

Открытое Акционерное Общество

**НАШ ДОМ
ПРИМОРЬЕ**



**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ**

Годовой отчет за 2008 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. О компании.....	2
1.1 История создания	2
1.2 Дата регистрации общества и регистрационный номер.....	2
1.3 Основной вид деятельности, цели и задачи.....	3
2. Корпоративное управление.....	5
2.1 Органы управления	6
2.2 Общее собрание акционеров	6
2.3 Наблюдательный совет Общества	7
2.3.1 Состав Наблюдательного совета по состоянию на 31 декабря 2008 г.	8
2.3.2 Деятельность Наблюдательного совета в 2008 году.....	9
2.4 Единоличный исполнительный орган.....	9
3. Акционерный капитал	10
4. Дивидендная политика	12
5. Перечень совершенных в 2008 году крупных сделок	13
6. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования в 2008 году	13
6.1 Макроэкономические факторы	13
6.2 Ипотека в регионе	15
6.3 Ключевые события 2008 года.....	17
6.4 Партнерство	20
7. Хозяйственная деятельность Общества в 2008 году. Основные виды продукции (работ, услуг)	21
7.1 Рефинансирование.....	21
7.2 Сопровождение.....	32
7.3 Оказание услуг заемщикам по проведению андеррайтинга	34
8. Показатели финансово-экономической деятельности Общества.....	36
9. Кадровая социальная политика.....	39
10. Факторы риска	41
11. Перспективы развития на 2009 год.....	42
12. Контакты	43
13. Приложения.....	44
Аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2008 год	44
Бухгалтерский баланс на 31.12.2008.....	48
Отчет о прибылях и убытках за 2008 год.....	50
Отчет об изменениях капитала за 2008 год.....	52
Отчет о движении денежных средств за 2008 год.....	54
Приложение к бухгалтерскому балансу за 2008 год.....	56
Пояснительная записка к годовому балансу за 2008 год	60

Годовой отчет ОАО «Наш дом – Приморье» составлен на основе положений о раскрытии информации, содержащихся в Федеральных законах «Об акционерных обществах», «Об ипотеке (залоге) недвижимости» и иных нормативно-правовых актах и отражает итоги деятельности Общества за 2008 год.

1. О компании

1.1 История создания

ОАО «Наш дом – Приморье» (далее Общество, Региональный оператор) было создано в 2002 году в соответствии с Распоряжением губернатора Приморского края № 613-р от 12.11.2002г во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» в целях активного использования механизмов ипотечного кредитования для удовлетворении потребности населения Приморского края в жилье. Учредителем ОАО «Наш дом – Приморье» выступила Администрация Приморского края.

1.2 Дата регистрации общества и регистрационный номер

Дата регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц: 24 декабря 2002 года.

Серия, номер свидетельства о государственной регистрации общества: серия 25 № 01077851.

Основной государственный регистрационный номер, за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании общества: 1022502271725.

Наименование регистрирующего органа, в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району города Владивостока.

1.3 Основной вид деятельности, цели и задачи

Общество выступает уполномоченной организацией в системе ипотечного кредитования на территории Приморского края и является Региональным оператором ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в Приморском крае.

24 декабря 2002 года было подписано «Соглашение о сотрудничестве по развитию системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования между Администрацией Приморского края, ОАО «Наш дом – Приморье» и ОАО «АИЖК», по которому ОАО «Наш дом – Приморье» взяло на себя функции Регионального оператора. Предметом этого соглашения явилось сотрудничество в области становления и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования на территории Приморского края по следующим направлениям:

- Разработка и осуществление ипотечного кредитования различных категорий граждан под залог приобретаемого и/или имеющегося жилья
- Разработка и осуществление ипотечного кредитования Региональным оператором, включая рефинансирование ипотечных кредитов, выдаваемых банками и иными организациями
- Становление и развитие системы ипотечного кредитования на основе внедрения Стандартов процедур выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов (далее Стандарты), утвержденных Агентством
- Формирование нормативно-правовой базы, способствующей развитию системы ипотечного кредитования

- Создание единой информационной системы, включающей соответствующие экономические, социальные и статистические данные, необходимые для выполнения условий Соглашения, в т.ч. о спросе на Жилые помещения, его предложениях и сделках с жилыми помещениями

Как Региональный оператор рынка ипотечного жилищного кредитования общество осуществляет следующие приоритетные функции:

- развитие инфраструктуры ипотечного жилищного кредитования в Приморском крае;
- обеспечение ликвидности стандартных ипотечных кредитов (займов) путем активного использования механизма рефинансирования кредитов;
- дальнейшее сопровождение выданных ипотечных жилищных кредитов и осуществление контроля по исполнению заемщиками обязательств, консультирование заемщиков по всем вопросам, связанным с обслуживанием обязательств;
- участие в реализации социальных программ, направленных на повышение доступности и комфортности жилья на территории Приморского края;
- проведение разъяснительной работы по вопросам ипотечного кредитования среди населения края на территории Приморского края;

В соответствии с Уставом, целями общества являются:

- осуществление услуг по ипотечному жилищному кредитованию
- расширение рынка долгосрочного ипотечного жилищного кредитования
- защита прав и законных интересов граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования

С участием Общества на территории края реализуется краевая целевая программа «Квартира молодой семье» по Постановлению № 361 от 24.11.2004 г.

Руководство Общества принимало непосредственное участие в разработке и дальнейшей реализации Постановления № 19-пг от 22.02.2006г. «О субсидировании населению Приморского края части расходов по уплате процентов по ипотечным жилищным кредитам», по которому в крае с 2006 года осуществляется субсидирование жителям края 50% расходов по уплате процентов по ипотечным жилищным кредитам. За 2006-2008 годы просубсидировано из краевого бюджета 19,2 млн. рублей для 167 семей. В текущем году на субсидирование по ипотечным кредитам предусмотрено 18,5 млн. рублей, что в 1,6 раза больше, чем в 2008 году. Это позволит увеличить количество получателей субсидии до 250 семей.

2. Корпоративное управление

ОАО «Наш дом – Приморье» идет по пути совершенствования системы корпоративного управления, понимая, что прозрачная система взаимоотношений между руководством Общества и акционером, прочими заинтересованными лицами является конкурентным преимуществом в бизнесе.

Система корпоративного управления Общества строится на принципах соблюдения российского законодательства, положений Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 04.04..2002г. № 421/р «О рекомендации к применению кодекса корпоративного поведения».

Целью применения кодекса корпоративного поведения является защита интересов акционера общества, обеспечение финансовой стабильности и обеспечение возможности общества привлекать капитал, необходимый для экономического роста ипотечной отрасли в регионе.

Одним из важнейших принципов корпоративного управления является открытость и прозрачность. В соответствии с Приказом АСАН от 10.10.2006г. № 06-117/пз-н «Об утверждении положения о раскрытии

информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» общество обеспечивает своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся его деятельности, в том числе о его финансовом положении, результатах деятельности, структуре. Сайт Общества в сети Интернет, а также СМИ служат основными источниками информации для заинтересованных пользователей. Новая версия сайта, запущенная в 2008г. стала более удобной для пользователей. Информация на сайте обновляется регулярно.

2.1 Органы управления

Общее собрание акционеров является высшим органом управления обществом.

Наблюдательный совет общества осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров. Члены Наблюдательного совета избираются ежегодно годовым общим собранием акционеров. Текущий состав наблюдательного совета на 2008 год утвержден решением Общего собрания акционеров (распоряжение «О решениях годового общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 212-р от 30.06.2008г.).

Единоличным исполнительным органом управления является генеральный директор Общества, утверждаемый общим годовым собранием акционеров сроком на один год.

2.2 Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления обществом.

В 2008 г. было проведено годовое общее собрание акционеров, на котором рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение годового отчета о хозяйственной деятельности Общества за 2007 г.
2. Утверждение годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2007 г.
3. Утверждение распределения прибыли по итогам работы Общества в 2007 г.
4. Утверждение выплаты дивидендов по итогам работы Общества за 2007 г.
5. Назначение на должность генерального директора общества
6. Назначение наблюдательного совета Общества
7. Назначение ревизора Общества
8. Утверждение аудитора Общества
9. Утверждение изменений в Устав Общества

Итоги годового общего собрания акционеров были закреплены в распоряжении департамента имущественных отношений Приморского края № 212-р от 30.06.2008г.

Кроме того, в 2008 г. было проведено 2 внеочередных общих собрания акционеров, повестками дня которых стали: одобрение крупной сделки по привлечению банковской возобновляемой кредитной линии и внесение изменений в устав Общества.

Наблюдательный совет Общества

Наблюдательный совет Общества осуществляет общее руководство деятельностью общества в пределах своей компетенции, определенной Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом ОАО «Наш дом – Приморье».

Текущий состав наблюдательного совета на 2008 год утвержден решением Общего собрания акционеров (распоряжение «О решениях годового общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 212-р от 30.06.2008г.). Наблюдательный совет состоит из 7 членов, один из которых является Председателем наблюдательного совета.

2.3.1 Состав Наблюдательного совета по состоянию на 31 декабря 2008 г.

Председатель наблюдательного совета:

Рыбакова Валентина Анисимовна

Заместитель директора департамента финансов Приморского края

Члены наблюдательного совета:

Алексеева Тамара Васильевна

Главный специалист-эксперт отдела приватизации и работы с государственными предприятиями и учреждениями департамента имущественных отношений Приморского края

Жаркова Наталья Игоревна

Начальник отдела развития рынка финансовых услуг департамента экономического развития Приморского края

Заводянная Любовь Александровна

Ведущий консультант отдела макроэкономического анализа и прогнозирования департамента экономического развития Приморского края

Макарова Анна Геннадьевна

Консультант отдела макроэкономического анализа и прогнозирования департамента экономического развития Приморского края

Петрова Надежда Сергеевна

Заместитель директора департамента экономического развития Приморского края

Пламадяла Сергей Викторович

2.3.2 Деятельность Наблюдательного совета в 2008 году

Всего в 2008 году Наблюдательный совет провел 4 заседания в очной форме, на которых рассмотрел и принял решения по следующим ключевым направлениям:

Контроль финансово-хозяйственной деятельности общества

Принято решение о предварительном утверждении годового отчета за 2007 г. и бизнес-плана на 2008 г.

Совершенствование управления ОАО «Наш дом – Приморье»

Избран Председатель наблюдательного совета, выдвинута на рассмотрение общего собрания акционеров кандидатура на должность генерального директора, внесены изменения и дополнения в «Положение о комиссии и порядке проведения конкурса по отбору аудиторской организации для проведения ежегодного обязательного аудита ОАО «Наш дом – Приморье», утверждены перечень и содержание конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору аудиторской компании для осуществления обязательного ежегодного аудит ОАО «Наш дом – Приморье», сформирована конкурсная комиссия по отбору аудиторской компании, подведены итоги конкурсного отбора аудиторской компании.

Рассмотрение вопроса по привлечению кредитных ресурсов

Было принято решение об одобрении крупной сделки по привлечению кредитной линии и о вынесении решения на внеочередное собрание акционеров.

Единоличный исполнительный орган

Генеральный директор Общества избирается Общим собранием акционеров сроком на один год. К компетенции генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Общества.

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества

Фамилия, имя, отчество	Ломакина Марина Александровна
Год рождения	1973
Сведения об образовании	Высшее экономическое и филологическое
Все должности, занимаемые таким лицом за последние 5 лет.	С 2003 г. по настоящее время - Генеральный директор ОАО «Наш дом – Приморье»
Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления Общества	нет
Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за нарушения в области финансов, налогового законодательства или уголовной ответственности за преступления в сфере экономики	нет
Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена процедура банкротства, предусмотренная законодательством РФ	нет
Основание	Распоряжение «О решениях годового общего собрания акционеров ОАО «Наш дом – Приморье» № 212-р от 30.06.2008г.

3. Акционерный капитал

Уставный капитал ОАО «Наш дом – Приморье» по состоянию на 31 декабря 2008 г. составляет 50 000 000 рублей и разделен на 50 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. За время деятельности Общества было осуществлено четыре эмиссии обыкновенных именных бездокументарных акций:

14 февраля 2003 г. при регистрации уставного капитала:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31524-F

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 100 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 100 000 рублей.

22 августа 2003 г. - дополнительная эмиссия:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F-001D

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 19 900 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 19 900 000 рублей.

6 ноября 2003 г. - дополнительная эмиссия:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F-002D

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 20 000 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 20 000 000 рублей.

18 февраля 2004 г. - дополнительная эмиссия:

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-31624-F-003D

Номинал акции 1000 рублей

Количество акций выпуска 10 000 штук

Общий объем выпуска по номинальной стоимости 10 000 000 рублей.

В 2008 году дополнительной эмиссии не осуществлялось.

Реестродержателем Общества является само Общество, оно же осуществляет ведение реестра акционеров. По состоянию на 31 декабря 2008г. ОАО «Наш дом – Приморье» не имеет привилегированных акций.

Единственным акционером (100% акций) Общества является Приморский край, полномочия собственника осуществляет Департамент имущественных отношений Приморского края.

В результате последовательных дополнительных эмиссий и постепенного увеличения размера уставного капитала, Общество смогло

обеспечить непрерывную выдачу ипотечных жилищных кредитов на территории Приморского края.

Таким образом, поддержка ипотечного жилищного кредитования в Приморском крае осуществляется посредством участия субъекта РФ в уставном капитале компании и предоставления государственных гарантий по обязательствам Регионального оператора.

4. Дивидендная политика

В 2008 г. Обществом производилась выплата дивидендов по результатам деятельности 2007 г., в соответствии с Распоряжением департамента имущественных отношений № 212-р от 30.06.2008 г. в размере 789,5 тыс. рублей, что составило 50% от чистой прибыли. Выплата дивидендов производилась путем перечисления денежных средств в безналичной форме на счет акционера в течение 30 дней с момента принятия решения о выплате дивидендов.

Дивидендная история ОАО «Наш дом – Приморье»

2003 – не производилась

2004 – не производилась

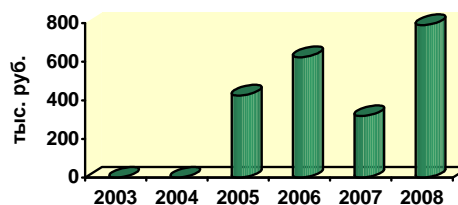
2005 – 425,28 тыс. рублей

2006 – 623,5 тыс. рублей

2007 – 319,5 тыс. рублей

2008 – 789,5 тыс. рублей

Итого – 2 157,78 тыс. рублей



В соответствии с распоряжением Департамента имущественных отношений, который осуществляет полномочия общего собрания акционеров Общества от 30.06.2008 г. № 212-р произведена выплата дивидендов в размере 789500 руб., что составляет 50% от чистой прибыли, полученной Обществом за 2007 год.

5. Перечень совершенных в 2008 году крупных сделок

1. Договор Кредитной линии по привлечению банковской возобновляемой кредитной линии между ОАО «Наш дом – Приморье» и ОАО АКБ «Приморье» с лимитом в сумме 60 млн. рублей, процентной ставкой 15 процентов годовых, сроком погашения 04 марта 2009г. Дата совершения сделки 05.03.2008г.

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки, дата принятия решения (номер и дата распоряжения): одобрена Внеочередным Общим собранием акционеров ОАО «Наш дом – Приморье», распоряжение № 115-р от 09.04.2008г.

Справочно: Кредитная история Общества формировалась с 2003 года. Привлекались кредитные линии с лимитом до 60 млн. руб. За весь период кредитования просрочек по уплате процентов и основного долга нет.

6. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования в 2008 году

6.1 Макроэкономические факторы

Кризис ипотечного рынка США, начавшийся в декабре 2006г и изначально обнаруживший себя в довольно незначительном сегменте «subprime» к августу 2008г. перерос в глобальный кризис ликвидности и кризис доверия к мировым финансовым институтам. В связи с негативными событиями в экономике США, под угрозой затяжной рецессии оказались крупнейшие экономики развитых и развивающихся стран, в том числе и России.

Первое докризисное полугодие 2008г. было «удачным» для ипотеки: по данным АИЖК банки выдали на 67% больше кредитов, чем в 1-м полугодии 2007г. Однако, за первых три квартала рост составил уже всего 25%, а по итогам года – не более 13%.

Немаловажным является то, что с ноября 2008 года выдачу «длинных», более трех лет кредитов, снизили сразу три крупнейших ипотечных кредитора: Сбербанк снизил на 35%, по сравнению с октябрём, ВТБ 24 – на 34%, Газпромбанк – на 65%.

Значительное удорожание финансовых ресурсов на мировых рынках привело к тому, что, начиная с сентября 2008г., все крупнейшие игроки российского ипотечного рынка последовательно ужесточают условия выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов: происходит введение заградительных условий выдачи по действующим программам или вообще полное сворачивание ипотечных программ. Так, к концу 2008 года, из более чем 120 банков, с ипотекой работают не более 8-10, при этом, значительно ужесточив условия кредитования: в частности банки перестали принимать доход заемщиков «в конверте», отказались от кредитов без первоначального взноса, увеличили процентные ставки по ипотеке.

Финансовый кризис оказывает прямое негативное влияние на платежеспособность заемщиков. Экономический спад незамедлительно отразился на рынке труда. Численность безработных в России в январе 2009г. составила 6,1 млн. человек, или 8,1% экономически активного населения. Такая оценка приводится в мониторинге о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января 2009г., опубликованном Министерством экономического развития РФ. По сравнению с аналогичным периодом 2008г. общая численность безработных увеличилась на 1,1 млн. человек. Среднемесячная начисленная заработная плата в январе 2009г., по предварительным данным, составила 16 тыс. 260 руб. и по сравнению с январем 2008г. выросла на 9,7%. Реальная начисленная заработная плата за январь текущего года относительно января 2008г. снизилась на 3,2%.

Сложности на рынке труда сказались на потерях доходов граждан. Соотношение суммы остатков основного долга по просроченным кредитам к сумме остатков основного долга по всем кредитам в портфеле АИЖК на 01.01.2009 достигла 7,95%. Соотношение суммы остатков основного долга по

просроченным кредитам к сумме остатков основного долга по всем кредитам по Приморскому краю на 01.01.2009 составляет 2,8%, что ниже среднего показателя по РФ в 2,8 раза.

6.2 Ипотека в регионе

На территории Приморского края проживает 1,99 млн. человек, что составляет 30,77% общей численности населения ДВФО и 1,4% от общей численности населения РФ. Средний доход на душу населения в крае составляет 14 081 руб. На территории округа действует 232 кредитные организации, в т.ч. 36 кредитных организаций данного округа, 33 филиала кредитных организаций данного округа и 163 филиала кредитных организаций других округов.

Объемы выдачи ипотечных кредитов на территории Приморского края (по данным Центрального Банка России)

Период	Объем выдачи, млрд. руб.	Доля от общего объема выдачи по ДВФО, %	Доля от общего объема выдачи по РФ, %
2006	1,89	27,83	0,71
2007	5,59	28,1	1,0
2008	7,09	25,11	1,11
Всего	14,57	-	-

Объемы регистрации сделок купли-продажи с привлечением средств ипотечных кредитов (займов) по данным УФРС по Приморскому краю

Показатель	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Количество зарегистрированных залогов, шт.	185	290	537	1535	3862	4341
Объем зарегистрированных сделок с привлечением кредитных (заемных) средств, млрд. руб.	0,23	0,36	0,37	1,06	4,16	5,08
Доля сделок с привлечением ипотечных средств в общем количестве зарегистрированных сделок купли-продажи, %	1	1	2	6	14	19

**Положение Приморского края в системе рефинансирования
закладных ДВФО (по данным АИЖК)**

Период	ДВФО		Приморский край	
	Количество рефинан-х кредитов, шт.	Остаток ссудной задолженности, тыс.руб.	Количество рефинан-х кредитов, шт.	Остаток ссудной задолженности, тыс. руб.
2006	1083	892,16	526	471,26
2007	1657	1657,65	775	796,19
2008	1035	1166,64	406	528,49
ВСЕГО	3775	3716,45	1707	1795,94

В сентябре 2008 г. ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» приостанавливает выкуп закладных по ранее действовавшим условиям, предлагая новую схему рефинансирования: ипотечные займы, выданные по ставкам ранее действовавших стандартов, с 15.09.2008г. АИЖК предлагает рефинансировать с дисконтом или премией, которая определяется по каждой закладной отдельно, расчетным путем. Отсутствие устойчивого планирования графика поставок закладных со стороны АИЖК в 3-4 квартале 2008 года, вынуждает операторов значительно уменьшить объемы выдачи ипотечных кредитов и прогнозировать убыток в виде дисконта по ранее выпущенным закладным. Эти факторы в значительной мере тормозят региональный рынок ипотеки, сформированный по Федеральным стандартам АИЖК.

Однако в декабре 2008г. АИЖК утвердило ОАО «Наш дом – Приморье» график поставки закладных с января по июнь 2009 года на сумму 82,01 млн. рублей. Всего по Приморскому краю плановый объем законтрактованных

Агентством обязательств по рефинансированию ипотечных кредитов (займов) на 01.01.2009 год составляет 312,9 млн. рублей.

Характеристики рефинансированных закладных в разрезе регионов (по версии АИЖК)

Наименование округа	Количество закладных		Общая стоимость закладных на дату выкупа (по остатку основного долга)		Параметры кредита		Средняя цена жилья, купленного по ипотеке на 31.12.2008, руб./м ²
	шт.	в % к РФ	млн. руб.	в % к РФ	% ставка	срок, мес.	
Дальневосточный	1035	3,88	1166,6	4,41	12,85	194	39711,48
<i>в том числе</i> Приморский край	406	1,52	528,5	2,0	12,74	205	53614,73
Камчатский край	192	0,72	185,07	0,7	12,86	173	33963,41
Республика Саха (Якутия)	136	0,51	115,40	0,44	12,82	193	30720,66
Магаданская область	100	0,38	97,89	0,37	13,35	176	28147,22
Хабаровский край	88	0,33	116,58	0,44	12,77	208	28057,91
Амурская область	74	0,28	88,85	0,34	13,20	194	37164,75
Еврейская А.О.	37	0,14	30,29	0,11	12,60	155	30007,53
РФ, в целом	26662	100	26426,98	100	12,6	199	36446,03

Доля рефинансирования закладных по Дальневосточного ФО соответствует плотности населения данной территории. Несмотря на самую «дорогую» (более чем в 1,3 раза, чем средняя стоимость 1 кв.м. по ДВФО) стоимость квадратного метра жилья, купленного по ипотеке, Приморский край является безусловным лидером по количеству и объему рефинансированных закладных в регионе, обеспечив за 2008 год половину от всего объема поставок Дальневосточного ФО.

6.3 Ключевые события 2008 года

Январь-март

- январь 2008г. - подведение финансовых итогов 2007г. Составление бизнес-плана на 2008 г.

- Изменение ипотечной линейки, в связи со вступлением в силу с 01.02.2008 г. изменений в Стандарты ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», согласно которым были определены параметры кредитов повышенного риска, условия рефинансирования кредитов (займов):
 - Введены ограничительные лимиты рефинансирования ипотечных займов выданных по ранее действовавшим стандартам и попадающих категорию «кредит повышенного риска»
 - Срок, в течение которого ипотечные займы будут находиться на балансе Оператора, с 01.02.2008 продлен и составляет в зависимости от срока выдачи займа – 1,5 -2 месяца (не менее двух оплаченных аннуитетов)
- Март 2008 г. - завершение рекламной акции, посвященной 5-летию компании. Подготовка и участие в выставке «Квартирный вопрос».

Апрель-июнь

- Изменение ипотечной линейки в связи с введением в действие с 15 мая 2008 г. новой редакции стандартов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
- 21-23 мая 2008 г. - участие в III Петербургском Ипотечном Форуме. Обсуждавшиеся на форуме вопросы: анализ и прогноз развития рынка недвижимости и ипотечного кредитования, механизмы снижения рисков жилищного кредитования, развитие законодательства в сфере недвижимости, строительства и жилищного кредитования.
- Июнь 2008 г. - ОАО «Наш дом – Приморье» передало на обслуживание в ЗАО «Приморье Регион Ипотека» пул закладных в количестве 114 штук по требованию залогодержателя закладных ЗАО «ГПБ-Ипотека». ЗАО «Приморье Регион Ипотека» является 100%

дочерней структурой ЗАО «ГПБ-Ипотека». Общая сумма остатка основного долга на момент передачи составила 200 341 тыс. руб.

- 30.06.2008 - проведено общее годовое собрание акционеров. Утверждены годовой и бухгалтерская отчетность, распределение прибыли и размер дивидендов по итогам работы в 2007 г.

Июль – сентябрь

- 07.08.2008 г. – Принято постановление Губернатора края № 80-пг «О внесении изменения в постановление Губернатора Приморского края от 22.02.2006 г. № 19-пг «О субсидировании населению Приморского края части расходов по уплате процентов по ипотечным жилищным кредитам», согласно которому увеличена сумма субсидируемого жилого займа (кредита) до 2,5 млн. руб.
- 15.09.2008 - переход на новую схему рефинансирования закладных в АИЖК в связи с вступлением в силу с 15.09.2008 г. изменений и дополнений в стандарты ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Введен минимальный размер ставки рефинансирования 12,65 %. Ипотечные займы, выданные по ставкам, действовавшим до 15.09.2008, ниже установленной ставки рефинансирования, продаются в АИЖК по новой схеме с дисконтом.

Октябрь – декабрь

- 10.11.2008 г. - утверждена собственная продуктовая линейка «Заем новострой». Продуктовая линейка была разработана для заемщиков, покупающих квартиры с привлечением ипотечного займа в строящихся жилых домах. Цель введения собственной продуктовой линейки: увеличить объемы кредитования, привлечь финансовые ресурсы и поддержать застройщиков в условиях кризиса

- 10.11.2008 – утверждено изменение тарифов ОАО «Наш дом – Приморье» на услуги по предоставлению ипотечных займов для физических лиц.
- 01.12.2008 – Совещание. Тема: подведение предварительных финансовых итогов 2008 г.
- 10.12.2008 - Участие во Всероссийской конференции «Ипотека в России: расширение возможностей». Обсуждавшиеся на конференции вопросы: поддержание и дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования, зарубежный опыт антикризисных мер по ипотеке, перспективы развития рынка ипотечного кредитования в 2009 г. в разрезе регионов.
- 18.12.2008 АИЖК была рассмотрена программа реструктуризации в 2009 г. ипотечных кредитов заемщиков, оказавшихся в затруднительной финансовой ситуации.
- 22.12.2008 – АИЖК согласовало предварительный объем поставки закладных на период с января по июнь 2009 г. в размере 82,01 млн. рублей.
- 31.12.2008 – АИЖК объявило о введении в действие Стандартов реструктуризации ипотечных кредитов (займов)

6.4 Партнерство

Продолжая развивать ипотечную инфраструктуру, ОАО «Наш дом – Приморье» упрочил партнерские взаимоотношения с первичными кредиторами, оценочными и страховыми компаниями.

Первичные кредиторы	Страховые компании	Оценочные компании
✓ ОАО АКБ «Приморье»	✓ ПФ ООО «СК «Согласие»	✓ ООО «Альфа-Групп»
✓ ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»	✓ ОАО «СОГАЗ» ДВ филиал	✓ ООО «Экспертно- Оценочное бюро»
✓ «Азиатско-Тихоокеанский	✓ ОСаО «Ингосстрах»	
	✓ ЗАО «СГ «УралСиб»	✓ ООО «Центр развития

Банк» (ОАО), филиал г. Владивостока ✓ ЗАО ПТКБ «МЕРКУРИЙ» ✓ ОАО «Дальневосточный банк»	✓ Филиал ООО «ІСК» ✓ ООО «НСГ-РОСЭНЕРГО» ✓ ВФ ОАО «АльфаСтрахование» ✓ ОАО «Военно-страховая компания» ✓ Филиал ЗАО «МАКС» во Владивостоке ✓ Филиал ЗАО СГ «Спасские ворота»	инвестиций» ✓ ООО «НИЯ» ✓ ООО «Городской центр оценки»
--	--	---

На 01.01.2008г. в рамках инфраструктуры Регионального оператора взаимодействовало:

5 первичных кредиторов

10 страховых компаний

5 оценочных компаний

3 инвестиционно-строительные компании

Возможность предложить заемщику сделать выбор среди компаний одного направления данной инфраструктуры, способствует поддержанию здоровой конкурентной среды в области тарифной политики среди его участников, снижению рисков и формированию более качественного портфеля закладных.

7. Хозяйственная деятельность Общества в 2008 году. Основные виды продукции (работ, услуг)

7.1 Рефинансирование

Наилучшим путем решения задачи по развитию ипотечного жилищного кредитования в условиях необходимости привлечения ресурсов банковской системы в процесс ипотечного кредитования, является развитие системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. Система позволяет

обеспечить равномерное перераспределение капитала с финансового рынка в банковский сектор и затем – в виде ипотечных кредитов – к населению на территории Приморского края.

Основными характеристиками системы рефинансирования являются:

- использование единых Стандартов выдачи и сопровождения ипотечных жилищных кредитов;
- развитая инфраструктура, обслуживающая участников системы.
- доступность единых Стандартов на территории Приморского края

Объемы рефинансирования закладных ОАО «Наш дом – Приморье» за весь период деятельности

Период	Рефинансировано итого			
	по годам		накопленным итогом	
	сумма, тыс. руб	кол-во, шт	сумма, тыс.руб	кол-во, шт
2003	8 718	15	8 718	15
2004	144 949	270	153 668	285
2005	34 483	161	188 151	446
2006	275 236	157	463 388	603
2007	246 056	160	709 444	763
2008	170 353	94	879 798	857

В 2008 году ОАО «Наш дом – Приморье» было рефинансировано 94 закладные на сумму 170,3 млн. рублей. Это на 30% меньше чем в 2007г. Основной причиной резкого уменьшения объемов рефинансирования в 2008г. послужил глобальный финансовый кризис и, как следствие, значительное уменьшение объемов выдачи и последующего рефинансирования ипотечных кредитов во второй половине 2008 г. В октябре 2008 г. процентная ставка возросла: в среднем на 2-5 % по разным ипотечным программам, при этом цены на жилье в этот же период достигли максимума, увеличившись с начала года до 40%.

По данным «Дальневосточного маркетингового центра» средняя цена 1 кв. м. жилья в октябре во Владивостоке составила 81,3 тыс. руб. С октября по декабрь наблюдалась незначительная коррекция цен от 1,5% до 3% в сторону уменьшения. Совокупность решающих для потребителя ипотеки факторов:

увеличение процентной ставки по кредиту и максимальная цена на жилье сделали ипотечный продукт недоступным для целого сегмента граждан, что наглядно доказывает расчет размера минимального дохода семьи, необходимого для обслуживания самого популярного среди потребителей ипотечного продукта «Приобретение однокомнатной квартиры в г. Владивостоке с минимальным первоначальным взносом 20%» до и после повышения процентной ставки.

Расчет требований к заемщику до и после повышения % ставок

Статус / показатель	Минимальный размер дохода, руб.	Процентная ставка годовых, %	Ежемесячный платеж, руб.
До повышения % ставок	78 000	13,75	34 200
После повышения % ставок	83 000	15,32	36 956
Разница	5 000	1,57	2 756

Результат расчета свидетельствует об удорожании обслуживания ипотечного кредита и утверждении более высоких требований к доходу заемщика за счет увеличения процентной ставки более чем на 1,5%; размера минимального дохода на 5000 руб.; размера ежемесячного (аннуитетного) платежа по ипотеке на 2 756 рублей. В итоге 4 квартале 2008г. общее количество сделок с недвижимостью, покупатели заняли выжидательную позицию, ожидая коррекции цен на жилье в сторону уменьшения.

В итоге по состоянию на 31 декабря 2008 года, общий объем рефинансированных ОАО «Наш дом – Приморье» закладных за весь период деятельности накопленным итогом достиг 857 штук на сумму 879,8 млн. рублей.

Анализ структуры портфеля закладных, позволяет сделать вывод, что общий рост цен на жилье в 2007-2008 г.г. привел к увеличению размера ипотечного (кредита) займа с 1,3 млн. руб. до 2,1 млн. руб., и размера ежемесячного (аннуитетного) платежа с 19,2 тыс. руб. до 26,2 тыс. рублей

при этом средневзвешенный срок ипотечного кредита увеличился с 14,3 лет до 16,3 лет.

Качественные характеристики рефинансированных ипотечных кредитов

Показатель	2007 г.	2008г.
Объем рефинансирования ипотечных кредитов (займов), шт.	160	94
Объем рефинансирования ипотечных кредитов (займов), млн. руб.	246,1	170,3
в т.ч. объем рефинансирования жилищных займов, шт.	35	9
в объем рефинансирования жилищных займов, млн. руб.	134,9	29,1
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет.	14,3	16,3
Средний размер ипотечного кредита, млн. руб.	1,3	2,1
Средневзвешенный размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту, тыс. руб.	19,2	26,2
Средневзвешенная ставка, годовых, %	12,93	12,28

Стандарты выдачи ипотечных кредитов предусматривают, что размер ежемесячного (аннуитетного) платежа по ипотечному кредиту с учетом дополнительных расходов не должен превышать 50% от совокупного чистого (за вычетом налогов) дохода заемщика. Поскольку темпы роста цен на жилье превысили темпы роста доходов населения, увеличение срока кредитования в данном случае позволяет заемщикам снизить размер ежемесячного платежа и уменьшить, таким образом, требования к размеру декларируемого дохода.

В 2007г. средневзвешенная процентная ставка по рефинансированным ипотечным кредитам составила 12,93%, в 2008 г. – 12,28%. Незначительное снижение среднего размера процентной ставки в 2008г. связано с

уменьшением доли жилищных кредитов в 3,8 раз в общем объеме рефинансированных закладных, процентная ставка по которым выше в среднем на 3%, чем процентная ставка по ипотечным кредитам на покупку жилья на вторичном рынке.

Положительная динамика показателя среднего размера ипотечного кредита с 1,3 млн. руб. в 2007 г. до 2,1 млн. руб. в 2008 г. не отражает реального увеличения площади приобретаемой жилой недвижимости, а свидетельствует о сохранении тенденции роста цен на жилье в Приморском крае в 2008г.

Структура собственного портфеля ипотечных займов, на балансе ОАО «Наш дом – Приморье» на 31.12.2008 г.

№ п/п	Категория	Количество	Сумма, млн. руб.	в % к итогу
1	Жилищные займы (ипотечные займы, выданные на приобретение строящегося жилья)	19	49	62,59
2	Закладные, выпущенные с целью реализации в АИЖК	5	10,81	13,81
3	Закладные с присвоенным статусом «дефолт»	10	9,51	12,14
4	Собственный портфель закладных	8	4,97	6,37
5	Закладные, выпущенные с целью реализации в ГПБ	1	3,99	5,10
	ИТОГО		78,27	100

Наибольший удельный вес в собственном портфеле закладных и жилищных займов занимают жилищные займы, выданные заемщикам (физическим лицам) для приобретения квартир в строящихся жилых домах. Их удельный вес в совокупности составляет более 60%. Это способствует стимулированию развития рынка строительства жилья.

Планируемый срок сдачи объектов в эксплуатацию, выпуска и последующего рефинансирования закладных 1-2 квартал 2009 года.

Удельный вес закладных, выпущенных по стандартам АИЖК и ГПБ, в совокупности составляет около 19% портфеля. Планируемый срок рефинансирования этих закладных – 1 квартал 2009 года.

Удельный вес закладных с присвоенным статусом «дефолт», в результате неисполнения заемщиками своих обязательств, составляет около 12% от общего объема закладных, числящихся на балансе ОАО «Наш дом – Приморье», в т.ч. на стадии процедуры исполнительного производства 3% от общего объема закладных.

Перечень закладных с присвоенным статусом «Дефолт» на 31.12.2008 г.

№п /п	ФИО заемщика	Сумма задолженности, тыс. руб.	Месторасположение предмета ипотеки	Статус
1	Аветисян Оганес Суренович	563,79	ЗАТО г. Большой Камень	Судебное производство
2	Бердзенова Сусанна Карсиковна	1 824,34	г. Владивосток	Исполнительный лист на страховую компанию «Спасские ворота» передан приставам
3	Кравченко Ирина Владимировна	1 059,33	г. Владивосток	Судебное производство
4	Лазаренко Павел Викторович	712,5	г. Находка	Принято к производству
5	Мельчакова Оксана Григорьевна	239,03	Ханкайский район	Исполнительное производство возобновлено повторно
6	Растопша Наталья Евгеньевна	998,54	г. Владивосток	Исковое заявление подано в суд
7	Скачков Сергей Михайлович	320,12	г. Лучегорск	Дефолт по причине развода. Достигнута договоренность о постепенном гашении задолженности, согласно графика, одним из супругов.
8	Толмачева Ольга Александровна	440,38	г. Уссурийск	Готовится повторная подача искового заявления.
9	Шевелев Алексей Олегович	828,98	г. Владивосток	Рассмотрение в суде.
10	Сычевская	2 520,00	г. Владивосток	Исковое заявление подано в

	Ольга Эдуардовна			суд
	ИТОГО	9 507,01		

Разрешение вопросов по срокам наложения взыскания на ипотечное имущество заемщиков производится согласно условиям кредитного договора, Гражданского Кодекса РФ, с полным соблюдением процессуальных норм российского законодательства.

Рефинансирующие организации

Механизм рефинансирования закладных позволяет обеспечить ликвидность долгосрочных ипотечных кредитов, права по которым удостоверяются закладной.

ОАО «Наш дом – Приморье» рефинансирует закладные крупнейшим в РФ рефинансирующим организациям, что позволяет диверсифицировать потоки денежных средств и снизить риски возможных потерь доходов.

Крупнейшие рефинансирующие организации – партнеры ОАО «Наш дом – Приморье»

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» было 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 в рамках федеральной целевой программы «Свой дом». Создание и развитие инфраструктуры двухуровневой модели рынка ипотечного кредитования в России. 100 % акций АИЖК принадлежит государству.

Непосредственной целью Агентства являются:

- создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования;

- обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России;
- создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов;
- создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой;
- формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Деятельность Агентства через развитие сети региональных операторов охватывает все регионы России, обеспечив, таким образом, возможность рационального перераспределения привлекаемых инвестиционных ресурсов и развития единого российского рынка ипотечного кредитования. Агентством аккредитовано 76 региональных операторов и 64 сервисных агента. По Стандартам АИЖК ипотечные кредиты выдают 145 организаций из 75 регионов РФ. Единый федеральный стандарт выдачи, рефинансирования и сопровождения АИЖК применяется на всей территории РФ. Федеральную систему ИЖК можно рассматривать как крупнейший бизнес-проект с участием государства. Именно поэтому система ИЖК развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством, как в экономической, так и в социальной политике.

АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО)

25 июля 1988 года специальным постановлением Совета Министров СССР была организована «Советская финансово-торговая компания «Совфинтрейд», которая получила Генеральную лицензию Госбанка СССР №1 на осуществление финансовых операций. Акционерами компании стали Госбанк СССР, Минфин СССР, Внешторгбанк. В связи с изменением законодательства в 1994 году компания была преобразована в акционерный коммерческий банк. В 2004 году Советом директоров было принято решение о реорганизации Банка в специализированный ипотечный банк. В июне 2007г. АКБ «Совфинтрейд» (ЗАО) был переименован в АБ «ГПБ-Ипотека»

(ЗАО). Новое название отражает основное направление деятельности этой кредитной организации как специализированного ипотечного банка. На протяжении 4 лет АБ «ГПБ – Ипотека» (ЗАО) развивает систему рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. За такой короткий срок Банк достиг значительных успехов, став одним из лидеров российского рынка ипотечного кредитования и ведущим российским банком по объемам секьюритизированных ипотечных жилищных кредитов. Выпуск облигаций с ипотечным покрытием Ипотечной специализированной организацией «ГПБ-Ипотека», организованный в конце 2006 года Газпромбанком, позволил АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) стать первым банком в России, осуществившим секьюритизацию ипотечных активов на внутреннем финансовом рынке. В настоящий момент АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО) представлен в 50 регионах России; сеть региональных поставщиков насчитывает 87 операторов, из них 30 операторов – собственная корпоративная сеть.

ЗАО «Приморье Регион Ипотека»

Является 100% дочерней структурой АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО), осуществляет свою деятельность на территории Приморского края. Представляя интересы АБ «ГПБ-ИПОТЕКА» (ЗАО) на территории края, «Приморье Регион Ипотека» начиная с сентября 2008г., осуществляет рефинансирование закладных и жилищных кредитов, выпущенных по стандартам «ГПБ-Ипотека» у Регионального оператора.

ОАО «УРСА-Банк»

Банк образован в 2006 году путем слияния новосибирского «Сибкадембанка» и екатеринбургского «Уралвнешторгбанка» («Уральский коммерческий банк внешней торговли», рег. № 1522). Объединенный банк получил лицензию Сибкадембанка, новое название «Урса Банк». Основными акционерами «Урса Банка» являются Игорь Ким (32,78%), Андрей Бекарев и Александр Таранов (по 7,60%), Европейский Банк

Реконструкции и Развития (ЕБРР, 16,15%) и немецкое инвестиционное агентство DEG (5,85%). Всего у банка 4 975 акционеров. ОАО «УРСА-Банк» является ведущим региональным банком Сибири и Дальнего Востока с развитой филиальной сетью. У объединенного банка 21 филиал и еще почти 240 офисов продаж, в т.ч. филиал в Приморском крае в г. Уссурийске. Приоритетные направления деятельности УРСА Банка – это привлечение средств физических лиц во вклады банка, кредитование малого бизнеса, проектное финансирование. ОАО «УРСА Банк» входит в Систему страхования вкладов под номером 17. Генеральная лицензия ЦБ РФ на осуществление банковских операций № 323.

ЗАО «ВТБ-24»

ЗАО «ВТБ 24» образовано на базе «Гута-банка» при активном участии Банка России. В 2005 году «Гута-банк» переименован в ЗАО «Внешторгбанк Розничные услуги», а в ноябре 2006 года — в «ВТБ 24» (ЗАО). Основным акционером «ВТБ 24» является ОАО Банк ВТБ (98,01% акций). Уставный капитал «ВТБ 24» составляет 33,6 млрд рублей, размер собственных средств (капитала) — 58,9 млрд рублей. Банк специализируется на обслуживании физических лиц, индивидуальных предпринимателей и организаций малого бизнеса. ВТБ 24 — розничный банк ВТБ, куда постепенно переводится весь бизнес, связанный с обслуживанием физических лиц. Сеть банка формируют более 500 филиалов и дополнительных офисов в российских городах. Деятельность «ВТБ-24» осуществляется в соответствии с генеральной лицензией Банка России № 1623 от 13.07.2000 г.

ООО «Русский ипотечный банк»

Коммерческий банк «Русский Ипотечный Банк» (ООО) был создан в 1992 году. Участником Русского Ипотечного Банка в настоящее время выступает Собинбанк (100%). 15 октября 2008 года достигнута договоренность о приобретении ЗАО «Газэнергопромбанк» (входит в Группу

компаний Газпром) 100% акций Собинбанка. По состоянию на 1 октября 2008 г. собственный капитал Банка составляет 617 млн. руб., валюта баланса – 7 млрд. 508 млн. руб. Общий объем выданных Банком ипотечных кредитов насчитывает 11 млрд. 256 млн. руб.

В феврале 2007 года Русский ипотечный банк вместе с Собинбанком заявили о запуске совместной программы «Русская ипотека». Для Регионального оператора главным преимуществом участия в проекте «Русская ипотека» стала возможность за счет новых продуктов, предлагаемых РИБом расширить собственную продуктовую линейку, не неся дополнительных затрат и рисков. Региональный оператор не только привлекает клиентов, выдает ипотечный заем по стандартам РИБа, который затем гарантированно рефинансирует в РИБ, но и в дальнейшем обслуживает кредит, за что получает от РИБа комиссию.

Банк осуществляет свою деятельность на основании Лицензии Банка России от 17.02.2005г. №1968, включен в реестр банков - участников системы обязательного страхования вкладов под номером 762.

Распределение объемов рефинансирования ипотечных займов (кредитов) по рефинансирующим организациям с начала периода деятельности, нарастающим итогом

Инвестор	Количество рефинансированных закладных, штук	Объем рефинансированных закладных, млн. руб.	Доля в общем объеме, %
ОАО «АИЖК»	640	467,5	53,13
АБ ЗАО «ГПБ-Ипотека»	181	351,0	39,90
ОАО «УРСА Банк»	16	21,3	2,43
ЗАО «Приморье Регион Ипотека»	11	28,2	3,20
ВТБ-24	4	3,2	0,37
ОАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк»	3	4,8	0,55
ООО РИБ	2	3,7	0,42
ИТОГО	857	879,7	100

Подтверждая статус Регионального оператора Федеральной ипотечной программы, наибольший удельный вес (более 53%) в общем объеме составляют закладные, выпущенные по федеральным ипотечным стандартам и рефинансированные в АИЖК. Однако следует отметить, что стандарты АИЖК не позволяют Региональному оператору реализовывать в АИЖК жилищные кредиты. Поэтому наличие такого надежного инвестора ГПБ-ИПОТЕКА значительно расширило возможности Регионального оператора и положительно сказалось на инвестировании в рынок жилищного строительства края. По действующей схеме ГПБ-ИПОТЕКА аккредитует строительные объекты и затем выкупает у Регионального оператора через действующую в крае дочернюю структуру ЗАО «Приморье Регион Ипотека» жилищные займы, выданные заемщикам на покупку квартир в строящихся жилых домах до регистрации залога. Доля рефинансирования в АБ «ГПБ - Ипотека» (ЗАО) составила около 40% от общего объема. Несмотря на то, что совокупная доля рефинансирования банкам составляет около 7% от общего объема, наличие дополнительных инвесторов позволило ОАО «Наш дом – Приморье» снизить риск уменьшения ликвидности в случае отказа от рефинансирования или резкого снижения объема выкупаемых закладных со стороны ОАО «АИЖК».

7.2 Сопровождение

Региональный оператор оказывает АИЖК, являющемуся залогодержателю прав по рефинансированным закладным, услуги по сопровождению закладных, согласно Договора об оказании услуг, обеспечивая функционирование единой системы сопровождения закладных.

Данные услуги включают в себя, в т.ч. соблюдение Региональным оператором Процедуры контроля за страховым обеспечением закладных и Процедуры сопровождения закладных с просрочкой исполнения обязательств. Эти процедуры предусматривают ряд обязательных мер, среди которых такие как: выезд специалиста Регионального оператора с целью

проведения осмотра предмета ипотеки, уведомительные звонки заемщикам, рассылка писем об очередном страховом взносе, о допущении просрочек, требований о полном досрочном гашении, контроль их доставки до адресата почтовыми отделениями, проведение консультативной и разъяснительной работы с заемщиками, а также выполнение иных письменных поручений АИЖК, касающихся юридических или фактических действий, связанных с депозитарным хранением закладных, исполнением Заемщиком своих обязательств по Закладной, кредитному договору (договору займа), договору об ипотеке и договорам страхования, в том числе при обращении взыскания на предмет ипотеки. АИЖК принимает вышеуказанные услуги и уплачивает Региональному оператору соответствующее вознаграждение. Размер ежемесячного вознаграждения вычисляется по формуле, исходя из фактического количества календарных дней в течение которых каждая закладная находилась на сопровождении и расчетного остатка основного долга по закладным.

По состоянию на 31.12.2008г. количество закладных на обслуживании составило 545 штук на сумму обслуживаемого остатка основного долга 449,7 млн. руб. Это на 33 % меньше чем за аналогичный период предыдущего года. Снижение объема обслуживаемых закладных произошло в основном за счет увеличения количества досрочных гашений и снижения объемов рефинансирования в 2008 году, а также за счет передачи 120 закладных на обслуживание ЗАО «Приморье Регион Ипотека». Сумма остатков основного долга по закладным на момент передачи составила 200 341 тыс. руб.

Объемы досрочных гашений за период 2007- 2008 годы

Период	АИЖК		ГПБ		ВСЕГО	
	Кол-во, штук	Сумма, тыс. руб.	Кол-во, штук	Сумма, тыс. руб.	Кол-во, штук	Сумма, тыс. руб.
2007	191	48 304,87	58	59 008,68	249	107 313,55
2008	245	63 459,54	56	72 315,97	301	135 775,51

Отклоне- ние (+ -)	+54	+15 154,67	-2	+13 307,29	52	28 461,96
-----------------------	-----	------------	----	------------	----	-----------

По итогам 2008 года выявлена тенденция роста числа досрочных гашений в 1,3 раза.

Количество обслуживаемых закладных с просрочкой исполнения обязательств свыше 30-ти дней на 31.12.2008г. составило 15 штук на сумму 22,41 млн. рублей, что составляет менее 5% от обслуживаемого остатка и составляет 2,55% от общей суммы выданных кредитов, что значительно ниже среднего показателя по портфелю АИЖК, по которому соотношение суммы остатков основного долга по просроченным кредитам к сумме остатков основного долга по всем кредитам в портфеле АИЖК на 01.01.2009 достигла 7,95%.

Общество намерено в дальнейшем совершенствовать и улучшать качество системы сопровождения закладных, совершенствовать технологии сервиса закладных.

7.3 Оказание услуг заемщикам по проведению андеррайтинга

Стандарты процедур выдачи ипотечных кредитов предусматривают обязательную платную процедуру андеррайтинга заемщика, результатом которой является решение кредитного комитета Регионального оператора о предоставлении заемщику ипотечного кредита или об отказ в его предоставлении. Процедура включает проведение первичного и вторичного андеррайтинга. Первичный андеррайтинг заключается в проверке платежеспособности и добросовестности заемщика. Вторичный андеррайтинг необходим для изучения документов по продавцу и приобретаемому имуществу, условий заключаемой сделки. Для проведения андеррайтинга заемщик предоставляет Региональному оператору установленный Стандартами комплект документов, по результатам проверки

которого, составляется Отчет об андеррайтинге, являющийся своеобразным паспортом сделки и содержащий сведения о заемщиках, параметры будущей сделки. Процедура андеррайтинга является определяющим звеном цепочки, целью которой является выдача ипотечного кредита, выпуск и последующее рефинансирование закладной.

Качественные характеристики выданных ипотечных кредитов

Показатель	2007	2008	Изменение (удельный вес), %
Количество человек	115	89	77
Средняя сумма кредита, тыс. руб.	1 965,9	2 672,9	136
Средняя процентная ставка годовых, %	12,47	13,62	109
Средний срок кредитования, лет	13	15	112
Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.	2 973,1	4 222,5	142
Средняя площадь квартиры, кв.м.	71,99	72,95	101
Средняя цена 1 кв.м.	41 298	57 882	140

В 2008г. произошло значительное увеличение, более чем на 40%, стоимости приобретаемого жилья. При этом площадь приобретаемой недвижимости практически не изменилась. Это напрямую отразилось на размере ипотечного кредита, который также увеличился более чем на 35%. Срок кредитования возрос с 12 до 15 лет. Срок кредитования напрямую влияет на размер ежемесячного платежа. Увеличивая срок, и тем самым, снижая размера ежемесячного платежа, заемщик уменьшает нагрузку на семейный бюджет и решает проблему недостаточной платежеспособности при прохождении андеррайтинга.

Увеличение размера средней годовой процентной ставки с 12,5% в 2007г. до 13,6% в 2008г. связано с негативными событиями на финансовом

рынке во второй половине 2008г. Начиная с сентября 2008г. все игроки ипотечного рынка увеличили процентные ставки по ипотечным кредитам от 2 до 5%, а многие банки вообще отказались от выдачи ипотеки. Резкое повышение процентных ставок, высокий темп роста удорожания жилья, сложности на рынке труда привели к замедлению объемов выдачи ипотечных кредитов.

8. Показатели финансово-экономической деятельности Общества



Несмотря на кризисные явления в отрасли, прирост доходов Общества в 2008 году составил 1% по сравнению с 2007г. и 22% по сравнению с 2006 г. в основном за счет полученного процентного дохода от размещения

денежных средств в жилищные займы под повышенные процентные ставки на период до окончания строительства.

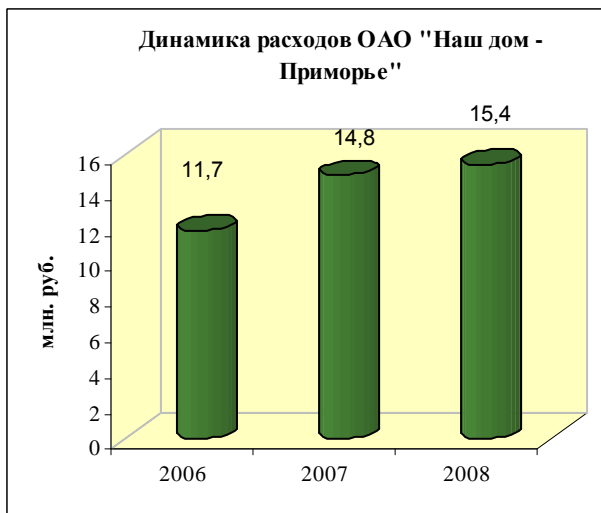


Наибольший удельный вес в структуре доходов занимает процентный доход по выданным займам и выкупленным обязательствам по ипотечным кредитам у первичных кредиторов - 12915 тыс. руб., что составляет около 62%. На втором месте – комиссия за обслуживание рефинансированных

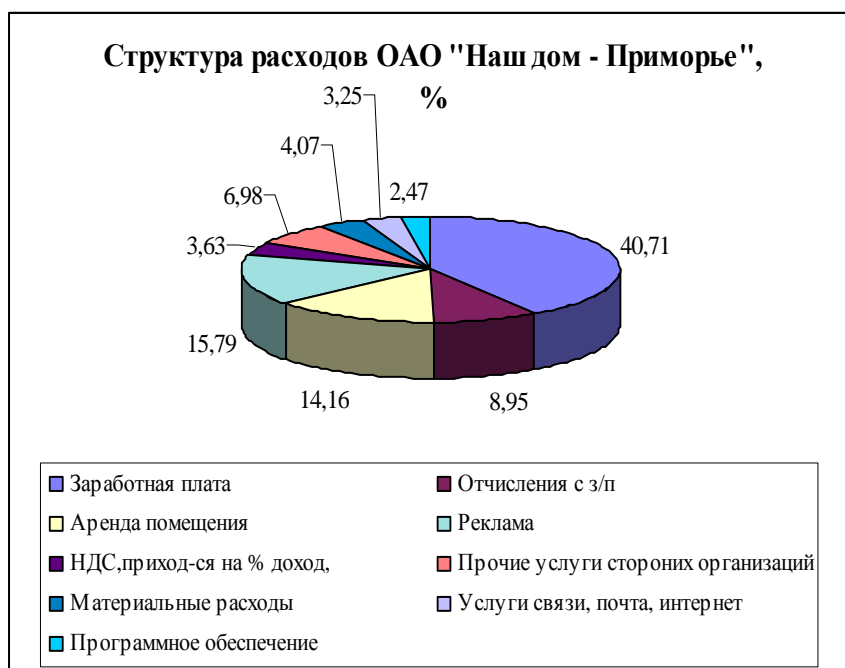
обязательств по ипотечным кредитам по договорам оказания услуг, заключенных с ОАО «АИЖК», АБ «ГПБ-Ипотека» (ЗАО), КБ «Русский ипотечный банк» - 6 558 тыс. руб., что составляет более 31% от общей суммы доходов по обычным видам деятельности. Оставшиеся 7% занимают доходы, полученные при оказании услуг заемщикам среди которых: услуги

по проведению первичного и вторичного андеррайтинга, доходы от рассмотрения заявлений заемщиков, доходы от сопровождения платежей по субсидиям.

Динамика расходов отражает темпы развития компании в текущем финансовом году.



В 2008 г. расходы компании увеличились на 4% по сравнению с 2007г. и составили 15,4 млн. руб. Незначительное увеличение расходов отражает взвешенную политику Общества по отношению к расходам во второй половине года в связи с кризисными явлениями в экономике.



Наибольший удельный вес в структуре управленческих расходов занимают:

- заработная плата и отчисления, которые в совокупности составляют за год 6,89 млн. руб. или 49% от общей

суммы расходов;

- расходы по рекламе – их доля в общей сумме расходов составила за год около 16% счет широкой рекламной компании, проводимой в январе-марте 2008г. и посвященной пятилетию компании;

- расходы по аренде помещения, которые составили 14% от общей суммы расходов.

Анализ показателей ликвидности показывает, что на в 2007-2008 году Общество имеет достаточный уровень ликвидности для погашения текущих обязательств и ведения хозяйственной деятельности. Положительная тенденция изменения всех показателей ликвидности на конец 2008 г. свидетельствует об улучшении финансового положения Общества и о снижении риска кредиторов в отношении погашения долгов.

Анализ показателей финансовой устойчивости свидетельствует, что как в 2007 г., так и на конец 2008 г. более 50% капитала сформировано за счет собственных средств, однако на конец 2008 года доля заемного капитала возросла. Так на конец 2008 г. на каждый рубль собственного капитала приходится 0,92 руб. заемных средств. Отсутствие обеспеченности собственными средствами в достаточной мере Общество вынуждено покрывать за счет привлечения дополнительных источников финансирования – кредитов. В целом Общество является платежеспособным, уровень финансовой устойчивости – удовлетворительный.

Снижение коэффициента оборачиваемости и периода оборота текущих активов свидетельствует о снижении уровня деловой активности на конец 2008 года. Отрицательная тенденция деловой активности является следствием сокращением объемов деятельности Общества по выдаче и рефинансированию ипотечных займов (кредитов) во второй половине 2008 года из-за кризисных явлений в экономике.

На конец 2008 г. произошло значительное снижение всех показателей рентабельности Общества. Эффективность деятельности ухудшилась как под влиянием внешних, так и внутренних факторов. В результате на конец 2008г. чистая прибыль от основной деятельности Общества на каждый вложенный рубль затрат составляет 0,01 руб., по сравнению с 7,64 руб. на конец 2007г.

Таким образом, финансовое положение Общества на конец 2008г. можно оценить как удовлетворительное. Риск утраты платежеспособности является минимальным. Увеличение доли заемного капитала не привело к значительному ухудшению финансовой устойчивости Общества. Специфика ипотечной отрасли такова, что деятельность Общества и его финансовое состояние в значительной мере зависит от состояния экономики в целом, а следовательно, протекающие кризисные явления способны негативно повлиять на финансовые результаты деятельности Общества, привести к падению спроса на ипотечные продукты, сокращению объемов выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов.

Однако сформированный рынок ипотечного кредитования нуждается в предприятиях данной отрасли, а наблюдаемая коррекция цен на жилье в сторону уменьшения, уход мелких игроков, применявших демпинговую политику процентных ставок, в 2008 г., приведет к постепенному оживлению отрасли и дальнейшему повышению спроса на ипотечные продукты у потребителя.

9. Кадровая социальная политика

Основные принципы политики управления персоналом:

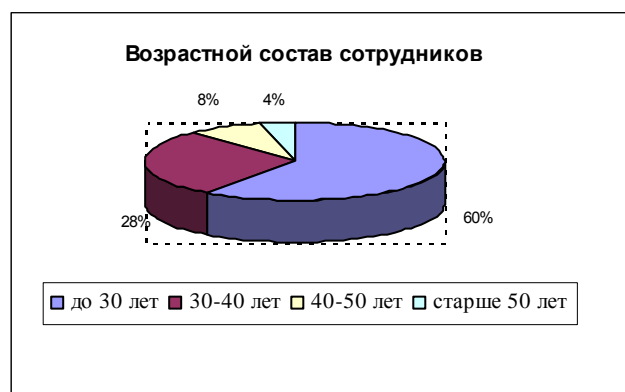
- Мы считаем, что сотрудники – это главный актив Общества, а инвестиции в человеческий капитал являются самыми выгодными
- Мы предъявляем высокие требования к профессионализму, деловым качествам работников
- Мы обеспечиваем условия эффективного труда для максимальной реализации способностей каждого работника
- Мы активно используем систему наставничества для скорейшей адаптации новых сотрудников
- Мы требуем соблюдения работниками некоторых корпоративных норм
- Мы соблюдаем все нормы Трудового законодательства

Руководство Общества уверено в том, что решение задач, стоящих перед компанией осуществляется его работниками. Исходя из этого, мы понимаем всю важность эффективной кадровой политики. Поэтому применяемая система мотивации и оплаты труда является, прежде всего, справедливой по отношению к работникам, конкурентоспособной на рынке труда и ставит своей задачей создать условия, при которых работники будут заинтересованы в результатах своего труда.

Оплата труда работников производится в соответствии с их профессиональным уровнем и личным вкладом в результаты работы компании.

Показатель	2007	2008
Объем денежных средств, направленных на оплату труда, тыс. руб.	4 336, 44	5 235, 72
Объем денежных средств, направленных на социальное обеспечение, тыс. руб.	358, 34	687, 76

Мы уделяем значительное внимание вопросу подбора персонала. Основным критерием отбора является уровень образования. Доля сотрудников с высшим образованием в 2008 году



составила 98%. Эффективна практика выявления перспективных студентов из числа обучающихся на старших курсах высших учебных заведений для привлечения на преддипломную практику с перспективой дальнейшего трудоустройства в компании.

Общество выделяет необходимые ресурсы для развития и обучения персонала, повышения квалификации работников, принимая эти расходы как последующий актив знаний, в дальнейшем реализуемый работником для эффективного решения профессиональных задач.

10. Факторы риска

Основные риски деятельности Общества связаны с внешними факторами:

- Более долгосрочный, чем предполагает Общество кризис на финансовых рынках
- Отказ от рефинансирования или резкое сокращение объемов рефинансирования со стороны АИЖК.
- Введение со стороны АИЖК условия обратного выкупа ранее рефинансированных закладных с просрочкой исполнения обязательств свыше 30 дней. Такая мера может привести к значительному отвлечению финансовых ресурсов вследствие резкого увеличения доли таких закладных, из-за массовой потери дохода заемщиками в период финансового кризиса.
- Значительная, более чем на 60% стагнация цен на рынке недвижимости. Снижение ликвидности недвижимости может привести к повышению коэффициента «кредит к залогу». В этом случае при обращении взыскания залогодержатель не сможет полностью удовлетворить свои требования по закладным
- Резкое сокращение спроса на ипотечные займы в рамках Федеральной ипотечной программы вследствие введения со стороны АИЖК дополнительных заградительных условий выдачи ипотечных займов, например: подтверждение дохода заемщика только по справке 2-НДФЛ, сокращение коэффициента соотношения расходов заемщика по обслуживанию ипотечного кредита к чистым доходам заемщика (текущий размер коэффициента П/Д равен 0,5), повышение размера первоначального взноса (текущий размер минимального первоначального взноса равен 10%) и.т.д.

В настоящее время в отношении ОАО «Наш дом – Приморье» судебных процессов, могущих оказать влияние на деятельность Общества, не ведется.

11. Перспективы развития на 2009 год

Несмотря на то, что мировой финансовый кризис затормозил развитие ипотечного кредитования в России, вернув его на позиции 2004 года, спад темпов роста ипотеки носит временный характер. Деловая активность заемщиков и кредитных организаций возрастет с окончанием кризисных явлений. По разным оценкам новый виток роста стоит ожидать не ранее чем через год-полтора. Это связано также с необходимостью наличия доверия заемщиков и кредиторов к существующей экономической ситуации.

В условиях глобального кризиса ликвидности и кризиса рынка ипотечного кредитования в стратегии развития Регионального оператора на 2009г. следует выделить главные направления:

- 1.** Повысить качество сопровождения закладных в соответствие критериями оценки АИЖК, исходя из применяемого к партнерам «Порядка оценки деятельности Регионального оператора/Сервисного агента в части сопровождения». Особое внимание и контроль уделить снижению доли ипотечных кредитов (займов) с просроченной задолженностью сроком более 30 дней, а также соблюдению и строгому исполнению «Процедуры сопровождения закладных с просрочкой исполнения обязательств по внесению ежемесячных платежей» и «Процедуры контроля за страховым обеспечением закладных». В перспективе – достичь высокой оценки и возможности значительного укрупнения портфеля сопровождаемых закладных.
- 2.** Участвовать в реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для граждан, оказавшихся в тяжелой жизненной ситуации вследствие потери работы или существенного снижения доходов. Добиваться снижения доли закладных с просрочкой более 30 дней

при помощи разработанного АИЖК механизма реструктуризации «проблемных» ипотечных кредитов.

3. Участвовать в Региональной программе приобретения строящегося жилья – проекте, совместно реализуемом с застройщиками, работающими по ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».
4. Предоставить более 30 займов в рамках проекта военно-накопительной ипотечной системы.
5. Проводить планирование ежемесячного объема выдачи ипотечных кредитов в строгом соответствии с утвержденным графиком рефинансирования закладных. Достичь утвержденных объемов рефинансирования закладных на 2009 год.

12. Контакты

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Наш дом – Приморье».

Краткое наименование: ОАО «Наш дом – Приморье»

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

Контакты:

Тел/факс +7 (4232) 60-72-10, 60-72-12

Адрес электронной почты: **ndpipoteka@mail.ru**

Страница в сети Интернет: www.ipotekandp.ru

13. Приложения

Аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2008 год

Бухгалтерский баланс на 31.12.2008

Отчет о прибылях и убытках за 2008 год

Отчет об изменениях капитала за 2008 год

Отчет о движении денежных средств за 2008 год

Приложение к бухгалтерскому балансу за 2008 год

Пояснительная записка к годовому балансу за 2008 год