот продукт продолжал расти вплоть до ноября 2014 года. Таким образом, продукт «Социальная ипотека», условиями которого предусмотрены льготные условия ипотечного кредитования для отдельных категорий граждан, нужен потребителю. Этот продукт будет и в дальнейшем пользоваться спросом граждан, включенных в льготные категории.

Продвижение продукта «Социальная ипотека» в 2015 году по условиям, сопоставимым с условиями, предлагаемыми в 2014 году, сможет обеспечить выполнение задачи по обеспечению жильем населения края и в первую очередь его социальных категорий.

Рефинансирование ипотечных жилищных займов

Используемый в сделках купли-продажи закладных механизм рефинансирования позволяет осуществлять возврат денежных средств в экономику региона и направлять их для последующей выдачи ипотечных займов, а также распределяет риски между участниками сделки. Дополнительный приток реальных денежных средств в рынок недвижимости и строительства жилья обеспечивается за счет сбережений населения, используемых в качестве первоначального взноса при совершении сделок по покупке жилья в ипотеку.

Процедура рефинансирования закладных проходит в соответствии со «Стандартами процедур рефинансирования ипотечных кредитов (займов) АИЖК» (далее – Стандарты рефинансирования). Стандарты рефинансирования внедрены с

целью установления единых правил и требований, предъявляемых к параметрам ипотечных кредитов (займов), рефинансируемых АИЖК.

В 2014 году Общество рефинансировало в АИЖК 88 закладных объемом 183,04 млн. рублей (по сумме непогашенной задолженности), что составило 90% от объема выданных в 2014 году закладных.

Доля закладных, рефинансированных в АИЖК Обществом, в общем объеме закладных, рефинансированных в АИЖК всего по Приморскому краю, составляет 22% от объема в денежном выражении и 20% от объема в количественном выражении.

Таблица 8

Анализ рефинансированных в АИЖК ипотечных жилищных займов по итогам 2014 года

№ п/п	Наименование ипотечного продукта	Количество рефинансированных займов, штук	Объем рефинансированных займов, тыс. рублей
1	Стандарт	60	124,95
2	ЦВиС	2	5,59
3	Новостройка	1	0,64
4	Материнский капитал	5	11,01
5	Молодые учителя	4	6,88
6	Молодые ученые	1	2,17
7	Социальная ипотека – квартира	14	29,46
8	Социальная ипотека – ДУДС	1	2,34
10	**ИТОГО РЕФИНАНСИРОВАНО В 2014 ГОДУ**	**88**	**183,04**

Планирование объемов рефинансирования закладных осуществляется Обществом на основании утвержденного Генеральным директором Общества ежегодного плана-графика выдачи-поставки закладных.

По каждому из ипотечных продуктов, включенных в ипотечную линейку, Общество заключает с АИЖК Договор купли-продажи закладных (далее – Договор поставки), который имеет ограниченный срок действия и определенный размер лимита рефинансирования закладных.

Таким образом, Общество составляет ежемесячный план-график выдачи-поставки закладных исходя из следующих параметров:

- размеров источника собственных и привлеченных оборотных средств, которые Общество может направить на выдачу закладных;
- лимитов (либо остатков лимитов, с учетом объемов уже фактически реализованных закладных) по заключенным с АИЖК Договорам поставки;
- обязательных сроков, предусмотренных для регистрации планируемых сделок купли-продажи жилой недвижимости в Управлении Росреестра по Приморскому краю;
- сроков, необходимых для проведения предпродажной экспертизы закладных;
- конкретных дат и объемов поставки закладных, утвержденных со стороны АИЖК в ежемесячном графике поставки закладных, а также с учетом того, что за недопоставку закладных в рамках утвержденного ежемесячного графика поставки и общего лимита, предусмотренного Договором поставки, к поставщику закладных применяются штрафные санкции.

Цена каждой выкупаемой закладной в 2014 году, в соответствие с условиями заключенных Договоров поставки, включала в себя остаток основного долга по ипотечному займу на дату выкупа закладной (далее – ОД) и процентную маржу. В соответствии с условиями Договора поставки в 2014 году при выкупе закладных АИЖК выплачивало Обществу повышающий коэффициент. Размер повышающего коэффициента рассчитывается как определенный процент от остатка основного долга по каждой выкупаемой закладной, размером не выше 1,5% и зависит от условий заключенного Договора поставки, прежде всего, от рейтинга Общества, как поставщика закладных, и от вида реализуемого ипотечного продукта.

В соответствии с Порядком рейтингования поставщиков закладных на основании письма АИЖК исх. № 57727-сп от 14.11.2014г. рейтинг Общества, как поставщика закладных, на 01.10.2014г. соответствовал *1 (высшей)* группе качества.

Процентная маржа и повышающий коэффициент являются **доходами** Общества, получаемыми от рефинансирования закладных. В 2014 году Общество получило от рефинансирования закладных совокупный доход в виде повышающего коэффициента в размере 2,53 млн. рублей, что составляет 1,3% от суммы непогашенной

задолженности по реализованным закладным. Процентная маржа, полученная Обществом в 2014 году *от рефинансирования закладных*, составила 1,32 млн. рублей. В 2014 году 100% закладных, выданных Обществом, было рефинансировано в АИЖК.

Таблица 9

Распределение объемов рефинансирования ипотечных займов (кредитов) по инвесторам с начала периода деятельности в 2014 году

Инвестор	Количество рефинансированных закладных, штук	Объем рефинансированных закладных, млн. руб.	Доля в общем объеме, %
ОАО "АИЖК"	88	183,04	100
ИТОГО	**88**	**183,04**	**100**

С 1 января 2012 года АИЖК применяет к выкупаемым закладным признаки повышенного риска по всем видам выкупаемых закладных. При этом определены риски по закладным, попадающим под дополнительный регресс (обратную продажу поставщику) в случае выхода на просрочку заемщика. Само по себе наличие у закладной признаков повышенного риска не является причиной отказа в выкупе закладной. Но в отношении закладных, имеющих признаки повышенного риска, АИЖК, на этапе до подтверждения даты выкупа закладной, вправе провести дополнительную экспертизу сроком до 10 рабочих дней, по результатам которой может быть принято решение об отказе в выкупе данной закладной. Перечень признаков повышенного риска, применяемых АИЖК к выкупаемым закладным, приведен в Приложении 5.

Таким образом**,** *выручка от рефинансирования закладных в АИЖК, на текущий момент является для Общества единственным надежным возобновляемым источником денежных средств на осуществление выдачи ипотечных жилищных займов жителям Приморского края с целью приобретения ими в собственность жилых помещений*.

Сопровождение портфеля закладных

ОАО «Приморское ипотечное агентство» оказывает услуги в части сопровождения закладных и является Агентом по сопровождению (АпоС) закладных для ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на основании Договора об оказании услуг агентом по сопровождению, заключенного 10 октября

2013 года № 02/16410-13 в соответствии с «Правилами сопровождения обязательств заемщика и владельца закладной агентом по сопровождению» (далее – Правила сопровождения).

Правила сопровождения детализируют договор об оказании услуг агентом по сопровождению в части предоставления услуг по сопровождению закладных и являются неотъемлемой его частью. В течение 2014 года АИЖК неоднократно вносило изменения в Правила сопровождения.

Оказание услуг по сопровождению заключается в подробном мониторинге АпоС исполнения заемщиком обязательств в соответствии с условиями договора ипотечного займа (кредитного договора). Мониторинг подразумевает четкое и своевременное исполнение разработанных Залогодержателем процедур, схем, этапов. Целью сопровождения является контроль Залогодержателем за исполнением заемщиком обязательств в отношении ипотечного кредита (займа), в том числе своевременное получение оперативной и достоверной информации об уровне просроченной задолженности по обслуживаемому портфелю.

Перечень мероприятий, осуществляемых в рамках оказания услуг по сопровождению, установлен в Правилах сопровождения и включает следующие разделы:

- мероприятия, направленные на информирование заинтересованных лиц о смене владельца закладной и/или его платежных реквизитов;
- мероприятия, направленные на обеспечение исполнения заемщиками взятых на себя обязательств;
- работа с обращениями заемщиков (досрочное гашение, корректировка платежей, замена страховой компании, проведение переустройства или перепланировки, регистрации по адресу предмета ипотеки новых жильцов, актуализация контактной информации физических лиц, проверка предмета ипотеки);
- работа с просроченной задолженностью (при просрочке аннуитетного платежа);
- сделки с заложенным имуществом;
- погашение и снятие обременения с предмета ипотеки;

- хранение и учет документов в кредитном досье;
- предоставление АИЖК ежемесячной документации по наличию закладных, находящихся на сопровождении.

Объем обслуживаемого портфеля закладных ежемесячно пополняется за счет закладных, рефинансируемых в АИЖК и затем передаваемых АИЖК на сопровождение поставщику закладных. По состоянию на 01.01.2015 г. количество закладных в обслуживаемом портфеле составляло 615 закладных, расчетный остаток основного долга по портфелю (РООД) составлял 742,4 млн. рублей, что на 3,7% выше, чем на 01.01.2014 г. Данные об изменении объема сопровождаемого портфеля приведены в Приложении 6.

Размер обслуживаемого портфеля закладных зависит также от объема досрочных гашений ипотечных обязательств заемщиками.

Всего за 2014 год заемщиками было осуществлено 288 досрочных гашений на сумму 102,6 млн. руб., в том числе 69 полных досрочных гашений на сумму 66,8 млн. руб.

В 2014 году в среднем, заемщики 23 раза в месяц вносили досрочные платежи, в том числе, 5 из вносимых платежей – в счет полного гашения своих обязательств. Доля досрочных гашений в общем объеме обслуживаемого портфеля составила в среднем за год 0,79%.

Максимальный объем досрочных гашений в 2014 году пришелся на самый «кризисный» месяц года – ноябрь, когда досрочные платежи внесли 39 заемщиков на сумму 16,7 млн. руб., из которых 16 заемщиков на сумму 12,9 млн. руб. полностью погасили свои обязательства.

Показателем качества оказываемой услуги по сопровождению закладных является оценка деятельности по сопровождению. Оценка деятельности по сопровождению представляет собой процедуру обработки и анализа информации об АпоС с присвоением значения, выраженного в баллах и сформированного путем суммирования набранных баллов по критериям. Процедура оценки деятельности действует в АИЖК с 2009 года.

Главными критериями оценки являются уровень просроченной задолженности в сопровождаемом портфеле закладных и отсутствие в течение отчетного периода

фактов снижения комиссий за нарушение со стороны АпоС правил и процедур. На основании полученной оценки, АпоС либо продолжает осуществлять сопровождение закладных (при наличии положительной или удовлетворительной оценки), либо, в случае присвоения отрицательной оценки, все закладные снимаются с сопровождения и передаются другому агенту на сопровождение.

За 2014 год АИЖК дважды проводило плановую оценку деятельности АпоС:

1. По состоянию на 01.05.2014 г. (оцениваемый период с 01.11.2013г. по 30.04.2014г.) в соответствии с письмом АИЖК исх. № 29992-ИП от 18.06.2014г. о корректировке оценки деятельности агента по сопровождению, оценка деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» на 01.05.2014г. составила 920 баллов из возможных 1000 баллов, что является положительной оценкой.
2. По состоянию на 01.11.2014г. (оцениваемый период с 01.05.2014г. по 31.10.2014г.) в соответствии с письмом АИЖК исх. № 57868-ИП от 14.11.2014г. об оценке деятельности агента по сопровождению, оценка деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» на 01.11.2014г. составила 860 баллов из возможных 1000 баллов, что является положительной оценкой.

Следует отметить, что, по мнению Общества, снижение оценки деятельности на 60 баллов не связано с ухудшением качественных показателей работы АпоС. Причиной снижения оценки стало существенное изменение самих критериев оценки.

Объем обслуживаемого портфеля и качество оказываемой услуги по сопровождению напрямую влияют на размер получаемой от АИЖК комиссии за сопровождение.

За период 2014 года со стороны Общества не было допущено нарушений Правил, которые бы привели к снижению вознаграждения за оказанные услуги. Снижение вознаграждения со стороны АИЖК к АпоС, соответственно, не применялось. Вознаграждение за оказанные услуги получено Обществом в 100% объеме. Объем вознаграждения за услуги по сопровождению закладных в 2014 году составил 6,06 млн. рублей (за вычетом НДС).

Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке

С целью повышения качества кредитного портфеля, снижения уровня просроченной задолженности по закладным и повышения качества работы по закладным с просрочкой исполнения обязательств в Обществе применяется Процедура досудебного урегулирования просроченной задолженности (далее – Процедура).

Процедура включает в себя утвержденный перечень мероприятий, исполнение которых препятствует дальнейшему росту просроченной задолженности. Процедура разбита на этапы, которые имеют сроки исполнения в зависимости от даты возникновения просроченной задолженности. Большая часть мероприятий, предусмотренных Процедурой, является обязательной для исполнения, остальные мероприятия носят рекомендательный характер.

В соответствии с Процедурой Общество уведомляет заемщика о возникновении просроченной задолженности несколькими способами одновременно: путем направления письма с уведомлением, осуществлением звонка, отправкой письма по электронной почте и смс-рассылкой. Дальнейшие действия по исполнению Процедуры происходят в зависимости от того, контактен ли заемщик, существуют ли у него возможности для погашения текущей задолженности. Процедура предусматривает отправку заемщику требования о гашении просроченной задолженности, личные встречи с заемщиком, выезд на осмотр предмета ипотеки, подробное разъяснение нежелательности дальнейшего роста просроченной задолженности, разъяснение преимуществ, которые получает заемщик, если он воспользуется программой реструктуризации просроченной задолженности.

Программа реструктуризации просроченной задолженности является специализированной программой, разработанной АИЖК с целью значительного снижения размеров ежемесячных платежей заемщиков, оказавшихся в сложной жизненной ситуации на определенный период времени, сроком до одного года. Программой реструктуризации предусмотрено предоставление заемщику определенного временного периода для восстановления платежеспособности, когда ежемесячные платежи по ипотечному жилищному кредиту соответствуют его текущей платежеспособности. В течение этого периода заемщик должен либо восстановить свою платежеспособность, либо продать жилое помещение.

За период 2014 года 4 заемщика (данные приведены только по портфелю закладных, обслуживаемых Обществом) воспользовались программой реструктуризации просроченной задолженности. Общий объем реструктуризированной задолженности составил на начало периода реструктуризации 6,87 млн. руб.

В случае, если заемщик не воспользовался программой реструктуризации, а мероприятия, проводимые в соответствии с процедурой досудебного урегулирования, не привели к погашению просроченной задолженности, и кроме того, за период времени, отведенный на досудебное урегулирование просроченной задолженности, произошло дальнейшее увеличение сроков и объема просроченной задолженности, с момента, когда срок просрочки по этому заемщику достигает 90 дней, такой закладной присваивается категория *«дефолтная»*. Закладные с категорией «дефолтная» передаются с досудебной Процедуры в дальнейшую работу с целью обращения взыскания на заложенное имущество.

ОАО «Приморское ипотечное агентство» является Агентом по взысканию и оказывает АИЖК возмездные услуги по обращению взыскания на заложенное имущество на основании Договора об оказании услуг Агентом по сопровождению. Действия Агента по взысканию направлены на представление интересов АИЖК при обращении взыскания на заложенное имущество, а также при выселении граждан из незаконно занимаемых жилых помещений, принадлежащих Залогодержателю на праве собственности, по итогам обращения взыскания. Основанием для обращения взыскания на заложенное имущество является неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства (неуплата или несвоевременная уплата суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное).

Действия по обращению взыскания включают в себя следующие основные этапы:

- подготовка искового заявления с последующей передачей его в суд, устранение оснований для оставления искового заявления без движения;
- участие по доверенности от имени Залогодержателя на всех стадиях исполнительного производства, в том числе в процедуре проведения торгов, реализации предмета ипотеки, получения денежных средств от реализации предмета ипотеки и перечисления их на банковский счет

Залогодержателя, государственной регистрации права собственности Залогодержателя на имущество, принимаемое в собственность по итогам исполнительного производства;

- участие по доверенности на этапах искового производства при выселении граждан из незаконно занимаемых жилых помещений, принадлежащих Залогодержателю на праве собственности (подготовка и последующая передача в суд искового заявления, обеспечения принятия судом искового заявления, участие в судебных заседаниях, при необходимости подготовка кассационной (надзорной) жалобы в суд и т.д.);
- участие по доверенности на этапе исполнительного производства при выселении граждан из незаконно занимаемых жилых помещений, в том числе, обеспечение сохранности имущества и принятие имущества в натуре после принудительного выселения приставами.

Услуги оказываются по Договору об оказании услуг и являются возмездными. По результатам каждого из этапов услуг Договором предусмотрено выплата денежного вознаграждения, которое является доходом Общества по данному направлению деятельности.

Агентство оплачивает Агенту по взысканию вознаграждение поэтапно в отношении каждой дефолтной закладной.

Всего в 2014 году в судебном производстве находилось 19 дел, по которым достигнуты следующие результаты:

- погашена просроченная задолженность на этапе до вынесения решения суда, прекращено судебное производство – по 6 делам;
- просроченная задолженность погашена после вступления в силу решения суда – по 1 делу;
- получено решение суда, возбуждено исполнительное производство – по 4 делам;
- проводится работа в судах второй инстанции – по 4 делам;
- проводится исполнительное производство – по 3 делам;
- закончено исполнительное производство, идет выселение – по 1 делу.

В 2014 году Общество оказывало услуги ОАО «Агентство по финансированию жилищного строительства» (АФЖС) по Договору оказания услуг по сопровождению, реализации и сдаче в наем объектов недвижимости в отношении 5 жилых помещений.

Совокупный объем вознаграждения, полученного в 2014 году за услуги по сопровождению закладных в части обращения взыскания, реализации и сдаче в наем объектов недвижимости составил 189 тыс. руб. (за вычетом НДС).

Маркетинговая стратегия

Анализ конкурентной среды

Рынок ипотечного кредитования в Приморском крае сформирован и максимально сегментирован. Лидирующее положение на рынке ипотеки занимают крупнейшие российские банки: Сбербанк России и «ВТБ 24» (ПАО) .

В 2014 году прямыми конкурентами ОАО «Приморское ипотечное агентство» являлись банки и некредитные организации, выдающие ипотечные кредиты (займы) по федеральным Стандартам АИЖК, а также компании-партнеры ЗАО «КБ Дельтакредит»:

1. ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» (Примсоцбанк)
2. ОАО «Дальневосточный ипотечный центр» (ДВИЦ)
3. АКБ Московский областной банк
4. АКБ Росбанк
5. «Дальневосточный банк» (ПАО)

ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» представляет широкую линейку ипотечных продуктов, в том числе по стандартам АИЖК и ЗАО «КБ ДельтаКредит». К конкурентным преимуществам банка можно отнести значительный опыт работы на рынке ипотечного кредитования, развитую филиальную сеть, многообразие ипотечных продуктов, сформированный имидж банка как надежного партнера в мире банковских услуг. На протяжении всего времени банк проводит активную рекламную кампанию, информируя целевую аудиторию посредством наружной рекламы, полиграфии, рекламы в сети Интернет.

ОАО «Дальневосточный Ипотечный Центр» не является кредитным учреждением, это специализированная организация, имеющая статус Сервисного агента ОАО «АИЖК». Из конкурентных преимуществ ДВИЦ можно выделить опыт

работы на рынке ипотечного кредитования более 10 лет, в том числе партнерство с АИЖК по всем направлениям, наличие широкой филиальной сети. В 2014 году ДВИЦ предлагал не только продукты АИЖК, но и собственную линейку ипотечных продуктов. Рекламная кампания ДВИЦ включает использование разнообразных рекламных каналов: контекстно-баннерная реклама в сети Интернет, наружная реклама, полиграфия, флэш. В течение всего года проводимая ДВИЦ рекламная кампания оставалась стабильной.

Помимо прямых конкурентов, которые предоставляют идентичные ипотечные продукты, на ипотечном рынке действуют непрямые конкуренты – это банки и небанковские организации, которые выдают ипотечные кредиты со схожими условиями, но по собственным ипотечным программам.

Непрямыми конкурентами являются:

1. Сбербанк России
2. «ВТБ 24» (ПАО)
3. ОАО «Россельхозбанк»
4. Банк Москвы
5. АКБ Росбанк
6. АКБ МДМ-Банк
7. ОАО «Траст Банк»
8. ОАО «Связь Банк»
9. АО «Газпромбанк»

ОАО «Сбербанк России» – крупнейший банк Российской Федерации, имеющий единую ипотечную линейку с широким выбором ипотечных продуктов для массового потребителя, занимающий лидирующее положение в сегменте ипотечного кредитования. Банк ведет активную рекламную кампанию, периодически устраивает различные рекламные акции в сегменте ипотечного кредитования и является «компасом» для остальных игроков в тенденциях и предложениях на ипотечном рынке России. Банк доводит информацию о своих продуктах до потребителя с помощью различных информационных каналов, используя практически все виды размещений: в сети Интернет (контекстно-баннерная реклама, флеш-баннеры, пресс-релизы, социальные сети), блочная реклама в печатных изданиях, пресс-релизы, конференции.

Одним из наиболее значительных преимуществ «ВТБ 24» являются налаженные партнерские взаимоотношения с агентами рынка недвижимости (риелторы, брокеры). Клиенты банка ценят индивидуальный подход и качественный сервис, предлагаемый банком по всем направлениям. Широкая розничная сеть, конкурентная линейка ипотечных продуктов в совокупности с активным продвижением, делают банк одним из наиболее сильных игроков на рынке ипотечного кредитования в России. Особенностью рекламной кампании банка является большое количество «имиджевых» рекламных проектов, для реализации которых привлекаются известные представители мира шоу-бизнеса и иных отраслей. Рекламную кампанию банка отличают стабильность и узнаваемый стиль. В офисах банка традиционно размещено большое количество полиграфических материалов отличного качества. Банк доводит информацию о своих продуктах не только до массового сегмента, но и адресно, до своих конкретных клиентов, которые уже пользуются услугами банка по любому из направлений (например, для своих клиентов, которые пользуются «зарплатным проектом», банк предлагает более низкие ставки по ипотеке и т. д.).

ОАО «Банк Москвы» предлагает своим клиентам ипотечные программы для различных категорий населения. В отчетном году банк увеличил масштабы проводимой рекламной кампании.

ОАО «Россельхозбанк» – является агентом Правительства Российской Федерации по выполнению федеральных целевых программ в аграрном комплексе. Банк имеет собственную ипотечную линейку и активно продвигает ипотечные свои продукты, в основном используя возможности в сети Интернет, а также наружную рекламу.

ОАО «Росбанк» предлагает клиентам кроме собственных ипотечных программ, ипотечные программы по стандартам ЗАО «КБ Дельтакредит». Для продвижения своих программ банк использует наружную рекламу, полиграфию, контекстно-баннерную рекламу в сети Интернет.

Таким образом, в течение 2014 года ипотека в Приморском была представлено сильнейшими игроками. Потребителям предлагался широкий выбор ипотечных программ, предназначенных для различных целевых аудиторий: от эксклюзивных VIP-предложений до «эконом-вариантов» (ипотека для военнослужащих, молодых семей, обладателей материнского капитала). Агрессивный и высокобюджетируемый

маркетинг, используемый крупнейшими игроками, в совокупности с более дешевым для крупных банков фондированием, привлекаемым на цели ипотечного кредитования, создают на рынке ипотеки жесткую конкуренцию даже среди крупнейших игроков.

В этих условиях компаниям с минимальным размером собственного капитала, привлекающим коммерческие кредиты по рыночной стоимости в качестве источника пополнения собственных оборотных средств с целью последующей выдачи ипотечных жилищных займов, необходимо представить потребителю свое уникальное торговое предложение (УТП). Таким предложением для ОАО «Приморское ипотечное агентство» является продукт «Социальная ипотека». При отсутствии УТП с учетом жесткой конкуренции, занять целевую нишу на рынке ипотечного кредитования весьма затруднительно.

Цели и задачи рекламной кампании

Целью рекламной кампании является осуществление успешной коммуникации с целевой аудиторией, в результате которой до аудитории доносится важная информация о продукте, формируется нужный образ продукта и происходит ориентация аудитории на определенные действия.

Целями рекламной кампании Общества являются:

- привлечение новых клиентов;
- повышение узнаваемости компании;
- увеличение лояльности к ипотечному направлению в целом;
- доведение до потребителя информации о ключевых характеристиках социальных ипотечных продуктов;
- повышение финансовой грамотности населения.

Конечная цель рекламной кампании Общества – покупка клиентом жилой недвижимости с помощью ипотечного займа, полученного в ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Задачами рекламной кампании Общества являются:

- определение целевой аудитории по каждому ипотечному продукту;
- формирование потребности в продукте;
- содействие в приобретении продукта;

– выявление конкурентного преимущества компании, его формирование и популяризация.

В связи с ограниченным бюджетом проводимой Обществом рекламной кампании относительно рекламных кампаний, проводимых конкурентами, Общество использовало в течение года низкобюджетные точечные маркетинговые мероприятия, в основном рассчитанные на целевую аудиторию по каждому продукту. Одной из целей коммуникаций являлось выявление лояльных аудиторий, то есть тех, кого устраивает предложение (в том числе среди риелторов, брокеров). Особенностью проводимых рекламных мероприятий во второй половине 2014 года стало активное продвижение уникального торгового предложения (УТП), которым стал продукт «Социальная ипотека».

Анализ целевой аудитории

Определение целевой аудитории (таргетинг) – неотъемлемый элемент создания эффективной рекламной кампании, поскольку разные целевые группы имеют различные медиапредпочтения.

В первом полугодии 2014 года анализ целевой аудитории проводился с использованием интернет-технологий.

В качестве материала для исследований использовались данные статистики программы «Google Analytics» (в феврале-декабре), «Яндекс. Метрика» (в феврале-декабре), а также выборка по онлайн-заявкам, оставленным на сайте ОАО «Приморское ипотечное агентство». За период с февраля по декабрь 2014 года исследовано 600 заявок. Также была сделана выборка по материалам личных консультаций: для исследования использовались материалы двух произвольных консультации в месяц в период с марта по декабрь 2014 года.

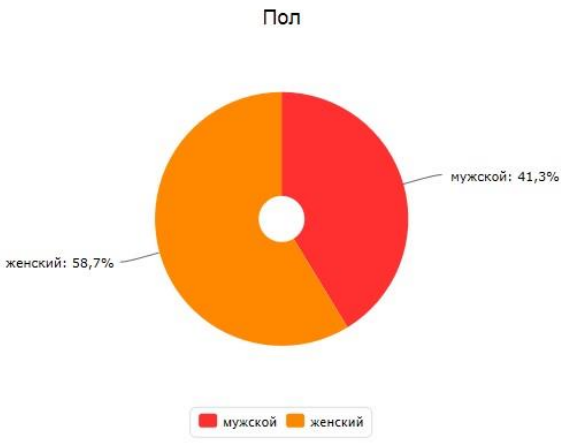

Рис.1 Данные «Яндекс.Метрика» (1-е полугодие)

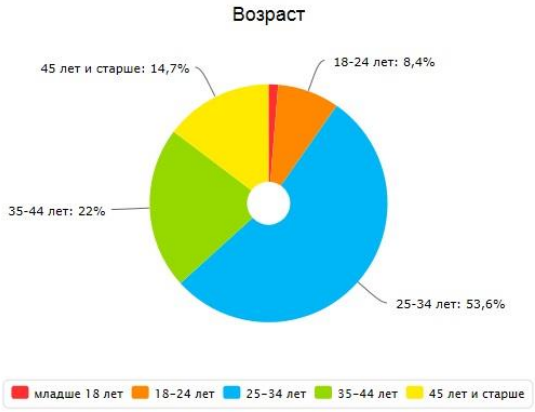

Рис.2 Данные «Яндекс.Метрика» (1-е полугодие)

Итоги выборки по онлайн заявкам клиентов в первом полугодии:

– средний возраст заемщика: 32 года;

– средний совокупный ежемесячный доход семьи: 80 000 руб.;

– каждый второй обратившийся не состоит в браке;

– каждая четвертая семья не имеет детей.

В первом полугодии 2014 года на сайте ОАО «Приморское ипотечное агентство» незначительно превышала доля посетительниц (рис.1), а возраст основного числа посетителей сайта колебался в диапазоне от 25 до 34 лет. По данным внутреннего опроса, потенциальная аудитория – это молодые люди в возрасте до 34 лет, большинство которых на момент подачи заявки проживают в съемных квартирах (64%), небольшая часть – с родственниками или родителями (21%), и еще меньше – тех, кто приобретает квартиру, проживая в собственной недвижимости (15%).

Основными параметрами для исследования во втором полугодии были: пол, возраст, семейное положение, доход, социальный статус, наличие жилищных сертификатов.

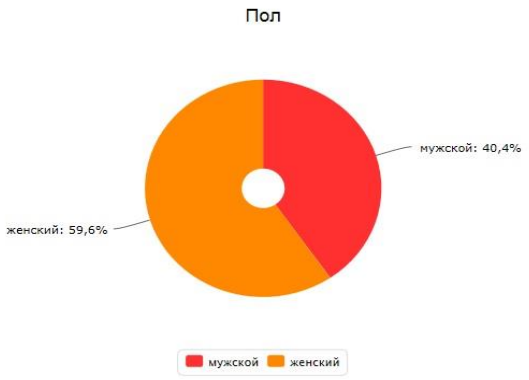

Рис.3 Данные «Яндекс.Метрика» (2-е полугодие)

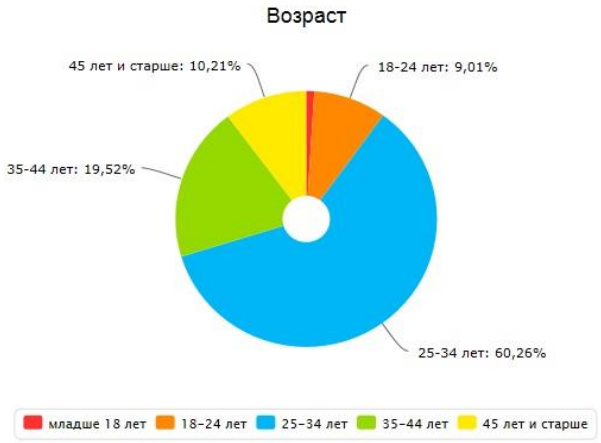

Рис. 4 Данные «Яндекс.Метрика» (2-е полугодие)

Итоги выборки по онлайн заявкам клиентов во втором полугодии:

- средний возраст заемщика ОАО «Приморское ипотечное агентство»: 32 года;
- средний совокупный ежемесячный доход семьи: 75 000 руб.;
- каждый третий обратившийся не состоит в браке;
- каждая третья семья не имеет детей;
- каждая третья семья является «молодой семьей», в которой возраст одного из супругов не превышает 35 лет;
- каждый десятый клиент имеет в собственности жилье;
- каждый восьмой клиент имеет сертификат, который может использовать при покупке квартиры в ипотеку.

В ходе исследования установлено, что основная часть целевой аудитории, интересовавшейся ипотечными программами Общества во втором полугодии 2014 года, была представлена жителями Приморского края возрастом до 35 лет, при этом на 6,66% увеличилось количество посетителей сайта в возрасте от 25 до 34 лет, незначительно варьируется среди посетителей соотношение мужчин и женщин.

Рекламные мероприятия отчетного периода

При выборе рекламных мероприятий Общество руководствовалось данными таргетинга. Рекламная кампания Общества состояла из постоянных и переменных рекламных мероприятий.

Ведение постоянной рекламной компании дает наиболее качественный отклик, поскольку рекламодатель ассоциируется у потребителя как надежный поставщик рекламируемых товаров услуг. Постоянная кампания обеспечивает стабильность донесения информации, потребитель «привыкает» к информированию, возникает устойчивая ассоциация с брендом компании, повышается узнаваемость.

Переменная рекламная кампания позволяет подобрать размещение под каждый ипотечный продукт и, используя импульсивное воздействие, максимально задействовать целевую аудиторию. При этом, если ведение постоянной рекламной кампании требует определенного ежемесячного бюджета, то переменная реклама позволяет использовать рекламный бюджет максимально эффективно, доводя информацию до целевой аудитории.

Основные мероприятия постоянной рекламной кампании, проводимые Обществом в 2014 году:

1. Контекстно-баннерная реклама в поисковых сетях с дальнейшим ретаргетингом по сайтам-партнерам.
2. Контекстная реклама в поисковой сети с дальнейшим ретаргетингом по сайтам-партнерам.
3. Размещение рекламных объявлений в социальных сетях.
4. Размещение в интернет-справочниках.
5. Ведение тематической ветки на популярном форуме.
6. Размещение наружной рекламы: в виде «супербордов» и сити-форматов на крупных дорожных магистралях, в местах скопления пешеходов, рядом с офисом компании.

Основные мероприятия переменной рекламной кампании, проводимые Обществом в 2014 году:

1. Размещение флеш-баннеров в глобальной сети и на популярных порталах.
2. Размещение интервью в печатных СМИ.
3. Использование наружной рекламы – баннеры, ситиборды, суперборды.
4. Использование аудио рекламы – прокат аудио роликов на популярных радиостанциях и в супермаркетах.
5. Интернет-рассылка и рассылка печатных писем – e-mail и адресная корреспонденция.

6. Раскладка полиграфии – распространение буклетов в супермаркетах по пакетам, выкладка буклетов на стендах, размещенных у партнеров, в развлекательных комплексах.

В процессе размещения особое внимание было уделено эффективности ведения рекламной кампании. Приоритетом при выборе рекламных площадок являлось сокращение рекламного бюджета за счет использования более низкобюджетных, но не менее эффективных инструментов. Например, с целью увеличения эффективности проводимой рекламной кампании, Общество заключило прямой договор с одной из крупнейших поисковых сетей и осуществляло дальнейшее продвижение в этой сети самостоятельно.

По итогам проведенной в первой половине 2014 года рекламной компании, была проведена оценка эффективности по всем видам размещений. Итоги оценки позволили Обществу пересмотреть планируемую на вторую половину года рекламную кампанию, отказаться от менее эффективных мероприятий, за счет усиления кампании в сети Интернет.

Упор на размещении в сети Интернет был сделан потому, что итоги анкетирования клиентов выявили, что значительный процент целевой аудитории (более 70%) получает информацию из сети Интернет. Приоритетом в построении продвижения являлось получение более высокого значения количества посещений на сайте. Для продвижения сайта Общество в основном пользовалось возможностями размещения в поисковых сетях. Дополнительно продвижение поддерживалось в социальных сетях и на сайтах партнеров.

В конце первого полугодия на сайте Общества был запущен специальный инструмент для поддержания интерактивного общения с посетителями – **чат.** Используя чат, посетитель сайта в онлайн режиме мог начать диалог со специалистом компании по интересующим его вопросам ипотечного кредитования. Инструмент пользовался активным спросом у посетителей сайта, и второй половине года количество обращений к чату возросло настолько, что потребовалось добавление второго консультанта.

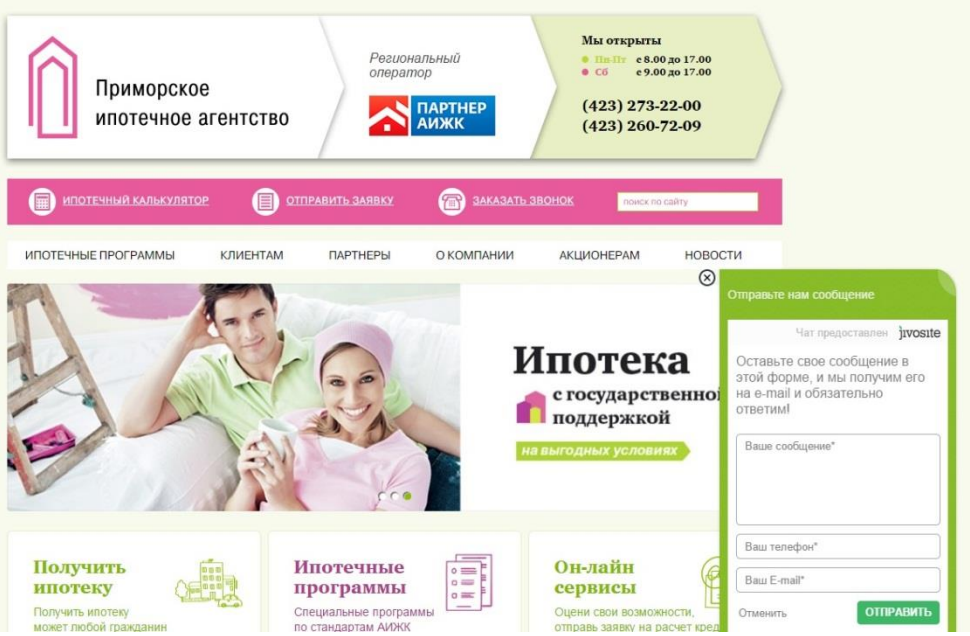

Рис.5 Чат на сайте www.ipotekapia.ru

Также были произведены изменения самого сайта. Фактором, определяющим потребительское поведение на сайте, является интерес посетителя сайта к расчету параметров ипотечного займа. С помощью анализа «горячих» областей, находящихся в поле зрения посетителя, был разработан новый проект главной страницы, изменена компоновка разделов и улучшена навигация.

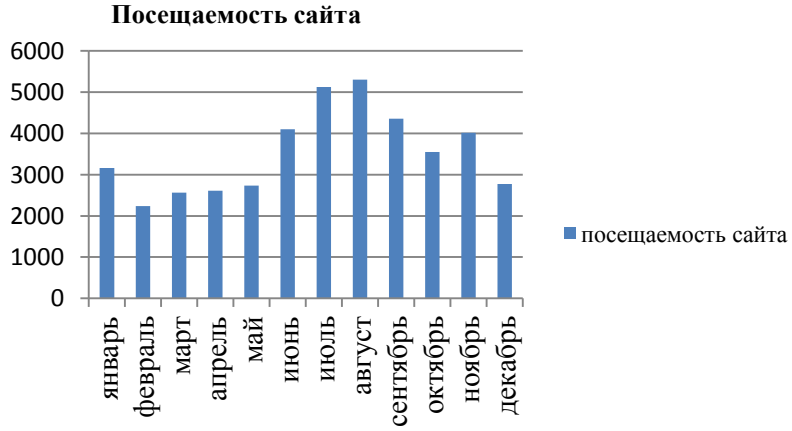

Рис.6 Показатели посещаемости сайта, количество сеансов в месяц 2014 г., Google Analytics

Прямые заходы на сайт лидируют в статистических показателях сайта.

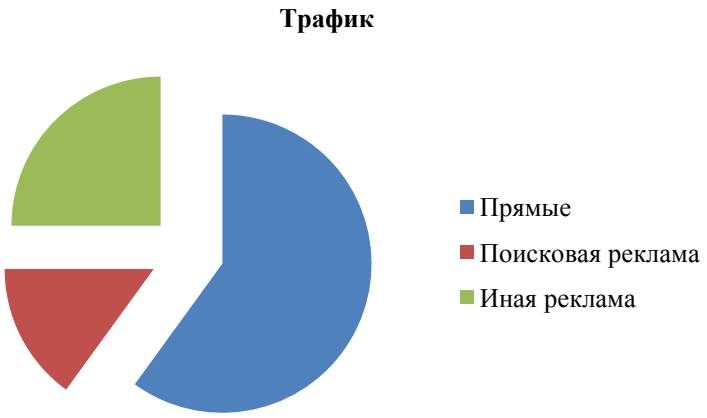

Рис. 7 Трафик сайта компании 2014 г., Google Analytics

Обновление сайта, активное продвижение сайта в глобальных сетях увеличило количество посещений сайта во второй половине 2014 года более чем в два раза (рис. 6, таблица 10). По сравнению с первым полугодием, на 16% возросло количество направленных с сайта онлайн заявок. В чате проведено 11% от общего объема консультаций.

Таблица 10

Данные о количестве проведенных консультаций в 2014 году

Виды консультация	1-е полугодие	2-е полугодие	Итого
Консультации по телефону	358	1411	1769
Онлайн заявки	333	386	719
Консультации в чате	0	317	285
Личные консультации в офисе	194	406	600
ИТОГО	**885**	**2520**	**3373**

В результате перестройки рекламной кампании во второй половине 2014 года за счет увеличения эффективности проводимых мероприятий, перевода основных мероприятий в сеть Интернет, количество ипотечных консультаций **увеличилось в 2,8 раз.**

В первом полугодии в среднем в месяц проводилось 147 консультаций, на каждый рабочий день приходилось около 7 консультаций. Во втором полугодии в среднем в месяц проводилось **420 консультаций**, на каждый рабочий день приходилось 25-30 консультаций.

Увеличение числа консультаций в офисе компании почти в 3 раза произошло не только за счет эффективного размещения в глобальной сети Интернет, но и за счет

использования новых, сравнительно недорогих рекламных инструментов. Такие мероприятия, как: рассылка писем по e-mail, использование аудио объявлений в крупных продуктовых супермаркетах, подключение на мобильный номер компании услуги «автосекретарь» – получили положительную оценку и будут активно использоваться в дальнейшем при построении новых рекламных кампаний Общества.

Стоить отметить, что увеличение количества обращений напрямую было связано с появлением во второй половине 2014 года нового ипотечного продукта – «Социальная ипотека», активно продвигаемого Обществом на всех рекламных площадках. Этот новый социальный продукт стал уникальным торговым предложением (УТП) и занял определенную нишу ипотечного рынка с целевой аудиторией, граждан, относящихся к социальной категории.

Основные показатели деятельности. Факторы, повлиявшие на финансовый результат отчетного периода

Основной вид деятельности Общества в соответствии с Уставом – развитие ипотечного жилищного кредитования по федеральным ипотечным стандартам на территории Приморского края. Общество самостоятельно осуществляет выдачу ипотечных жилищных займов по федеральным ипотечным стандартам АИЖК, рефинансирование закладных и дальнейшее сопровождение закладных.

Доходами, полученными Обществом в 2014 году по основному виду деятельности, являются:

- проценты, получаемые от физических лиц, по договорам ипотечного займа;
- ежемесячное вознаграждение за сопровождение портфеля закладных;
- вознаграждения за выполнение этапов процедур по обращению взыскания на заложенное имущество, при реализации имущества должников;
- повышающий коэффициент при рефинансировании закладных.

В структуре доходов по основному виду деятельности немногим более 50% составляет выручка, полученная за сопровождение портфеля закладных АИЖК, 47% – процентный доход по договорам ипотечного займа. В процессе хозяйственной деятельности Общество реализует в АИЖК ценные бумаги – закладные. При

реализации закладных в 2014 году Общество получило доход в размере 2,5 млн. рублей в виде повышающего коэффициента при рефинансировании.

Таблица 11

Анализ доходов Общества в 2014 году

Виды доходов	Значение, тыс. руб.	Доля, %
Выручка в том числе:	***12 064***	***100***
Проценты, полученные по выданным ипотечным договорам займа	5 627	46,64
Услуги по сопровождению рефинансированных закладных	6 059	50,23
Услуги по обращению взыскания	189	1,56
Прочие	190	1,57
Проценты к получению	***300***	***-***
Прочие доходы	***187 150***	***100***
Повышающий коэффициент при рефинансировании	2 533	
Проценты за среднедневной остаток на счете	239	
Передача прав по закладной при рефинансировании	184 342	
Прочие	36	
Итого доходов	***199 514***	

Таблица 12

Анализ расходов Общества в 2014 году

Виды расходов	Значение, тыс. руб.	Доля, %
Управленческие расходы, в том числе	***22 141***	***100***
Оплата труда	11 205	50,61
Страховые взносы	2 985	13,48
Аренда помещения	3 029	13,68
Охрана помещения	221	1,00
Реклама (рекламные работы, услуги, печать полиграфии, обслуживание сайта и домена)	1 465	6,62
Материальные расходы (канцелярия, хоз. инвентарь, компьютерное оборудование, рекламные материалы)	755	3,41
Программное обеспечение	383	1,73
Содержание автотранспорта (аренда, ГСМ)	250	1,13
Связь (абонентская, междугородняя, международная)	139	0,63
Почтовые расходы	206	0,93
Интернет	161	0,73
Расходы, связанные с раскрытием информации (проверка достоверности данных анкеты заемщика)	368	1,66
Командировочные расходы	120	0,54
Тех. обслуживание оргтехники	141	0,64
Нотариальные услуги	64	0,29
Проценты к уплате	***549***	***-***
Прочие расходы, в том числе:	***185 723***	***100***
Списание стоимости закладной при рефинансировании	184 342	99,26
Госпошлина	78	0,04
Отчисления в оценочные резервы	240	0,13
Премии сотрудникам	126	0,07
Услуги банка	164	0,09
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком давности по результатам инвентаризации	590	0,32
Штраф по условиям договора поставки закладных с АИЖК	135	0,07
Прочие	48	0,03
Итого расходов	***208 413***	***-***

В структуре расходов, которые несет Общество в процессе хозяйственной деятельности, наибольший вес занимают: заработная плата (50,6%), страховые взносы (13,5%), расходы по аренде помещения (13,6%), рекламные расходы (6,62%),

материальные расходы (3,41%), расходы по оплате почтовых услуг, услуг курьерской почты, услуги связи и доступа в Интернет, а также прочие расходы.

Таблица 13

Финансовый результат ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год

Показатель	Значение, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	***(8 899)***
Чистая прибыль (убыток)	***(6 727)***

Основной причиной получения убытка в 2014 году в размере 6,7 млн. руб. является недостаточность собственных оборотных средств, необходимых Обществу для увеличения объемов выдачи и рефинансирования ипотечных займов с целью увеличения объема валового дохода по основному виду. Для решения вопроса об увеличении собственных оборотных средств Общество в 2013 году направило Акционеру официальное обращение с просьбой рассмотреть вопрос о возможности увеличения уставного капитала Общества до 120 млн. рублей. Повторные обращения были направлены Акционеру в 2014 году. По состоянию на 01.01.2015г. Акционер не принял решения об увеличении уставного капитала Общества.

На период до принятия Акционером решения по вопросу об увеличении уставного капитала, с целью увеличения объемов выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных займов и улучшения показателей деятельности, в 2014 году Общество привлекло две возобновляемые кредитные линии, совокупным лимитом 30 млн. рублей. Эта крупная сделка была одобрена Наблюдательным советом Общества (Приложение 3). Использование возобновляемых кредитных линий позволило во второй половине года увеличить объем выдачи ипотечных жилищных займов более чем в два раза. В январе 2015 года в связи с повышением ключевой ставки до 17%, процентная ставка по кредитным линиям была повышена до 21% годовых. В сложившихся условиях дальнейшее использование указанных кредитных линий с целью выдачи ипотечных жилищных займов стало невозможным, так как максимальная процентная ставка по программе «Социальная ипотека» для участников программы «Жилье для российской семьи» составляет не выше 12% годовых. Поэтому обе кредитные линии по состоянию на 01.04.2015г. были

погашены. Положительная кредитная история Общества была подтверждена справкой банка.

В течение отчетного года Общество принимало иные меры по ускорению оборачиваемости оборотных средств. Период нахождения закладной на балансе Общества был сокращен до 25-35 календарных дней (с даты выдачи ипотечного жилищного займа по дату реализации закладной инвестору). С учетом сроков, необходимых для регистрации права собственности и ипотеки в силу закона на приобретаемое жилое помещение, а также с учетом того, что фактическая дата поставки закладных подтверждается в соответствии с текущим графиком поставки закладных – до 25 числа месяца, следующего за месяцем фактической поставки закладных, текущий показатель оборачиваемости является высоким.

В условиях резкого подорожания кредитных ресурсов и жесткой конкуренции рынка ипотечного кредитования, Общество испытывает потребность в пополнении собственного капитала. Наличие достаточного собственного капитала позволило бы увеличить все виды доходов по основной деятельности. Предлагаемое Обществом увеличение собственного капитала до 120-150 млн. рублей позволит увеличить объем выдачи ипотечных жилищных займов до 100-120 млн. рублей в месяц, что позволит увеличить объем получаемого процентного дохода более чем в 2 раза. Повышение объема выдачи и рефинансирования закладных позволит увеличить объем сопровождаемого портфеля закладных и размер получаемого дохода за сопровождение. Ежемесячное увеличение объема сопровождаемого портфеля закладных на 100 млн. руб. даст ежемесячный прирост дохода за сопровождение закладных до 15% сверх текущих показателей. Предлагаемые меры позволят покрыть текущие убытки.

Социальная политика и персонал

Обладание высококвалифицированным персоналом рассматривается Обществом как стратегическое преимущество в условиях жесткой конкуренции рынка ипотечного кредитования.

Основным элементом работы с персоналом является реализация эффективной кадровой политики, способной решить задачу по формированию и поддержанию слаженной команды для выполнения задач, стоящих перед Обществом.

В рамках данного подхода основными принципами работы с персоналом являются:

- создание возможностей для профессионального и личностного развития в коллективе;
- обеспечение конкурентного уровня вознаграждения;
- четкое соблюдение трудового законодательства.

Внутренними локальными документами, регламентирующими отношения с сотрудниками, являются:

- правила внутреннего трудового распорядка;
- штатное расписание;
- положения об отделах;
- должностные инструкции на все должности, предусмотренные штатным расписанием;
- положение о мотивации работников.

Штатное расписание, утвержденное приказом генерального директора Общества, предусматривает наличие следующих структурных подразделений:

- административное управление;
- финансово-бухгалтерский отдел;
- юридический отдел;
- отдел технической поддержки;
- кредитный отдел;
- отдел рефинансирования;
- отдел сопровождения;
- отдел социальных программ.

Численность сотрудников, работающих в компании (по действующим трудовым договорам) по состоянию на 01.01.2015 г. составила 23 человека. Средний возраст сотрудника – 28 лет. Высшее образование имеют более 90 % персонала. Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 17 человек.

Профессиональное и личностное развитие в компании осуществляется посредством дополнительного профессионального обучения (тренинги, вебинары) с использованием принципа наставничества (обучение на рабочем месте).

В соответствии с требованиями Стандартов АИЖК, сотрудники Общества обязаны ежегодно, на регулярной основе, проходить обучение по базовым и специализированным программам в области ипотечного жилищного кредитования. Перечень образовательных программ и сроки их проведения доводятся до партнеров путем размещения информации в системе ЕИС АИЖК. В 2014 году обучение проводилось с использованием новейших образовательных технологий, применяемых АИЖК, а именно путем проведения специализированных обучающих вебинаров по различным направлениям в области ипотечного кредитования. Вебинары являются очень удобной и одновременно экономичной формой обучения, поскольку во время обучения сотрудники прослушивают вебинар на рабочем месте в режиме онлайн. Участники вебинаров могут получить у специалистов АИЖК комментарии по всем интересующим их вопросам относительно обучающей тематики и поделиться своим мнением с другими участниками.

В течение отчетного года сотрудники Общества более 25 раз участвовали в тематических вебинарах АИЖК по различным направлениям в области ипотечного жилищного кредитования, по итогам проведения которых получено не менее 20 подтверждающих обучение сертификатов.

Дальнейшее развитие кадрового потенциала является приоритетной задачей Общества, от выполнения которой зависит эффективность работы компании, ее конкурентоспособность.

В планах компании предусмотрено развитие среды, способствующей росту эффективности работы сотрудников и их самореализации, дальнейшее улучшение системы мотивации, с целью удержания высококвалифицированного персонала и снижения текучести кадров, обеспечение социальной защищенности сотрудников.

Участие в краевой программе «Квартира молодой семье»

В соответствии с договором № 1/04 от 4 августа 2004 года (далее – Договор) о реализации краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы (далее – Программа), а также соглашением о передаче прав и обязанностей по договору о реализации краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы от 10 июля 2013 года, Общество осуществляло ряд функций по Программе, в том числе:

- прием от участников Программы и перечисление на счета Управления федерального казначейства по Приморскому краю денежных средств, в счет гашения действующих перед Администрацией Приморского края обязательств участников Программы;
- ведение лицевых счетов участников Программы в аналитической разбивке: по участникам, по объектам, по населенным пунктам;
- подготовка ежемесячной отчетности об исполнении обязательств участниками Программы;
- ежемесячная рассылка участникам Программы уведомлений о просрочке в исполнении обязательств;
- подготовка и рассылка участникам Программы справок об остатках задолженности, справок о фактических платежах;
- работа с обращениями участников Программы по различным вопросам исполнения обязательств, в том числе подготовка и отправка ответов на поступающие от участников Программы запросы в отношении исполнения обязательств;
- работа со звонками участников Программы, проведение личных консультаций.

Выполнением функций по Программе осуществляется Обществом *за счет собственных средств.*

По состоянию на 01.01.2015г. Обществом обслуживается 1014 участников Программы. За прошедший 2014 год полностью выполнили свои обязательства и погасили остатки задолженности перед Приморским краем 79 молодых семей – участников программы.

За 2014 год Общество перечислило в краевой бюджет 91,9 млн. рублей.

Планы на 2015 год

В период с 2015 по 2017 годы приоритетным направлением для Общества является участие в государственной программе «Жилье для российской семьи», реализуемой на территории Приморского края в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи», в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», утвержденной постановлением Правительства РФ от 15 апреля 2014 года № 323.

В соответствии с постановлением Администрации Приморского края № 527-па от 17.12.2014г., Общество осуществляет функции лица, уполномоченного на ведение сводного по Приморскому краю реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса на территории Приморского края в рамках реализации на территории Приморского края программы «Жилье для российской семьи» (далее – программа ЖРС).

В соответствии с Соглашением об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» объектами инженерно-технического обеспечения (далее – Соглашение), Приморским краем заявлен предварительный план по строительству и вводу в эксплуатацию на территории Приморского края жилья экономкласса объемом 533 474 кв. м. сроком до 1 июля 2017 года.

В соответствии с Протоколом заседания комиссии по отбору земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства в рамках реализации программы ЖРС от 31.10.2014г. в Приморском крае отобрано 2 проекта и 3 территории с земельными участками совокупным объемом строительства жилья экономкласса в размере190 917,1 кв. м.

В соответствии с объемом строительства жилья экономкласса, заявленным в Соглашении, плановое количество семей в Приморском крае, которые смогут улучшить свои жилищные условия, путем участия в программе ЖРС, составляет более 8 000 семей.

Реализуемая на территории Приморского края государственная программа «Жилье для российской семьи» позволит гражданам – участникам программы ЖРС

приобрести жилье экономического класса по цене не выше 35 тыс. рублей за 1 кв. м, что является ценой значительно ниже среднерыночной. В заявлениях на участие в программе более 90% граждан-участников программы ЖРС указали на потребность в ипотечном кредитовании для покупки жилья. Исходя из заявленной гражданами потребности в объемах ипотечного кредитования, планируемый объем выдачи ипотечных жилищных займов (кредитов) по Программе ЖРС составит:

- в соответствии с заявленным в Соглашении объемом жилья экономкласса в размере 533 474 кв. м. – 13,4 млрд. рублей;
- в рамках отобранных Протоколом проектов и земельных участков на строительство жилья экономкласса объемом 190 917,1 кв. м. – 4,8 млрд. рублей.

Являясь Региональным оператором АИЖК, ОАО «Приморское ипотечное агентство» предлагает гражданам – участникам программы ЖРС воспользоваться специальными льготными условиями федеральной ипотечной программы АИЖК «Социальная ипотека» с субсидируемыми процентными ставками, разработанной для отдельных категорий граждан, имеющих право на поддержку государства при покупке жилья.

Льготная цена за 1 кв. м. жилья и субсидируемая процентная ставка позволят приморским семьям сэкономить на покупке жилья до 40% денежных средств по сравнению с приобретением жилья на рыночных условиях.

При условии наличия собственного капитала в размере не менее 150 млн. рублей, ОАО «Приморское ипотечное агентство», сможет обеспечить *ежемесячную* выдачу ипотечных займов на приобретение жилья экономического класса гражданам-участникам программы ЖРС в объеме 100-120 млн. рублей в месяц.

Применяя действующий механизм рефинансирования выданных ипотечных займов в АИЖК, Общество сможет обеспечить совокупный объем выдачи ипотечных жилищных займов по программе ЖРС в размере 2,2 млрд. рублей за весь период реализации программы ЖРС.

Приложение 1

Информация о заседаниях Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» в 2014 году

В 2014 года членами Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» было проведено 7 заседаний Наблюдательного совета, из них 5 в форме заочного голосования, 2 в форме очного голосования. Результаты голосования отражены в протоколах заседаний:

1. **Протокол № 7 заседания Наблюдательного совета от 13.02.2014 г.**

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. Об утверждении Положения о закупочной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Форма проведения заседания: **заочное голосование.**

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Лаврентьева Лилия Федоровна;
- Корнейчук Елена Дмитриевна;
- Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесено решение: Утвердить Положение о закупочной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство».

2. **Протокол № 8 заседания Наблюдательного совета от 07.03.2014 г.**

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. Об утверждении начальной (максимальной) цены договора на оказание аудиторских услуг по обязательному аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Форма проведения заседания: з**аочное голосование.**

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Лаврентьева Лилия Федоровна;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Корнейчук Елена Дмитриевна;
- Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесено решение: Утвердить начальную (максимальную) цену договора на оказание аудиторских услуг по обязательному ежегодному аудиту бухгалтерской (финансовой)

отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» в размере 332 000 (триста тридцать две тысячи) рублей.

3. Протокол № 9 заседания Наблюдательного совета от 13.03.2014 г.

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. О созыве внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
2. Об утверждении повестки дня внеочередного общего собрания акционеров со следующим вопросом:
    a. Об утверждении аудитора ОАО «Приморское ипотечное агентство» для проведения обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 1 июля 2013 года по 31 декабря 2013 года.

Форма проведения заседания: **заочное голосование**.

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Лаврентьева Лилия Федоровна;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Корнейчук Елена Дмитриевна;
- Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесены решения:

1. Созвать внеочередное общее собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
2. Утвердить повестку дня внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» со следующим вопросом: Об утверждении аудитора ОАО «Приморское ипотечное агентство» для проведения обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 1 июля 2013 года по 31 декабря 2013 года.

4. Протокол № 10 заседания Наблюдательного совета от 18.04.2014 г.

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. Об избрании генерального директора ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Форма проведения заседания: **очное голосование.**

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Лаврентьева Лилия Федоровна;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Корнейчук Елена Дмитриевна;

– Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесено решение: Избрать на должность генерального директора ОАО «Приморское ипотечное агентство» Чубову Ольгу Николаевну с 01.05.2014 года сроком на один год.

Протокол № 11 заседания Наблюдательного совета от 23.06.2014 г.

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. О предварительном утверждении годового отчета о хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
2. О созыве годового общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
3. Об утверждении повестки заседания общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» со следующими вопросами:
   a. Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство», в том числе отчета о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) за 2013 год;
   b. Об утверждении годового отчета о хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2013 год;
   c. Об избрании членов Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
   d. Об избрании членов ревизионной комиссии (ревизора) ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
   e. Об утверждении аудитора ОАО «Приморское ипотечное агентство» на 2014 год для проведения обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год.

Форма проведения заседания: **заочное голосование.**

Приняли участие:

– Ежов Олег Владимирович;
– Мех Светлана Анатольевна;
– Корнейчук Елена Дмитриевна;
– Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесены решения:

1. Предварительно утвердить годовой отчет о хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2013 год и представить на утверждение годового общего собрания акционеров;
2. Созвать годовое общее собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство»
3. Утвердить повестку заседания годового общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» со следующими вопросами:

a. Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство», в том числе отчета о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) за 2013 год;
b. Об утверждении годового отчета о хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2013 год;
c. Об избрании членов Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
d. Об избрании членов ревизионной комиссии (ревизора) ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
e. Об утверждении аудитора ОАО «Приморское ипотечное агентство» на 2014 год для проведения обязательного ежегодного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за 2014 год.

Протокол № 12 заседания Наблюдательного совета от 29.07.2014 г.

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. Об избрании Председателя Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
2. О расторжении договора с регистратором ОАО «Приморское ипотечное агентство» ЗАО «Регистрационная компания «Центр-Инвест»;
3. Об утверждении регистратора ОАО «Приморское ипотечное агентство» и условий договора с ним.

Форма проведения заседания: **заочное голосование**.

Приняли участие:
- Добрынин Евгений Александрович
- Моторная Наталья Владимировна
- Корнейчук Елена Дмитриевна;
- Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесены решения:

- Избрать Председателем Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» Добрынина Е.А.;
- Расторгнуть договор с регистратором ОАО «Приморское ипотечное агентство» ЗАО «Регистрационная компания Центр-Инвест»;
- Утвердить регистратором ОАО «Приморское ипотечное агентство» ЗАО «Регистраторское общество «СТАТУС», лицензия Федеральной службы по финансовым рынкам России от 12.03.2004 № 10-000-1-00304.

Протокол № 13 заседания Наблюдательного совета от 17.11.2014 г.

Вопросы, внесенные в повестку заседания:

1. Об одобрении двух взаимосвязанных сделок в качестве крупной сделки;
2. Об определении цены двух взаимосвязанных сделок, являющихся крупной сделкой

Форма проведения заседания: **очное голосование.**

Приняли участие:

- Добрынин Евгений Александрович
- Моторная Наталья Владимировна
- Корнейчук Елена Дмитриевна;
- Кузнецова Елена Анатольевна.

Вынесены решения:

- Одобрить две взаимосвязанные сделки в качестве крупной сделки ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
- Определить лимит единовременной кредитной задолженности по договору кредитной линии № 14552 между акционерным коммерческим банком «Приморье» (кредитор) и ОАО «Приморское ипотечное агентство» (заемщик) в размере 14 млн. рублей, с уплатой кредитору процентов за пользование кредитом в размере 13% годовых;
- Определить лимит единовременной кредитной задолженности по договору кредитной линии № 14904 между акционерным коммерческим банком «Приморье» (кредитор) и ОАО «Приморское ипотечное агентство» (заемщик) в размере 16 млн. рублей, с уплатой кредитору процентов за пользование кредитом в размере 14% годовых.

Приложение 2

Информация о членах Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство», принявших участие в заседаниях Наблюдательного совета в 2014 году

ФИО члена Наблюдательного совета	Количество заседаний, в которых принято участие / кол-во заседаний всего	Количество голосований на заседаниях: Очная форма голосования / Заочная форма голосования
Ежов Олег Владимирович	5/5	1/4
Добрынин Евгений Александрович	2/2	1/1
Лаврентьева Лилия Федоровна	4/7	1/3
Мех Светлана Анатольевна	5/5	1/4
Моторная Наталья Владимировна	2/2	1/1
Корнейчук Елена Дмитриевна	7/7	2/5
Кузнецова Елена Анатольевна	7/7	2/5

Приложение 3

Информация о крупных сделках и о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных ОАО «Приморское ипотечное агентство» в 2014 году

Наименование крупной сделки	Дата одобрения сделки	Объем сделки, руб.
Две взаимосвязанные связанные сделки, рассматриваемые в качестве крупной сделки: 1.Договор кредитной линии № 14552, с лимитом задолженности на сумму 14 млн. рублей, сроком на 12 месяцев с целью пополнения оборотных средств 2.Договор кредитной линии №14904 с общим лимитом задолженности на сумму 16 млн. рублей, сроком на 12 месяцев с целью пополнения оборотных средств	Протокол заседания Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» № 13 от 17.11.2014	30 000 000-00

Приложение 4

Динамика цен на жилые помещения по Приморскому краю

Населенный пункт	Стоимость 1 кв. м. 1-комнатной квартиры, руб.			Стоимость 1 кв. м. 2-комнатной квартиры, руб.			Стоимость 1 кв. м. 3-комнатной (и более) квартиры, руб.		
	на 01.01.2015	на 01.01.2014	Изменение, % (рост + уменьшение -)	на 01.01.2015	на 01.01.2014	Изменение, % (рост + уменьшение -)	на 01.01.2015	на 01.01.2014	Изменение, % (рост + уменьшение -)
Владивосток	99 838,14	89 129,02	12,02	90 761,94	81 026,38	12,02	85 316,23	76 164,80	12,02
Врангель	74 878,60	66 846,76	12,02	68 071,46	60 769,78	12,02	63 987,17	57 123,60	12,02
Артем	69 886,70	62 390,31	12,02	63 533,36	56 718,47	12,02	59 721,36	53 315,36	12,02
Большой Камень	69 886,70	62 390,31	12,02	63 533,36	56 718,47	12,02	59 721,36	53 315,36	12,02
Заводской	69 886,70	62 390,31	12,02	63 533,36	56 718,47	12,02	59 721,36	53 315,36	12,02
Находка	69 886,70	62 390,31	12,02	63 533,36	56 718,47	12,02	59 721,36	53 315,36	12,02
Уссурийск	69 886,70	62 390,31	12,02	63 533,36	56 718,47	12,02	59 721,36	53 315,36	12,02
Арсеньев	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Дальнегорск	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Дальнереченск	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Лесозаводск	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Новый	49 919,07	-	-	45 380,97	-	-	42 658,11	-	-
Партизанск	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Спасск-Дальний	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Суражевка	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Фокино	59 902,88	53 477,41	12,02	54 457,17	48 615,83	12,02	51 189,74	45 698,88	12,02
Пограничный	49 919,07	44 564,51	12,02	45 380,97	40 513,19	12,02	42 658,11	38 082,40	12,02
Светлогорье	49 919,07	44 564,51	12,02	45 380,97	40 513,19	12,02	42 658,11	38 082,40	12,02

Приложение 5

Признаки повышенного риска и критерии возможности их снижения

Критерии риска и дополнительного регресса	Критерии возможностей снижения риска и дополнительного регресса
Стоимость 1 кв. м. недвижимого имущества по договору купли-продажи отличается от среднерыночной стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества по данному региону более чем на 20%	Федеральная ипотечная программа рассчитана на заемщиков, приобретающих жилье в сегменте «эконом класса». Такое жилье, как правило, не отличается от среднерыночной стоимости более чем на 20%. Однако, в целях снижения риска производится сравнение фактической стоимости по каждой ипотечной сделке. Для этого используются открытые источники информации: газета «Недвижимость Владивостока», данные ежемесячного обзора рынка недвижимости ООО «Центр развития инвестиций», данные статистики, справочник АИЖК, данные сайтов купли-продажи недвижимости (http://baza.farpost.ru/realty/sell_flats/)
Стоимость 1 кв.м. недвижимого имущества, определенная независимым оценщиком, отличается от среднерыночной стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества, определенной по справочнику среднерыночной стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости эконом-класса в разрезе регионов РФ, более чем на 20%	В целях снижения риска производится сравнение фактической стоимости по каждой ипотечной сделке. Для сравнения используются открытые источники информации: данные ежемесячного обзора рынка недвижимости ООО «Центр развития инвестиций», данные статистики, справочник АИЖК, данные сайтов купли-продажи недвижимости (http://baza.farpost.ru/realty/sell_flats/)
Сумма ипотечного займа превышает максимальный размер, установленный АИЖК	Приморский край отнесен к III группе регионов. Предусмотрена возможность превышения максимальной суммы займа до 150%, при этом закладная будет отнесена к категории закладных повышенного риска. В случае получения заявок заемщиков на превышающие максимальные суммы ИЖК Общество проводит тщательную оценку рисков потери платежеспособности заемщика или снижение ликвидности предмета ипотеки
Регион, в котором находится приобретаемое недвижимое имущество, не совпадает с регионом, в котором зарегистрирован Заемщик или находится адрес его работодателя	Проводится дополнительная проверка заемщика на предмет платежеспособности, стабильности дохода, подробно рассматривается сфера деятельности работодателя, наличие иных представительств или филиалов, опыт работы компании на рынке услуг
Указанная заработная плата Заемщика(-ов) выше средней заработной платы по региону в 1,5 раза и более	Проводится дополнительная проверка заемщика на предмет платежеспособности и стабильности получаемого дохода: подробно рассматривается сфера деятельности работодателя, наличие иных представительств или филиалов, опыт работы компании на рынке услуг. Для получения достоверной информации о возможном доходе по данному виду деятельности анализируется информация из открытых источников: статистические данные, данные АИЖК о размерах среднерыночных зарплат клиентов, получивших кредиты по программам АИЖК, данные специализированных сайтов: job.ru, http://baza.farpost.ru/job/vacancy
Отсутствие родственных связей между Заемщиками	Применяется соотношение 70/30 по отношению к доходам основного заемщика (залогодателя). В случае если оба заемщика являются залогодателями, проводится дополнительная проверка обоих заемщиков на предмет платежеспособности,

Критерии риска и дополнительного регресса	Критерии возможностей снижения риска и дополнительного регресса
	стабильности дохода, подробно рассматривается сфера деятельности работодателя. Заемщики проверяются на предмет аффилированности
Участие в сделке 4 (четырех) Заемщиков	Такие сделки за всю историю работы компании отсутствуют
Доход Заемщика(-ов) после уплаты аннуитетного платежа не покрывает 1,5 прожиточных минимума по региону. **Д-Пл<=n*1,5*ПМ,** *где n – количество Заемщиков;* *Д – доход Заемщика(-ов), применяемый в расчете коэффициента П/Д;* *Пл – платеж по Ипотечному займу, применяемый в расчете коэффициента П/Д*	В случае, если в семье заемщика есть несовершеннолетние, данный риск исключен, так как производится оценка платежеспособности с учетом прожиточных минимумов всех членов семьи, в том числе детей, что повышает требования к уровню дохода заемщиков. Также стоит отметить, что высокий уровень цен на недвижимость во Владивостоке, значительно снижает уровень данного риска, т.к. требования к доходам заемщика возрастают.
Один заемщик	Осуществление дополнительной проверки платежеспособности, места работы, родственных связей, перспектив трудоустройства в случае потери работы
Численность жителей, зарегистрированных в населенном пункте, в котором приобретается недвижимое имущество, составляет менее 100 000 (сто тысяч) человек	Проводится детальный анализ ликвидности предмета ипотеки

Приложение 6

Анализ обслуживаемого портфеля закладных в 2014 году

Период	Остаток обслуживаемых закладных, единиц	Расчетный остаток основного долга обслуживаемых закладных (РООД), руб.	Размер снижения комиссии	Данные об объемах досрочных гашений				
				Количество, шт.	Объем, руб.	В том числе полные гашения		Доля досрочных гашений по отношению к РООД, %
						Количество, шт.	Объем, руб.	
январь	602	715 024 459,41	0,00	21	6 334 816,24	4	2 427 156,87	0,34
февраль	599	704 755 849,97	0,00	20	7 561 470,28	7	5 184 768,06	0,74
март	598	701 652 192,81	0,00	19	9 588 366,66	5	7 298 512,10	1,04
апрель	601	699 181 733,42	0,00	20	4 757 418,51	3	2 107 670,44	0,32
май	603	710 975 259,61	0,00	27	12 159 620,78	5	8 228 744,66	1,16
июнь	602	701 967 467,56	0,00	15	4 220 693,73	2	1 656 104,78	0,24
июль	606	705 669 347,91	0,00	34	16 351 061,78	6	13 142 254,76	1,87
август	605	691 336 321,32	0,00	19	4 889 542,30	4	3 276 447,41	0,48
сентябрь	604	684 387 030,09	0,00	26	7 905 084,05	9	5 252 214,91	0,77
октябрь	604	697 475 758,36	0,00	25	6 117 999,11	4	3 205 856,88	0,46
ноябрь	614	718 945 864,90	0,00	39	16 760 278,40	16	12 864 495,21	1,79
декабрь	615	742 385 847,43	0,00	23	5 972 886,38	4	2 122 063,23	0,29
В среднем / за год	**624**	**737 950 727,6**	**0,00**	**288**	**102 619 238,22**	**69**	**66 766 289,31**	