

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ЗА 2013 ГОД
ОАО «ПРИМОРСКОЕ
ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»**



Оглавление

| | |
|--|----|
| 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 | 8 |
| Ревизор | 10 |
| Исполнительный орган | 11 |
| Сведения о вознаграждении членам органов управления и контроля | 11 |
| Аудитор | 12 |
| Основные направления деятельности | 13 |
| Ключевые события года..... | 13 |
| Положение в отрасли | 17 |
| Макроэкономические факторы | 17 |
| Ипотека в Приморском крае..... | 21 |
| Выдача ипотечных жилищных займов..... | 24 |
| Рефинансирование ипотечных жилищных займов | 30 |
| Сопровождение портфеля закладных..... | 34 |
| Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке | 38 |
| Маркетинговая стратегия | 41 |
| Конкурентное поле..... | 41 |
| Анализ целевой аудитории..... | 44 |
| Маркетинговые цели..... | 45 |
| Основные факторы, повлиявшие на финансовый результат отчетного периода..... | 48 |
| Основные финансово-экономические показатели | 49 |
| Социальная политика и персонал | 51 |
| Участие в социальных программах | 54 |
| Приложение 1 Информация о заседаниях Наблюдательного совета | 57 |
| Приложение 2 Информация о членах Наблюдательного совета, принявших участие в заседаниях | 60 |
| Приложение 3 Информация о крупных сделках и сделках, в отношении которых имеется заинтересованность..... | 61 |
| Приложение 4 Организационная структура ОАО «Приморское ипотечное агентство»..... | 62 |

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». Цель проведения реорганизации – функциональное разделение бизнеса – выделение ипотечного жилищного кредитования в отдельную бизнес-единицу.

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).

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: Закрытое акционерное общество «Регистрационная Компания Центр-Инвест» филиал «Дальневосточный Реестр» в г. Владивостоке, действующее в соответствии с лицензией ФСФР России № 10-000-1-00300 от 02.03.2004; местонахождение: г. Владивосток, ул. Пограничная, д. 6, 3 этаж, телефон: +7 (423) 222-41-36.

Размер уставного капитала, рублей: 50 000 000.

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.

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: Закрытое акционерное общество «Дальаудит»; адрес фактического местонахождения: 690021, г. Владивосток, ул. Океанский проспект, 123-Б, 4 этаж, телефон (факс) 8 (423) 226-61-67.

Списочная численность персонала ОАО «Приморское ипотечное агентство»: 23 человека.

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

Виды деятельности, цели и задачи

ОАО «Приморское ипотечное агентство» выступает уполномоченной организацией в системе ипотечного кредитования и является Региональным оператором ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК) в Приморском крае.

В соответствии с Уставом ОАО «Приморское ипотечное агентство» выделяет следующие направления деятельности:

- обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой;
- участие в реализации проектов жилищного строительства, реализуемых на территории Приморского края органами государственной власти и местного самоуправления, негосударственными участниками;
- сопровождение выданных ипотечных жилищных кредитов и осуществление контроля по исполнению заемщиками обязательств, консультирование заемщиков по всем вопросам, относящимся к обслуживанию обязательств;
- проведение разъяснительной работы по вопросам ипотечного кредитования среди населения на территории Приморского края;
- развитие новых ипотечных направлений в рамках программ АИЖК.

Первостепенными 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 гражданским законодательством Российской Федерации 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;
 - 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 кредитования;
 - строительство жилой и нежилой недвижимости;
 - эмиссионная деятельность.

Характеристика органов управления и контроля ОАО «Приморское ипотечное агентство»

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации органами управления ОАО «Приморское ипотечное агентство» являются: Общее собрание акционеров, Наблюдательный совет, исполнительный орган управления – генеральный директор Общества, органом контроля – ревизор Общества.

Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества. 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.

В соответствии с пунктом 3. ст. 47 Федерального закона «Об акционерных обществах» в 2013 года были проведены:

1. внеочередное Общее собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство», утвержденное распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 27 ноября 2013 г. № 523-ри «О решении внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство». Решением собрания были досрочно прекращены полномочия всех представителей интересов Приморского края в Наблюдательном совете открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство», избран Наблюдательный совет Общества в новом составе;

2. внеочередное Общее собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство», утвержденное распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 04 декабря 2013 г. № 534-ри «О решении внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Приморское ипотечное агентство». Собранием принято решение об участии ОАО «Приморское ипотечное агентство» в некоммерческом партнерстве «Объединение ипотечных компаний».

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 Федеральным законом «Об акционерных обществах», 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. Порядок деятельности Наблюдательного Совета регулируется Уставом Общества.

За отчетный период Наблюдательный Совет Общества работал в двух составах. Оба состава избраны внеочередными Общими собраниями акционеров.

1. Первый состав Наблюдательного совета, избран внеочередным Общим собранием акционеров 30 апреля 2013 года. В соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30 апреля 2013 г. № 221-ри в Наблюдательный совет Общества были избраны следующие представители:

- *Ежов Олег Владимирович*, председатель Наблюдательного совета, директор департамента градостроительства Приморского края.
- *Исакова Марина Викторовна*, член Наблюдательного совета, заместитель директора департамента земельных и имущественных отношений Приморского края;
- *Ларкина Лидия Яковлевна*, член Наблюдательного совета, директор департамента бюджетного учета, главный бухгалтер Администрации Приморского края;
- *Мех Светлана Анатольевна*, член Наблюдательного совета, директор правового департамента Администрации Приморского края;

- *Лаврентьева Лилия Федоровна*, член Наблюдательного совета, директор департамента труда и социального развития Администрации Приморского края.
2. Второй состав Наблюдательного совета, избран внеочередным Общим собранием акционеров Общества 27 ноября 2013 года. В соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 27 ноября 2013 г. № 523-ри были досрочно прекращены полномочия представителей интересов Приморского края в Наблюдательном совете и избраны новые представители Наблюдательного совета в следующем составе:
- *Ежов Олег Владимирович*, председатель наблюдательного совета, директор департамента градостроительства Приморского края;
 - *Мех Светлана Анатольевна*, член Наблюдательного совета, директор правового департамента Администрации Приморского края;
 - *Лаврентьева Лилия Федоровна*, член Наблюдательного совета, директор департамента труда и социального развития 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.

Члены Наблюдательного совета 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 2013 году проведено 6 заседаний Наблюдательного совета, из них 4 в форме заочного голосования, 2 в форме очного голосования.

На заседаниях были рассмотрены и приняты решения по следующим вопросам:

- об избрании председателя Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство»;
- об утверждении решения о выпуске бездокументарных обыкновенных именных акций, размещенных путем конвертации в количестве 50 000 штук, номинальной стоимостью 1000 рублей каждая;
- об утверждении регистратора ОАО «Приморское ипотечное агентство» и условий договора с ним;
- о созыве внеочередного Общего собрания акционеров, об утверждении повестки дня внеочередного Общего собрания акционеров с вопросами, касающимися досрочного прекращения полномочий всех членов Наблюдательного совета Общества, об избрании (назначении) Наблюдательного совета Общества в новом составе;
- об избрании Председателя Наблюдательного совета Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров с вопросом о принятии решения об участии Общества в некоммерческом партнерстве «Объединение ипотечных компаний»;
- об утверждении начальной (максимальной) цены договора на оказание аудиторских услуг Обществу.

Информация о заседаниях Наблюдательного совета приведена в Приложении 1 .

Ревизор

Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности Общим собранием акционеров избирается ревизор Общества. По распоряжению департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30.04.2013 г. № 221-ри ревизором ОАО «Приморское ипотечное агентство» избрана Хворостянка Наталья Викторовна.

Сведения о ревизоре Общества:

Хворостянка Наталья Викторовна

Год рождения: 1981

Образование: высшее

Должности за последние пять лет:

2006 - 2010 – начальник кредитного отдела ОАО «Наш дом – Приморье»;

2010 - 2013 – начальник управления ипотечными операциями ОАО «Наш дом – Приморье»;

2013 - по н. в. – заместитель генерального директора ОАО «Приморское ипотечное агентство». Долей в уставном капитале Общества не имеет.

В соответствии с Уставом 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.

По итогам деятельности за 2013 год ревизия финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» не проводилась.

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.

Генеральный директор Общества утвержден внеочередным Общим собранием акционеров 30 апреля 2013 года (распоряжение департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30 апреля 2013 г. № 221-ри) сроком на один год.

Сведения о генеральном директоре Общества:

Чубова Ольга Николаевна

Год рождения: 1974

Образование: высшее

Должности за последние пять лет:

2007 - 2010 – заместитель генерального директора по развитию бизнеса ОАО «Наш дом – Приморье»;

2010 - 2013 – заместитель генерального директора по финансам ОАО «Наш дом – Приморье»;

2013 - по н. в. – генеральный директор ОАО «Приморское ипотечное агентство»;

Долей в уставном капитале Общества не имеет.

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 2013 года Общее собрание акционеров не принимало решений о выплате вознаграждений и (или) компенсаций членам Наблюдательного совета и ревизору Общества. Генеральному директору Общества выплачивается ежемесячная заработная плата в соответствии с условиями трудового договора.

Аудитор

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

Извещение о проведении открытого конкурса и конкурсная документация были размещены 14.01.2014 года 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-4 от 10 января 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 период с 1 июля по 31 декабря 2013 года осуществлялась 7 февраля в 10-00 (время местное), по адресу: г. Владивосток, ул. Станюковича, дом 3, офис ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Конкурсной комиссией ОАО «Приморское ипотечное агентство» были рассмотрены три заявки.

Согласно протоколу конкурсной комиссии № 2 от 7 февраля 2014 года для проведения независимой проверки финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 1 июля 2013 года по 31 декабря 2013 года избрана аудиторская компания Закрытое акционерное общество «Дальаудит».

В соответствии с решением внеочередного Общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство», утвержденного распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края № 126-ри от 20 марта 2013 года «О решении внеочередного общего собрания акционеров открытого

акционерного общества «Приморское ипотечное агентство», аудиторская компания ЗАО «Дальаудит» утверждена в качестве аудитора для проведения независимой проверки финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с 1 июля по 31 декабря 2013 года.

Справка об аудиторской компании:

Компания «Дальаудит» образована в 1992 году и осуществляет аудиторскую деятельность на основании членства в саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России» в соответствии с решением Президиума Совета СРО Некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России» от 24.05.2004 года. ЗАО «Дальаудит» внесено в реестр членов СРО Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России» № 10301003864 от 28.12.2009 года. Контактные данные: 690021, г. Владивосток, ул. Океанский проспект, 123-Б, 4 этаж, телефон (факс) +7 (423) 226-61-67.

Основные направления деятельности

Ключевые события года

Апрель

Образовано ОАО «Приморское ипотечное агентство» в результате реорганизации в форме выделения из ОАО «Наш дом – Приморье» в соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 30 апреля 2013 года № 221-ри «О решении внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Наш дом – Приморье».

Внесены изменения в Стандарты АИЖК: упрощены требования к залому в разрезе ипотечных кредитных продуктов «Стандарт», «Материнский капитал», «Военная ипотека», «Молодые учителя», «Молодые ученые», разрешена покупка комнаты/комнат, если в последующем предметом ипотеки будет выступать вся квартира. Внесенные изменения расширили ипотечную линейку.

Утвержден перечень перепланировок/переустройств жилых помещений, которые не требуют узаконивания, и наличие которых в предмете ипотеки не рассматривается АИЖК как основание для отказа в рефинансировании ипотечного кредита. В рамках изменений допускается наличие перепланировок/переустройств, не согласованных в установленном порядке, но при условии предоставления документального подтверждения того, что такая перепланировка/переустройство может быть узаконена.

Май

Получено разъяснение по вопросу осуществления реорганизации в форме выделения нескольких юридических лиц, одно из которых – ОАО «Приморское ипотечное агентство», планирует осуществлять деятельность по ипотечному

жилищному кредитованию. В целях сохранения регионального оператора на территории Приморского края АИЖК рекомендует обеспечить соблюдение вновь создаваемым юридическим лицом всех обязательных требований, предъявляемых к региональному оператору, в том числе осуществить перевод сотрудников, имеющих опыт работы в области выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в ОАО «Приморское ипотечное агентство». Деятельность вновь создаваемой путем реорганизации компании подлежит обязательной аккредитации.

Получены дополнительные разъяснения о том, что АИЖК не возражает против передачи прав и обязанностей в порядке переуступки по договорным отношениям в ОАО «Приморское ипотечное агентство», но при этом ОАО «Приморское ипотечное агентство» должно пройти процедуру предварительной аккредитации в соответствии с Положением об аккредитации партнеров АИЖК. В случае принятия положительного решения об аккредитации, АИЖК готово заключить к текущим договорам дополнительные соглашения о переходе прав и обязанностей в ОАО «Приморское ипотечное агентство». На период до аккредитации осуществление всех функций и обязательств по ранее заключенным с АИЖК договорам продолжает осуществлять ОАО «Наш дом – Приморье».

Снижены процентные ставки по основной линейке ипотечных продуктов АИЖК: «Стандарт», «Материнский капитал», «Малозэтажное жилье», «Новостройка», «Переезд», «Кредит на погашение ранее выданного кредита». Ставки снижены в среднем на 1% – 1,2%, в зависимости от срока кредитования, первоначального взноса, суммы кредита и типа ставки.

Июнь

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.).

Упрощены требования к документам, предоставляемым на выкуп / экспертизу со стороны АИЖК, что снижает вероятность выявления замечаний на этапе экспертизы закладных со стороны экспертных организаций и увеличивает вероятность поставки закладных с более высоким рейтингом качества.

Расширены условия программы «Ипотечный кредит для молодых учителей»: снижена процентная ставка, увеличены значения максимальных сумм ипотечных кредитов / займов в зависимости от сроков кредитования. В перспективе эти меры увеличат интерес заемщиков категории «молодой учитель» к данной ипотечной программе, что положительно повлияет на рост объема выдачи ипотечных займов.

Принято решение о выплате поставщикам закладных комиссионного вознаграждения при поставке закладных на условиях невзимания первичным кредитором / поставщиком комиссий за выдачу кредита.

Июль

Направлена анкета-заявка и комплект документов в АИЖК с целью прохождения аккредитации в качестве поставщика закладных, агента по сопровождению, агента по взысканию и регионального оператора с целью развития долгосрочного

сотрудничества по программам ипотечного жилищного кредитования АИЖК в Приморском крае.

В полном объеме переданы права и обязанности в ОАО «Приморское ипотечное агентство» в соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 10 июля 2013 года к договору №1/04/797 от 04 августа 2004 года «О реализации краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы».

Август

22 августа 2013 года направлена телефонограмма в АИЖК от имени Администрации Приморского края в лице Первого вице-губернатора Приморского края с просьбой ускоренного рассмотрения вопроса об аккредитации ОАО «Приморское ипотечное агентство» в качестве регионального оператора, агента по сопровождению, агента по взысканию, поставщика закладных на территории Приморского края.

26 августа 2013 года получено уведомление об аккредитации ОАО «Приморское ипотечное агентство» в качестве агента по сопровождению, агента по взысканию для участия в программах АИЖК с отлагательным условием в виде последующего предоставления отчета о регистрации выпуска акций ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Решением Федеральной службы по финансовым рынкам зарегистрирован выпуск и отчет об итогах выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «Приморское ипотечное агентство». Дата регистрации – 27 августа 2013 года. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-50157-А.

Сентябрь

В соответствии с письмом АИЖК № 45616 от 09.09.2013 г. ОАО «Приморское ипотечное агентство» аккредитовано в качестве поставщика закладных.

Получен на подписание комплект документов, в том числе договоров купли-продажи закладных АИЖК, а также соглашений о передаче прав по договорам сопровождения, обращения взыскания, взаимодействия в рамках электронной системы ЕИС АИЖК.

Размещен обновленный ипотечный калькулятор по продукту «Материнский капитал» для кредитов/займов выданных с 12.09.2013 г., в котором актуализирован справочник средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации. Данный инструмент позволяет заемщикам произвести предварительный расчет без необходимости обращения в офис партнера.

Октябрь

ОАО «Приморское ипотечное агентство» аккредитовано в качестве Регионального оператора ипотечного жилищного кредитования на территории Приморского края в соответствии с письмом АИЖК № 51655-Сп от 10 октября 2013 года. Получена доверенность на предоставление интересов АИЖК.

8 октября 2013 года осуществлена передача портфеля закладных на сопровождение

в ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Осуществлен перевод всех сотрудников, обеспечивающих выполнение функций по развитию ипотечного жилищного кредитования из ОАО «Наш дом – Приморье» в ОАО «Приморское ипотечное агентство».

Зарегистрировано новое доменное имя и запущен сайт ОАО «Приморское ипотечное» по адресу в сети Интернет www.ipotekapia.ru.

На сайте запущена акция «1+1-1», в рамках которой, оформление ипотечного займа возможно осуществить по одному документу (паспорту), при этом решение о выдаче принимается за один день, а процентная ставка снижается на 1% от стандартных условий.

Направлено подтверждение о намерении вступления в некоммерческое партнерство «Объединение ипотечных компаний».

На сайте запущена акция «Счастливая карта», в рамках которой, для держателей зарплатных карт банков-партнеров действует скидка 0,25% от фиксированной процентной ставки и фиксированной части переменной процентной ставки.

Ноябрь

В соответствии с письмом АИЖК № 65484 от 11.12.2013 г. скорректирована оценка деятельности ОАО «Приморское ипотечное агентство» как агента по сопровождению до 820 баллов из 1000 возможных, что является положительной оценкой и позволяет далее оказывать АИЖК услуги по сопровождению закладных, в том числе принимать на сопровождение портфели третьих лиц. В соответствии с данными, приведенными на сайте АИЖК, оценка Общества занимает 38 строчку из 114 приведенных на сайте оценок.

На имя Губернатора Приморского края направлено ходатайство об увеличении уставного капитала Общества до 120 млн. рублей.

Внесены изменения в Правила сопровождения обязательств заемщика и владельца закладной агентом по сопровождению. Изменения учтены в дальнейшей работе отдела сопровождения.

Декабрь

Получено подтверждение от АИЖК о готовности осуществлять передачу закладных на сопровождение Обществу по программе «Военная ипотека».

Направлено заявление о вступлении в некоммерческое партнерство «Объединение ипотечных компаний». Данное заявление было направлено в соответствии с требованиями Стандартов АИЖК к партнерам – не являющимся кредитными учреждениями (примечание: с 2014 года некредитная организация, выступающая в роли поставщика закладных и/или первичного кредитора (займодавца), должна являться членом саморегулируемой организации (СРО); НП «Объединение ипотечных компаний» зарегистрировано в качестве СРО в феврале 2014 года (решение Росреестра от 20.02.2014 г., № 0392 в реестре саморегулируемых организаций).

Акционером одобрено вступление ОАО «Приморское ипотечное агентство» в

некоммерческое партнерство «Объединение ипотечных компаний» в соответствии с распоряжением департамента земельных и имущественных отношений № 534-ри от 04.12.2013 г.

Согласно распоряжению департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 11.12.2013 г. № 539-ри пакету акций ОАО «Приморское ипотечное агентство» присвоен реестровый номер 025K0772.

Запущена акция по списанию пеней заемщиков, погасивших просроченную задолженность по основному долгу и процентам. Согласно условиям акции, заемщикам, погасившим просроченную задолженность в АИЖК по основному долгу и начисленным процентам в срок до 31 декабря 2013 года, будет осуществлено списание всех начисленных пеней в полном объеме. В случае гашения просроченной задолженности в полном объеме списание происходит в автоматическом режиме, заемщику не требуется писать заявление на корректировку пеней.

Положение в отрасли

Макроэкономические факторы

В 2013 году, несмотря на комфортные цены на нефть, рост ВВП составил 1,3%, что в 2,5 раза ниже уровня 2012 года (3,4%) и является самым низким значением с кризисного 2009 года. Основными признаками замедления темпов роста экономики являются: рост производственных издержек при прекращении роста накопления основного капитала, рост тарифов естественных монополий, замедление роста реальных доходов населения, сокращение потребительского спроса и снижение темпов розничной торговли. Указанные факторы несут значительные риски по сокращению объемов производства и повышению уровня безработицы, что напрямую может отразиться на платежеспособности населения и повлечь за собой значительные риски для рынка ипотечного жилищного кредитования.

Важным фактором, оказывающим прямое влияние на развитие рынка ипотеки, были меры, предпринятые Банком России и направленные на повышение финансовой устойчивости банковской системы. Банком России был реализован ряд мер по ужесточению регулирования беззалогового кредитования, были пересмотрены нормативы обязательного резервирования и коэффициенты риска по потребительским кредитам. В этих условиях ипотечное кредитование, обеспеченное залогом, остается для банков надежным инструментом на рынке розничного кредитования, и его дальнейшее развитие служит основой для поддержания

экономики, являясь стимулом для потребительского спроса и способствуя развитию строительного сектора и сопутствующих отраслей.

Таким образом, даже в условиях значительного снижения темпов роста экономики и возрастающего роста рисков банковской системы, ипотечное кредитование остается локомотивом для остальных отраслей экономики.

Фактические показатели ипотечного жилищного кредитования в 2013 году показывают опережающее развитие на фоне общего замедления. Так, по данным Банка России, в 2013 году было выдано 824 799 ипотечных кредитов на общую сумму 1 353,7 млрд. рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном, и в 1,3 раза в денежном выражении. По информации Банка России, структура кредитных организаций – участников рынка кредитования на 01.01.2014 г. включает 923 кредитные организации, в том числе 657 из них предоставляют ипотечные жилищные кредиты.

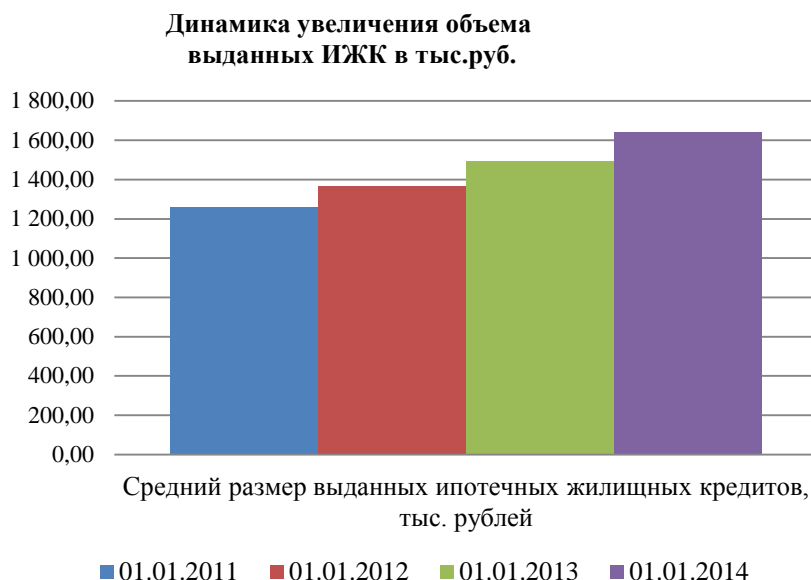
Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования

| Показатели | на 01.01.2014 | | | | | |
|-----------------|-----------------------|------------|---------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | Объем выдачи кредитов | | | Средняя сумма ИЖК, тыс. рублей | Средневзвешенный срок, мес. | Средневзвешенная ставка, % |
| | Всего | Из них ИЖК | | | | |
| | млн. руб. | млн. руб. | штук | | | |
| РФ | 8 778 263 | 1 353 792 | 824 799 | 1 641,36 | 176,4 | 12,4 |
| ДФФО | 448 834 | 64 565 | 33 549 | 1 924,50 | 175,4 | 12,4 |
| Приморский край | 126 492 | 16 309 | 8 667 | 1 881,74 | 171,4 | 12,3 |

Источник: www.cbr.ru.

Во второй половине года, после нескольких месяцев роста, темп которому был задан еще в 2012 году, средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотечных кредитов пошла на снижение. На 01.12.2013 г. она составила 12,5% против 12,7% – на 01.02.2013 г. и 12,8% – на 01.03.2013 г. Процесс снижения процентной ставки происходил под влиянием сезонных акций, проводимых крупнейшими игроками рынка во второй половине года. Практически все лидеры ипотечного кредитования запустили различные так называемые специальные предложения, позволяющие заемщикам рассчитывать на более низкие процентные ставки по ипотеке. Этот фактор оказался важным драйвером роста для рынка ипотеки на фоне общего снижения

макроэкономических показателей. Однако, с учетом увеличения ставки в первой половине года, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в целом за год составила 12,4% , что на 0,1 процентный пункт выше, чем в прошлом году.



Источник: www.cbr.ru.

Среди прочих тенденций прослеживается отчетливая направленность по ежегодному увеличению среднего размера ипотечного кредита. Так, на 1 января 2011 года этот показатель составляет 1,26 млн. рублей, на 1 января 2012 года – 1,36 млн., на 1 января 2013 года – 1,49 млн. рублей, на 1 января 2014 года – 1,64 млн. рублей.

Важнейшим показателем качества ипотечных портфелей остается доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности. По данным Банка России, объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа, либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 97,55% (97,04% – в прошлом 2012 году). Объем дефолтных ссуд (с просрочкой 90 дней и выше) сократился в относительном выражении незначительно, с 2,52% на 01.01.2013 г. до 2,04% на 01.01.2014 г. Однако, с учетом значительного увеличения ипотечного портфеля банками, в текущем году это может рассматриваться как позитивный фактор.

Возрастающая роль ипотечного жилищного кредитования в 2013 году была подтверждена увеличением доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения количества сделок с жилой недвижимостью. По данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24,6 %), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 году,

приобреталось с использованием ипотечного кредита. За период наблюдения, начиная с 2006 года, этот показатель является рекордным.

Анализ выданных 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. |
|------------|--|--|---|
| 01.01.2011 | 380 061 | 301 433 | 1 260,85 |
| 01.01.2012 | 716 944 | 523 582 | 1 369,31 |
| 01.01.2013 | 1 031 992 | 691 724 | 1 491,91 |
| 01.01.2014 | 1 353 926 | 824 799 | 1 641,04 |

Источник: www.cbr.ru.

По итогам года был зафиксирован рост показателя доступности жилья для населения при приобретении жилья как за счет собственных, так и за счет заемных средств. Доля семей, для которых доступно обслуживание среднего ипотечного кредита, составила 28% в 2013 году по сравнению с 26,5% в 2012 году.

Ипотека была и остается одним из главных стимуляторов жилищного строительства. В 2013 году наблюдался рост доли сделок с ипотекой в новостройках. В среднем за год, доля сделок с ипотекой при приобретении жилья в новостройках составила 40%. Всего в 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн. кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Это существенное достижение за всю историю Российской Федерации с 1989 года. Прирост цен на жилье, по данным Росстата, в 2013 году по отношению к 2012 году в среднем составил 7,2%.

Безусловно, все вышеуказанные факторы могли повлиять на то, что в 2013 году на российском рынке ипотеки произошло перераспределение: основной объем ипотечных кредитов стал приходиться на среднемассовый сегмент.

При сохранении стабильной экономической ситуации основные тенденции рынка продолжают свое развитие в 2014 году. Прогнозируется, что в 2014 году в России будет выдано около 900 тысяч ипотечных жилищных кредитов на сумму около 1500-1800 млрд. рублей. Средневзвешенная ставка выдачи составит не менее 12% годовых.

Ипотека в Приморском крае

По данным Федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю (<http://primstat.gks.ru>) среднегодовая численность постоянного населения края в 2013 году составила 1 942 889 человек. Доля численности населения Приморского края составляет не менее 31% по отношению к численности населения Дальневосточного федерального округа и примерно 1,3% от численности населения Российской Федерации. Годовая величина прожиточного минимума для трудоспособного населения в Приморском крае на 31 декабря 2013 года равна 9 927 рублей. Среднемесячная заработная плата в Приморском крае по итогам 2013 года составила 27,1 тыс. рублей, при этом 28% населения края располагают среднемесячным доходом свыше 25 тыс. рублей.

По данным Росреестра в 2013 году в Приморском крае из общего количества записей об ипотеке жилых помещений доминирует ипотека жилых помещений в силу закона и составляет 13 101 единиц, что на 1 416 единиц или 12% больше прошлогоднего показателя. Для сравнения, в 2012 году было зарегистрировано 11 685 ипотечных сделок.

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования на 01.01.2014 г.

| Показатели | Россия | ДФО | Приморский край |
|--|-----------|---------|-----------------|
| Количество выданных ИЖК (рублевых), шт. | 822 935 | 33 468 | 8 601 |
| Объем выданных ИЖК (рублевых), млн. рублей | 1 338 597 | 64 314 | 16 132 |
| Объем задолженности по ИЖК, млн. рублей | 2 536 733 | 128 319 | 27 936 |
| В т.ч. просроченная задолженность, млн. рублей | 25 442 | 436 | 167 |
| Средневзвешенный срок по рублевым ИЖК, месяцев | 176,4 | 175,5 | 171,4 |
| Средневзвешенная ставка по рублевым ИЖК, % годовых | 12,4 | 12,4 | 12,3 |

Источник: www.cbr.ru, www.ahml.ru

Согласно сведениям Банка России структура кредитных организаций – участников рынка ипотечного кредитования Приморского края на 01.01.2014 г. включает 6 кредитных организаций, 5 из них предоставляют ипотечные жилищные кредиты.

Отдельные показатели по кредитам в рублях в Приморском крае

| Период | Объем выданных кредитов, всего, млн. руб. | Средне-взвешенная ставка по жилищным кредитам, % | Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. рублей | Доля ИЖК в общем объеме выданных кредитов, % | Доля ИЖК Приморского края в общем объеме ИЖК по ДФО, % | Доля выданных ИЖК по Приморскому краю в общем объеме ИЖК РФ, % |
|------------|---|--|---|--|--|--|
| 01.01.2011 | 41 959 | 13,2 | 3 768 | 8,98 | 20,2 | 1,03 |
| 01.01.2012 | 65 866 | 12,3 | 8 359 | 12,6 | 23,1 | 1,2 |
| 01.01.2013 | 94 490 | 12,2 | 12 580 | 13,3 | 23,2 | 1,2 |
| 01.01.2014 | 125 835 | 12,3 | 16 132 | 12,8 | 25,1 | 1,2 |

Источник: www.cbr.ru.

По данным Банка России в Приморском крае объем выдачи рублевых кредитов в 2013 году увеличился в 1,3 раза по сравнению с 2012 годом, и в 2 раза по сравнению с 2011 годом. Доля ипотечных жилищных кредитов, выданных в Приморском крае, в 2013 году составляет 1,2%, от общего объема ипотеки выданной в Российской Федерации, что соответствует доле численности населения Приморского края в общей численности населения Российской Федерации.

Положение Приморского края в системе рефинансирования закладных ДВ региона

| Период | ДФО | | 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 |

Источник: www.ahml.ru.

По информации АИЖК в 2013 году операторами ипотечного жилищного кредитования Приморского края в АИЖК было рефинансировано 575 штук закладных, что составляет 44% от общего количества закладных, рефинансированных по всем субъектам ДВФО. Остаток ссудной задолженности рефинансированных закладных Приморского края составил 999 млн. рублей, что составляет 42% от остатка ссудной задолженности по ДВФО. По сравнению с 2012 годом, объем рефинансированных закладных и количество рефинансированных закладных по Приморскому краю уменьшились почти в 2 раза, тем не менее, Приморский край

продолжает удерживать лидирующую позицию по ДВФО, рефинансируя более 40% объема закладных.

По данным Федеральной службы статистики по Приморскому краю (www.primstat.gks.ru) в 2013 году сдано 7 791 квартир общей площадью 614,2 тыс. кв.м., что на 0,5% больше, чем в 2012 году. В общем вводе жилья, 39% (241, 5 тыс. кв.м.) осуществлено населением за счет собственных и заемных средств. Ввод жилья населением по сравнению с прошлым периодом увеличился на 18,7%.

В сельской местности сдано 52,5 тыс. кв.м. жилья (9% введенного жилья по Приморскому краю), что на 17% больше, чем за предыдущий год. Почти все жилье (94%) в сельской местности построены индивидуальными застройщиками. Ввод жилья осуществлен во всех городах и районах края. Наибольший рост ввода жилья отмечен в Шкотовском, Черниговском, Михайловском, Пограничном, Анучинском, Ханкайском и Красноармейском районах, а также в городах: Дальнереченск и Артем. В 17 городских округах и муниципальных районах края ввод жилья снизился по сравнению с прошлым годом. Из общей площади введенных домов на Владивосток приходится 58% жилья, Артем – 11%, Уссурийск – 10%, Находку – 7%, Дальнереченск – около 2%, Надеждинский и Хасанский районы – по 1%. В краевом центре построено 353.5 тыс. кв.м. жилых домов, что на 3.8% меньше чем в 2012 году. Средняя площадь одной квартиры, введенной в 2013 году, составила по краю 79 кв.м.

По данным анализа состояния рынка недвижимости, осуществленным ООО «Геолого-геодезический центр», средняя стоимость квартир на вторичном рынке г. Владивостока в 4 квартале 2013 года увеличилась по сравнению с 3 кварталом 2013 года на 1,4%.



Среднее значение стоимости квадратного метра жилья составило 84 160 рублей. Во Владивостоке отчетливо прослеживается тенденция к увеличению разницы между ценами на квартиры в старых пятиэтажках с маленькими кухнями и ценами на квартиры новой планировки.

Количество квартир, выставаемых на продажу на вторичном рынке, уменьшилось незначительно по отношению к предыдущему кварталу. Если в 3 квартале 2013 г. на продажу было выставлено 4 218 квартир, то в 4 квартале 2013 г. – было выставлено 4 192 квартиры. Однако, в начале 4 квартала 2013 г. и далее вплоть до конца 2013 года, зафиксирован постепенный рост объема предложений по продаже квартир.

При сохранении текущей экономической ситуации рост рынка ипотеки Приморского края сохранится в 2014 году, однако темпы роста 2013 года не будут достигнуты. Плановый объем выдачи ипотечных жилищных кредитов в Приморском крае составит в 2014 году 18 100 млн. рублей в денежном выражении и 9 500 штук ипотечных жилищных кредитов в количественном выражении. Доля просроченных платежей не превысит 1,8 – 2,0%. Однако, в случае неблагоприятного развития экономической ситуации, доля просроченной задолженности может вырасти до 2,5% и выше. Процентная ставка выдачи ипотечных жилищных кредитов сохранится на уровне 2013 года в пределах 12,1-12,3% годовых. В 2014 году ожидается роста цен на рынке жилья на уровне инфляции.

На 31.12.2013 в инфраструктуру Регионального оператора было включено 12 страховых компаний и 8 оценочных компаний.

Выдача ипотечных жилищных займов

Процедура выдачи ипотечного займа подразделяется на несколько этапов, важных как для заемщика, так и для займодавца.

Первым шагом на пути получения ипотечного займа является первичная консультация. При первичном обращении у заемщика, как правило, отсутствует пакет документов, необходимый для оценки его платежеспособности. Все расчеты являются предварительными и производятся со слов заемщика. Целью первичной консультации является получение потенциальным заемщиком сведений о максимально возможной сумме ипотечного займа, размере процентной ставки, необходимом комплекте документов для оценки платежеспособности заемщика,

процедуре и сроках оценки платежеспособности документов, условиях и этапах сделки, условиях договора займа и прочих вопросах, касающихся выдачи и обслуживания ипотечного жилищного займа.

Вторым шагом является подготовка и предоставление комплекта документов с целью проведения процедуры оценки платежеспособности путем рассмотрения представленных документов на кредитном комитете. На данном этапе обращения заемщик заполняет типовые анкеты и пишет заявление на получение ипотечного займа.

Расчет максимальной суммы ипотечного займа и оценка платежеспособности производится на основании комплекта представленных заемщиком документов, подтверждающих его совокупный доход. При предоставлении полного комплекта документов срок рассмотрения заявления на получение ипотечного займа составляет два – три рабочих дня. Процедура оценки платежеспособности заемщика называется первичным андеррайтингом. Решение о возможности предоставлении ипотечного займа заемщику принимает коллегиальный орган – кредитный комитет по итогам проведения первичного андеррайтинга. По итогам принятого кредитным комитетом решения, заемщику направляется уведомление о результатах рассмотрении заявления на получение ипотечного займа.

При вынесении положительного решения по итогам оценки платежеспособности следующим этапом для заемщика является подбор подходящего жилья. Поиск удовлетворяющей расчетным параметрам квартиры может занять определенное время, поэтому срок действия положительного решения составляет 60 дней. Выбрав квартиру, удовлетворяющую требованиям предъявляемым к предмету залога, заемщик документально подтверждает рыночную стоимость квартиры путем проведения оценки рыночной стоимости квартиры в оценочной компании и предоставляет комплект документов по приобретаемой квартире и по продавцу с целью проведения вторичного андеррайтинга на предмет соответствия предмета залога требованиям залогодержателя. По результатам оценочного отчета, подтверждающего рыночную стоимость предмета залога, происходит окончательная корректировка расчета максимальной суммы ипотечного займа. На основании представленных документов по квартире и данных оценочного отчета кредитный комитет выносит решение по результатам вторичного андеррайтинга, согласно

которому утверждаются окончательные параметры сделки. Дата и время проведения сделки предварительно согласуются с заемщиком.

Последним этапом получения ипотечного займа является обязательное страхование имущества и страхование жизни и трудоспособности (по желанию заемщика). Оплата страхового взноса производится заемщиком в течение трех рабочих дней, с даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

Для получения объективной оценки объемов выданных ипотечных жилищных займов показатели приведены с учетом объемов выдачи в ОАО «Наш дом – Приморье» за период с января по июнь 2013 года до проведения реорганизации.

Характеристика выданных ипотечных займов в 2013 году

| Компания | Период | Кол-во, штук | Объем, тыс. рублей | Средняя сумма, тыс. рублей | Средняя ставка, % | Средний срок кредита, месяц | Средняя стоимость жилья, тыс. руб. | Средняя площадь жилья, кв.м. | Средняя цена 1 кв.м., руб. |
|--------------------------------------|-------------|--------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| ОАО "Наш дом-Приморье" (справка) | январь | 3 | 6 385 | 2 128 | 10,65 | 160 | 4 351 | 63,3 | 71 075 |
| | февраль | 4 | 9 840 | 2 460 | 12,69 | 198 | 4 100 | 60,68 | 69 741 |
| | март | 13 | 28 402 | 2 185 | 11,98 | 203 | 3 688 | 52,19 | 74 189 |
| | апрель | 6 | 10 191 | 1 699 | 11,70 | 160 | 3 075 | 49,32 | 64 399 |
| | май | 3 | 5 707 | 1 902 | 12,88 | 180 | 27 | 47,07 | 64 402 |
| | июнь | 7 | 16 305 | 2 329 | 12,18 | 207 | 3 374 | 40,74 | 84 577 |
| | Июль-август | 15 | 34 446 | 2 296 | 12,08 | 182 | 3 688 | 47,18 | 79 581 |
| ОАО "Приморское ипотечное агентство" | август | 1 | 1 188 | 1 188 | 12,08 | 213 | 3 485 | 41,67 | 82 800 |
| | сентябрь | 5 | 8 525 | 1 705 | 11,80 | 158 | 3 058 | 40,64 | 78 147 |
| | октябрь | 3 | 5 880 | 1 960 | 12,17 | 128 | 2 943 | 42,97 | 69 001 |
| | ноябрь | 1 | 1 500 | 1 500 | 11,60 | 120 | 4 000 | 45,1 | 88 692 |
| | декабрь | 5 | 9 349 | 1 870 | 13,01 | 153 | 3 264 | 49,67 | 65 376 |
| ИТОГО | | 15 | 26 442 | 2 030 | 12,19 | 159 | 3 406 | 44,53 | 77 266 |
| ИТОГО за год | | 66 | 137 718 | 2 087 | 12,10 | 172 | 3 254 | 48,38 | 74 332 |

В течение 2013 года средняя ставка выдачи ипотечных жилищных займов менялась от 10,65% – в январе до 13,1% – в декабре. Изменение средней процентной ставки в указанные периоды объясняется увеличением доли так называемых социальных ипотечных продуктов с пониженными ставками в общем объеме выданных ипотечных жилищных займов. В целом за год среднегодовая ставка выдачи ипотечных жилищных займов составила 12,1%, что на 0,2 п. п. ниже, чем средневзвешенная ставка по Приморскому краю за 2013 год по данным Банка России. Максимальные ежемесячные объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов были достигнуты в марте – 28,4 млн. рублей и в августе – 21,8 млн. рублей.

Средняя сумма ипотечного займа в 2013 году, по сравнению с 2012 годом, увеличилась с 1,8 млн. руб. до 2,09 млн. руб. Средняя стоимость приобретаемого жилья в 2013 году составила 3,3 млн. рублей, средняя площадь жилья была равна 48,4 кв. м., средняя стоимость одного квадратного метра жилья, приобретаемого в ипотеку, равнялась 74,3 тыс. рублей.

В целом, усредненные показатели выданных ипотечных жилищных займов по данным ОАО «Приморское ипотечное агентство» являются сопоставимыми со среднестатистическими данными Банка России по Приморскому краю в 2013 году.

Анализ выданных ипотечных займов в 2013 году

| Показатель | ОАО "Наш дом - Приморье" (справка) | | | ОАО "Наш дом – Приморье" (январь-август) | ОАО «Приморское ипотечное агентство» (июль- декабрь) | ИТОГО |
|---|---------------------------------------|---------|---------|--|---|---------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | | 2013 |
| Объем выданных ипотечных займов, тыс. рублей | 232 140 | 222 892 | 274 406 | 111 276 | 26 442 | 137 718 |
| Количество выданных ипотечных займов, штук | 119 | 132 | 151 | 51 | 15 | 66 |
| Средняя сумма кредита, руб. | 1 950 | 1 642 | 1 817 | 2 181 | 1 762 | 2 087 |
| Средний срок, мес. | 180 | 156 | 156 | 184 | 159 | 172 |
| Средняя стоимость квартиры, тыс. руб. | 3 064 | 2 622 | 3 115 | 3 102 | 3 406 | 3 254 |
| Средняя площадь квартиры, кв.м. | 60 | 50 | 45 | 52 | 44 | 48 |
| Средняя цена 1 кв.м. приобретаемого жилья, руб. | 51 198 | 53 959 | 71 950 | 71 397 | 77 266 | 74 332 |

По итогам года, объем общей выдачи составил 137,7 млн. рублей, что в 2 раза ниже в денежном и в 2,3 раза ниже в количественном выражении по сравнению с объемами 2012 года. Объемы выдачи ипотечных жилищных займов в ОАО «Приморское ипотечное агентство» за период с июля по декабрь 2013 года значительно ниже аналогичного периода прошлого года. За период с июля по декабрь 2013 года объем выданных ипотечных займов в денежном выражении составил 26,4 млн. руб., количество выданных закладных составило 15 штук.

Значительное снижение объемов выдачи в 2013 году вызвано несколькими объективными причинами. Основной причиной снижения объемов в первой половине 2013 года стала недостаточность оборотных средств, направляемых на выдачу ипотечных жилищных займов. Так, в первом квартале 2013 года в рамках деятельности по ипотечному кредитованию ОАО «Наш дом – Приморье» не смогло

привлечь ежегодно привлекаемую ранее кредитную линию, размером 30 млн. рублей на пополнение оборотных средств, с целью последующей выдачи ипотечных жилищных займов. Причиной отказа банков в выделении запрашиваемой кредитной линии явились возросшие кредитные риски по инвестиционным кредитам, привлеченным ОАО «Наш дом – Приморье» с целью завершения строительства отелей класса пять звезд на мысе Бурный и на Корабельной набережной во Владивостоке.

В первом квартале 2013 года акционер принял решение о проведении реорганизации с целью выделения вида деятельности ипотечное жилищное кредитование. Следствием реорганизации стал процесс передачи активов в ОАО «Приморское ипотечное агентство», который продолжался вплоть до декабря 2013 года, а также необходимость проведения в АИЖК аккредитации ОАО «Приморское ипотечное агентство» в качестве поставщика закладных, агента по сопровождению, агента по взысканию и регионального оператора. ОАО «Наш дом – Приморье» гарантировало АИЖК сохранение вида деятельности ипотечное жилищное кредитование на период проведения аккредитации. Аккредитация проводилась в соответствии со стандартами АИЖК и была завершена в октябре 2013 года.

Таким образом, недостаточность оборотных средств, длительная поэтапная передача активов в процессе реорганизации и отсутствие возможности рефинансировать закладные в АИЖК в период аккредитации привели к значительному снижению объемов выдачи ипотечных займов в 2013 году.

Однако, несмотря на объективные причины, препятствующие наращиванию объемов на этапе реорганизации, ОАО «Приморское ипотечное агентство» продолжало ежемесячно осуществлять выдачу ипотечных займов даже в этот переходный период. Все заявления заемщиков, которые обратились в компанию за получением ипотечного займа в переходный период, были рассмотрены, все положительные решения о предоставлении ипотеки, выданные заемщикам, были исполнены.

Ипотечная линейка продуктов АИЖК, представляемых Региональным оператором в 2014 году на рынке Приморского края

| № п/п | Наименование ипотечного продукта | Описание | Процентные ставки |
|-------|---|---|--------------------|
| 1. | Стандарт | Базовый ипотечный продукт, предоставляющий возможность приобретения квартиры на первичном или вторичном рынке жилья Погашение ранее предоставленного ипотечного кредита/займа на приобретение квартиры | От 9,1% до 13,4% |
| 2. | Кредит на погашение ранее предоставленного кредита или перекредитование | Кредит/заем на погашение ранее предоставленного кредита/займа. Цель кредитования: Погашение задолженности по действующему ипотечному кредиту, ранее выданному заемщику кредитором/займодавцем | От 8,4% до 13,4% |
| 3. | Новостройка | Ипотечный заем на приобретение комфортабельного жилья во вновь построенных или строящихся многоквартирных домах эконом-класса | От 7,9% до 11% |
| 4. | Материнский капитал | Специальная ипотечная программа для заемщиков, являющихся распорядителями материнского (семейного) капитала. Продукт позволяет за счет средств материнского капитала уменьшить размер первоначального взноса до 10 % и, соответственно, увеличить максимально возможную сумму ипотечного займа | От 7,65% до 13,05% |
| 5. | Молодые учителя | Ипотечное кредитование молодых специалистов, занятых в сфере образования. Продукт разработан с целью поддержки молодых работников общеобразовательных учреждений. Льготный кредит для учителей не старше 35 лет | От 8,5% до 10,5% |
| 6. | Молодые ученые | Ипотечное кредитование молодых специалистов, занятых в сфере научных разработок. Льготный кредит для ученых, в том числе врачей не старше 35 лет | От 10% до 10,5% |
| 7. | Военная ипотека | Ипотечное кредитование военнослужащих – участников накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Предоставляет молодым военнослужащим возможность реализовать свое право на постоянное жильё уже в начале прохождения службы с использованием целевого жилищного займа | От 9,5% до 11,5% |
| 8. | Переезд | Ипотечное кредитование, предоставляющее возможность получить ипотеку на новую квартиру под залог старого жилья без срочной его продажи и денег на первоначальный взнос | От 12,1% до 13,25% |

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.

Социальные ипотечные продукты, такие как «Материнский капитал», «Военная ипотека», «Молодые учителя», «Молодые ученые», разработаны АИЖК по поручению Правительства Российской Федерации с целью поддержки определенных категорий населения при покупке жилья в ипотеку и создания у этих категорий населения равных возможностей при приобретении жилья. Процентные ставки по социальным ипотечным продуктам значительно ниже средневзвешенной процентной ставки по данным Банка России, составляющей 12,3% годовых по итогам мониторинга за 2013 год. Однако, в совокупности с объемами выдачи по рыночным продуктам, средняя процентная ставка по ипотечным продуктам прогнозируется Обществом на уровне не ниже 11,5% – 12,1% годовых.

Планируется, что средневзвешенная ставка по портфелю выданных ипотечных займов будет оставаться в пределах 11,5% – 12,1% годовых.

Общий объем выдачи ипотечных жилищных займов, запланированный на 2014 год, составляет 339,9 млн. рублей, в том числе по продуктам:

- «Стандарт» – 189,8 млн. рублей;
- «Материнский капитал» – 47,1 млн. рублей;
- «Новостройка» – 10,6 млн. рублей;
- «Молодые учителя» – 11,6 млн. рублей;
- «Молодые ученые» – 13,7 млн. рублей;
- «Переезд» – 17,5 млн. рублей;
- «Военная ипотека» – 49,6 млн. рублей.

Объем выдачи запланирован с учетом пополнения оборотных средств за счет привлечения кредитной линии, либо за счет увеличения уставного капитала Общества.

Рефинансирование ипотечных жилищных займов

Механизм рефинансирования ускоряет внедрение новых ипотечных продуктов, возвращает финансовые потоки для последующей выдачи ипотечных займов и позволяет эффективно распределить риски между участниками рынка.

Качественные характеристики рефинансированных ипотечных кредитов

| Показатель | ОАО "Наш дом – Приморье" | | | | ОАО "Приморское ипотечное агентство" | Итого 2013 |
|--|--------------------------|--------|--------|------------------------|---|---------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | январь- август 2013 | июль - декабрь 2013 | |
| Количество рефинансирования ипотечных займов, шт. | 106 | 126 | 144 | 57 | 14 | 71 |
| Объем рефинансирования ипотечных займов, млн. руб. в.т.ч.: | 217,18 | 221,63 | 258,69 | 120,89 | 31,85 | 152,74 |
| По программе "Военная ипотека", млн. руб. | 42,13 | 94,52 | 49,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| По программе "Стандарт", млн. руб. | 163,22 | 104,09 | 162,22 | 73,59 | 28,38 | 101,97 |
| По договорам "Опциона", млн. руб. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25,58 | 0,00 | 25,58 |
| По программе "Новостройка", млн. руб. | 11,83 | 11,79 | 10,61 | 7,28 | 1,90 | 9,18 |

| | | | | | | |
|---|------|-------|-------|-------|------|-------|
| По программе "Материнский капитал", млн. руб. | 0,00 | 11,23 | 36,50 | 14,44 | 1,57 | 16,01 |
|---|------|-------|-------|-------|------|-------|

Процедура рефинансирования закладных в АИЖК происходит в соответствии со Стандартами процедур рефинансирования ипотечных кредитов (займов) АИЖК. Стандарты процедур рефинансирования ипотечных кредитов (займов) разработаны и внедрены с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к параметрам ипотечных кредитов (займов), рефинансируемых АИЖК.

В течение 2013 года АИЖК, подтверждая роль государственного регулятора рынка ипотеки, сохранило статус единственной рефинансирующей организации.

В 2013 году наблюдается значительное снижение объемов поставки закладных по сравнению с 2012 годом из-за снижения объемов выдачи ипотечных жилищных займов.

Распределение объемов рефинансирования ипотечных займов (кредитов) по инвесторам с начала периода деятельности в 2013 году

| Инвестор | Количество рефинансированных закладных, штук | Объем рефинансированных закладных, млн. руб. | Доля в общем объеме, % |
|--------------|--|--|------------------------|
| ОАО "АИЖК" | 71 | 152,74 | 100 |
| ИТОГО | 71 | 152,74 | 100 |

Планирование объемов рефинансирования закладных осуществляется ежемесячно на основании утвержденного ежегодного плана поставок закладных, с учетом лимитов, предусмотренных договорами купли-продажи закладных.

Действующая система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов не только обеспечивает возврат средств при реализации закладных в АИЖК для последующей выдачи населению новых ипотечных кредитов, но и способствует привлечению на рынок недвижимости сбережений населения, используемых в качестве первоначального взноса при покупке жилья в ипотеку.

Плановый годовой объем поставки ипотечных жилищных займов на период использования пополняемой кредитной линии в 2014 году составляет 315,28 млн. рублей, в том числе по продуктам:

- «Стандарт» – 171,88 млн. рублей;
- «Материнский капитал» – 46,4 млн. рублей;
- «Новостройка» – 10,6 млн. рублей;
- «Молодые учителя» – 11,6 млн. рублей;

- «Молодые ученые» – 13,7 млн. рублей;
- «Переезд» – 16,5 млн. рублей;
- «Военная ипотека» – 44,6 млн. рублей.

Объем поставок запланирован исходя из объема выдачи с учетом пополнения оборотных средств за счет привлечения кредитной линии или пополнения уставного капитала Общества.

По каждому из реализуемых продуктов АИЖК заключен договор купли-продажи закладных с выделенным лимитом объема рефинансирования и определенным сроком действия договора.

Выкупная цена закладной включает в себя остаток основного долга (далее – ОД) по ипотечному займу на момент выкупа и процентную маржу. Повышающий коэффициент является дополнительным доходом, получаемым от АИЖК при рефинансировании закладных. Повышающий коэффициент выплачивается как процент от ОД по каждой выкупаемой закладной. Размер повышающего коэффициента зависит от вида продукта и рейтинга поставщика.

С 1 января 2012 года АИЖК применяет признаки повышенного риска, применяемые при выкупе закладных по всем ипотечным продуктам. При реализации закладных оцениваются риски по закладным, попадающим под дополнительный регресс (обратную продажу) в случае неплатежей заемщиков.

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 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%. Но 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, | 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 |

| Критерии риска и дополнительного регресса | Критерии возможностей снижения риска и дополнительного регресса |
|--|---|
| более чем на 20% | купли-продажи недвижимости (http://baza.farpost.ru/realty/sell_flats/) |
| Сумма ипотечного займа превышает максимальный размер, установленный Агентством (<i>программа: Стандарт/МСК, с учетом соотношения суммы кредита к стоимости залога</i>) | Приморский край отнесен к III группе регионов, по которым максимальная сумма займа может достигать от 1,75 до 3,5 млн. рублей в зависимости от соотношения к/з. Договором предусмотрена возможность превышения максимальной суммы займа до 150%, при этом закладная будет отнесена к категории закладных повышенного риска. Средний размер займа по итогам 2011 года достигал 1,6 млн. рублей, по итогам 3 месяцев 2012 года – 1,9 млн. рублей. В случае получения заявок заемщиков на превышающие максимальные суммы ИЖК будут привлечены ресурсы, позволяющие провести тщательную оценку рисков потери платежеспособности 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 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, стабильности дохода, подробно рассматривается сфера деятельности работодателя. Заемщики проверяются на предмет аффилированности |
| Участие в сделке 4 (четырёх) Заемщиков | Такие сделки за всю историю работы компании отсутствуют |
| Доход Заемщика(-ов) после уплаты аннуитетного платежа не покрывает 1,5 прожиточных минимума по региону. $Д - П_{пл} \leq n * 1,5 * ПМ,$ <i>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</i> | 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 |

| Критерии риска и дополнительного регресса | Критерии возможностей снижения риска и дополнительного регресса |
|---|---|
| Численность жителей, зарегистрированных в населенном пункте, в котором приобретается недвижимое имущество, составляет менее 100 000 (сто тысяч) человек | работы Данный риск особенно актуален в отношении программы «Военная ипотека» в связи с отдаленностью и малой численностью большинства военных городов. Был сделан соответствующий запрос в АИЖК. Получены и применяются рекомендации АИЖК по детальному анализу ликвидности предмета ипотеки |

Наличие у закладной признаков повышенного риска не является причиной отказа в выкупе закладной. В отношении закладных, имеющих признаки повышенного риска, АИЖК на этапе до подтверждения выкупа закладной, вправе провести дополнительную экспертизу закладной, сроком до 10 рабочих дней, по результатам которой принимается решение о выкупе либо об отказе в выкупе данной закладной.

Сопровождение портфеля закладных

Региональный оператор является Агентом по сопровождению закладных (далее - АпоС). АпоС оказывает услуги по сопровождению АИЖК на основании Договора об оказании услуг по сопровождению, в соответствии с Правилами сопровождения обязательств заемщика и владельца закладной Агентом по сопровождению, являющимся нормативным документом, регулирующим отношения между АИЖК и АпоС. Перечень мероприятий, осуществляемых в рамках оказания услуг по сопровождению, приведен в Правилах, включающих 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.

Оказание услуг по сопровождению заключается в подробном мониторинге АпоС исполнения заемщиком обязательств в отношении ипотечного кредита, в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора). Мониторинг включает специально разработанные Залогодержателем процедуры, схемы, этапы. От АпоС требуется обеспечить их полное и своевременное исполнение. Конечной целью является контроль Залогодержателем за исполнением заемщиком взятых на себя обязательств в отношении ипотечного кредита (займа) и своевременное получение оперативной и достоверной информации об уровне просроченной задолженности по обслуживаемому портфелю.

По состоянию на 31.12.2013 года объем совокупного обслуживаемого портфеля составляет 600 закладных, общий остаток задолженности по портфелю равен 731,3 млн. рублей.

Расчетный остаток основного долга (далее – РООД) по портфелю обслуживаемых закладных в течение 2013 года постепенно снижался.

В первую очередь на снижение остатка обслуживаемых закладных повлияло снижение объемов выдачи ипотечных жилищных займов и рефинансирования закладных в АИЖК, так как основной прирост обслуживаемого портфеля составляют рефинансированные закладные, которые затем передаются на дальнейшее сопровождение поставщику закладных. Если в 2012 году портфель пополнился 144 закладными с остатком основного долга в размере 258,7 млн. рублей, то в 2013 году на баланс было передано 71 штук закладных стоимостью 152,74 млн. рублей, что меньше в 1,7 раза в денежном и в 2 раза в количественном выражении, чем в 2012 году.

Данные об объеме обслуживаемого портфеля закладных в 2013 году.

| Период | Остаток обслуживаемых закладных, единиц | Расчетный остаток основного долга обслуживаемых закладных, тыс. руб. | Размер комиссии (без НДС), тыс. рублей | Размер снижения комиссии |
|--------|---|--|--|--------------------------|
| январь | 647 | 746 576,8 | 511,2 | 0,00 |

| Период | Остаток обслуживаемых закладных, единиц | Расчетный остаток основного долга обслуживаемых закладных, тыс. руб. | Размер комиссии (без НДС), тыс. рублей | Размер снижения комиссии |
|-------------------------|---|--|--|--------------------------|
| февраль | 636 | 733 833,6 | 439,0 | 0,00 |
| март | 634 | 740 020,2 | 461,9 | 0,00 |
| апрель | 638 | 747 514,7 | 525,3 | 0,00 |
| май | 628 | 732 763,5 | 498,4 | 0,00 |
| июнь | 632 | 736 005,2 | 433,5 | 0,00 |
| июль | 631 | 742 958,5 | 524,9 | 0,00 |
| август | 625 | 742 617,3 | 484,1 | 0,00 |
| сентябрь | 619 | 739 176,5 | 486,8 | 0,00 |
| октябрь | 602 | 732 382,5 | 484,4 | 0,00 |
| ноябрь | 601 | 730 177,4 | 501,2 | 0,00 |
| декабрь | 600 | 731 381,8 | 516,5 | 0,00 |
| В среднем за год | 624 | 737 950 727,6 | 488,9 | 0,00 |

Основным 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 партнеров, оказывающих услуги по сопровождению, 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.

В рамках проведения плановой проверки деятельности Агента по сопровождению по состоянию на 1 ноября 2013 года ОАО «Приморское ипотечное агентство» были присуждены 820 баллов из 1000 возможных, что является положительной оценкой деятельности по сопровождению. Положительная оценка дает возможность оказывать АИЖК услуги по сопровождению портфеля закладных на текущих условиях Договора об оказании услуг. Дополнительно Региональный оператор может быть рассмотрен Агентством в качестве потенциальной Сервисной

компании для сопровождения закладных, переданных третьими лицами, а также в качестве резервной Сервисной компании.

Еще одним важным фактором, влияющим на размер обслуживаемого портфеля, остается объем досрочных погашений ипотечных кредитов заемщиками.

Всего за 2013 год заемщиками было осуществлено 335 досрочных гашений на сумму 93,59 млн. рублей, в том числе 88 полных досрочных гашений на сумму 58,95 млн. рублей. В среднем за месяц, в 2013 году доля досрочных гашений составляла 0,54% от объема обслуживаемого портфеля по РООД. Максимальные значения доли досрочных гашений зафиксированы в январе и сентябре 2013 года (не более 1,2% от РООД).

Данные об объемах досрочных гашений в 2013 году

| Период | Количество, шт. | Объем, тыс. рублей | В том числе полное гашение | | РООД | Доля досрочных гашений в объеме портфеля, % | Доля полных гашений в объеме портфеля, % |
|-----------------------|-----------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---|--|
| | | | Количество, шт. | Объем, тыс. рублей | | | |
| январь | 39 | 13 320 | 11 | 8 290 | 746 576,80 | 1,78 | 1,11 |
| февраль | 29 | 7 818 | 9 | 5 265 | 733 833,60 | 1,07 | 0,72 |
| март | 27 | 6 803 | 6 | 4 505 | 740 020,20 | 0,92 | 0,61 |
| апрель | 32 | 10 702 | 7 | 5 400 | 747 514,70 | 1,43 | 0,72 |
| май | 32 | 8 074 | 6 | 4 732 | 732 763,50 | 1,10 | 0,65 |
| июнь | 25 | 8 178 | 7 | 3 314 | 736 005,20 | 1,11 | 0,45 |
| июль | 28 | 6 609 | 9 | 5 603 | 742 958,50 | 0,89 | 0,75 |
| август | 24 | 9 095 | 7 | 6 132 | 742 617,30 | 1,22 | 0,83 |
| сентябрь | 25 | 4 318 | 10 | 3 280 | 739 176,50 | 0,58 | 0,44 |
| октябрь | 32 | 7 771 | 8 | 4 805 | 732 382,50 | 1,06 | 0,66 |
| ноябрь | 23 | 6 076 | 3 | 3 762 | 730 177,40 | 0,83 | 0,52 |
| декабрь | 19 | 4 822 | 5 | 3 861 | 731 381,80 | 0,66 | 0,53 |
| Среднее за год | 28 | 7 799 | 7 | 4 912 | 737 950,67 | 1,06 | 0,67 |
| Итого за год | 335 | 93 586 | 88 | 58 949 | | | |

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

Планируется, что в 2014 году среднемесячное значение количества закладных в обслуживаемом портфеле составит 665 закладных, РООД по которым составит 853,5 млн. рублей. Планируемый среднемесячный прирост объема закладных в обслуживаемом портфеле прогнозируется в размере 16,8 млн. рублей. Данные о

приросте прогнозируются исходя из планируемых объемов поставки закладных и планируемых объемов досрочных гашений. Плановый объем закладных в портфеле на 31.12.2014 года составляет 709 закладных, РООД по которым составит 933 млн. рублей. Плановый среднемесячный размер комиссии за сопровождение с учетом планируемого прироста портфеля в 2014 году составляет 575 тыс. рублей. Планируемый валовый размер годового дохода за сопровождение по Договору об оказании услуг в 2014 году равен 6,8 млн. рублей.

ОАО «Приморское ипотечное агентство» планирует в дальнейшем повышать качество услуги по сопровождению закладных за счет внедрения контроля качества оказываемой услуги и повышения квалификации сотрудников отдела сопровождения и рассчитывает сохранить статус надежного партнера АИЖК.

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 по внесению ежемесячных аннуитетных платежей действует Процедура досудебного урегулирования просроченной задолженности.

Процедура досудебного урегулирования включает в себя утвержденный перечень мероприятий, исполнение которых препятствует дальнейшему росту просроченной задолженности. Процедура разбита на этапы, которые привязаны к определенным срокам в зависимости от даты возникновения просроченной задолженности. Часть предусмотренных процедурой мероприятий является обязательной к исполнению, остальные мероприятия носят рекомендательный характер.

В соответствии с процедурой Общество уведомляет заемщика о возникновении просроченной задолженности несколькими способами одновременно: путем направления письма с уведомлением, осуществления звонка, отправкой письма по электронной почте и смс-рассылкой. Дальнейшие действия по исполнению процедуры происходят в зависимости от того контактен ли заемщик, существует ли у него возможности для погашения текущей задолженности. Процедура исполняется Региональным оператором и 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 года. Данной программой предусмотрено предоставление заемщику определенного временного периода для восстановления платежеспособности, когда ежемесячные платежи по ипотечному жилищному кредиту соответствуют его текущей платежеспособности. В течение этого периода времени заемщик должен восстановить свою платежеспособность либо продать жилое помещение. Данная программа является на рынке ипотечных услуг по сути эксклюзивным предложением АИЖК для заемщиков, получивших ипотечные кредиты по стандартам АИЖК. Подобные программы не предлагаются другими участниками рынка ипотечного кредитования.

В случае, если заемщик не воспользовался программой реструктуризации, а мероприятия, проводимые в соответствии с процедурой досудебного урегулирования не привели к гашению просроченной задолженности, кроме того за период времени, отведенный на досудебное урегулирование просроченной задолженности, произошло дальнейшее увеличение сроков и объема просроченной задолженности, с момента, когда срок просрочки достигает свыше 90 дней, закладной присваивается категория «дефолтная». Закладные с категорией «дефолтная» передаются для дальнейшей работы, направленной на обращение взыскание на заложенное имущество.

ОАО «Приморское ипотечное агентство» является Агентом по взысканию и оказывает возмездные услуги по обращению взыскания на заложенное имущество в виде действий, направленных 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 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 стадии 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 в этапе 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 в этапе исполнительного производства при выселении граждан из незаконно занимаемых жилых помещений, в том числе: обеспечение сохранности имущества, принятие имущества в натуре после принудительного выселения приставами.

Итоги работы в рамках договора по обращению взыскания на заложенное имущество в судебном порядке за 2013 г.

| № | Номер закладной в ЕИС по базе АИЖК | Результат обращения Кредиторов в суд |
|---|------------------------------------|--|
| 1 | 2500500149972 | Вынесено постановление об окончании исполнительного производства и возврата исполнительных документов взыскателю |
| 2 | 2516100009097 | Вынесено постановление об окончании исполнительного производства и возврата исполнительных документов взыскателю |
| 3 | 2515300015529 | Вынесено постановление об окончании исполнительного производства и возврата исполнительных документов взыскателю |
| 4 | 2506500224455 | Вынесено постановление о передаче заложенного имущества на реализацию (торги) |
| 5 | 2504400233013 | Вынесено постановление об окончании исполнительного производства и возврата исполнительных документов взыскателю |
| 6 | 2505600302814 | Подано исковое заявление в суд |

| № | Номер закладной в ЕИС по базе АИЖК | Результат обращения Кредиторов в суд |
|----|------------------------------------|--|
| 7 | 2506100234511 | Вынесено постановление об окончании исполнительного производства и возврата исполнительных документов взыскателю |
| 8 | 2508700158088 | Заемщику дано разрешение от АИЖК на подачу в суд заявления на отсрочку исполнения решения суда |
| 9 | 2508400318643 | Вынесено постановление о передаче заложенного имущества на реализацию (торги) |
| 10 | 2508000319352 | Вынесено постановление об окончании исполнительного производства и возврата исполнительных документов взыскателю |
| 11 | 2504600140505 | Отказ от иска в связи с погашением просрочки. Госпошлина возмещена АИЖК |
| 12 | 2514400013390 | Ведется исполнительное производство по выселению |
| 13 | 2504900320514 | Поданы заявления о возбуждении исполнительного производства |
| 14 | 2508300265069 | Подано исковое заявление |
| 15 | 2505000103816 | Подано исковое заявление |
| 16 | 2508700184437 | Подано исковое заявление |
| 17 | 2507900318169 | Подано исковое заявление |
| 18 | 2500300099434 | Подано исковое заявление |
| 19 | 2507600165068 | Подано исковое заявление |

Информация и этапы по каждому кредитному делу, переданному с целью обращения взыскания, отражаются Агентом по взысканию в «СОВ» – специализированная программа автоматизации процедуры обращения взыскания.

Услуги оказываются по договору об оказании услуг и являются возмездными. По результатам каждого из этапов услуг договором предусмотрено денежное вознаграждение.

Агентство оплачивает Агенту по взысканию вознаграждение поэтапно за фактическое исполнение каждого этапа в отношении каждой дефолтной закладной.

Всего в 2013 году в течение года находилось в производстве 19 дел, по ним: получено одно положительное решение об обращении взыскания; по 3 делам завершены процедуры обращения взыскания; по 6 делам закончено исполнительное производство; 3 предмета залога были реализованы до окончания исполнительного производства; по 1 делу получено определение об отказе от иска в связи с погашением заемщиком просроченной задолженности.

Маркетинговая стратегия

Конкурентное поле

Рассматривая рынок ипотечного кредитования в Приморском крае, можно сказать, что в целом рынок сформирован и максимально сегментирован. На сегодняшний день кредиты (займы), в том числе с целью покупки жилья, выдают не

менее 20 организаций. Лидирующее положение в этом сегменте занимает Дальневосточное отделение Сбербанка России, на втором месте – «ВТБ 24».

Прямыми конкурентами ОАО «Приморское ипотечное агентство» являются банки и специализированные организации, которые выдают ипотечные кредиты (займы) по федеральным стандартам АИЖК. Основными конкурентами агентства являются:

- ОАО «Дальневосточный Ипотечный Центр» (ДВИЦ);
- ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- Банк Москвы
- ОАО «Дальневосточный Банк»;
- ОАО АКБ «Московский областной банк» (Мособлбанк);
- ОАО «Рост Банк».

ОАО «Дальневосточный Ипотечный Центр» не является кредитным учреждением. Это специализированная организация, имеющая статус Сервисного агента АИЖК. Компания была основана в 2003 году, и на сегодняшний день имеет филиальную сеть, как на Дальнем Востоке, так и в европейской России. Линейка ипотечных продуктов представлена программами АИЖК. Из конкурентных преимуществ можно выделить наличие широкой сети филиалов. Организация имеет узнаваемый бренд, продвигает свой сайт, ведет устойчивую рекламную кампанию в сети Интернет, использует средства наружной рекламы.

ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» учрежден в 1993 году. Банк имеет более 40 филиалов в России. Примсоцбанк представляет широкую линейку ипотечных продуктов, которые разработаны АИЖК, ЗАО «КБ ДельтаКредит», а также самой кредитной организацией. К конкурентным преимуществам кредитной организации можно отнести развитую сеть филиалов, многообразие ипотечных продуктов и сформированный имидж компании, как надежного, динамично развивающегося банка. Банк проводит рекламную кампанию, информируя целевую аудиторию посредством наружной рекламы и рекламы в сети Интернет.

ОАО «Дальневосточный Банк» основан в 1990 году и на сегодняшний день имеет представительства в десяти регионах Российской Федерации. Линейка ипотечных программ представлена продуктами, разработанными АИЖК. Рекламная

активность организации ограничивается размещением наружной рекламы. Конкурентным преимуществом Дальневосточного Банка является 23-летняя успешная работа на рынке и развитая филиальная сеть. Банк имеет богатую историю, что, может восприниматься целевой аудиторией как гарант надежности.

ОАО АКБ «Мособлбанк» создан в 1992 году и успешно работает на рынке более 20 лет. Банк входит в Ассоциацию региональных банков «Россия», Ассоциацию Российских банков и Ассоциацию банков Северо-Запада, является членом Брюссельского Международного Банковского Клуба, Московской Международной Валютной Ассоциации (ММВА) и Торгово-промышленной палаты Российской Федерации. На сегодняшний день открыто около 600 структурных подразделений по всей России. В линейке ипотечных продуктов представлены программы, разработанные как АИЖК, так и ЗАО «КБ Дельтакредит». Банк предлагает своим клиентам социальные программы, направленные на отдельные группы населения: ипотека для военнослужащих, молодых ученых и молодых учителей. Банк ведет довольно агрессивную рекламную кампанию, не ограничиваясь только наружной рекламой. К конкурентным преимуществам можно отнести наличие филиалов по всей стране, а также наличие в линейке социальных ипотечных продуктов для определенных категорий населения.

ОАО «РОСТ БАНК» был создан в 1994 году. Банк является участником информационно-диллинговой системы REUTERS и член международной системы межбанковских коммуникаций SWIFT, Московской международной валютной ассоциации (ММВА), Ассоциации российских банков (АРБ), является ассоциированным членом международных платежных систем Visa International, MasterCard International и участвует в торгах валютного рынка ОАО «Московская Биржа» и ЗАО «ФБ ММВБ». Банк имеет широкую филиальную сеть, с совокупным количеством клиентов более 30 тысяч. Линейка ипотечных программ представлена 10-ю продуктами, разработанными как АИЖК, так и самим банком. К конкурентным преимуществам можно отнести возможность получения первичного одобрения по ипотечному кредиту за один час без посещения офиса.

Помимо прямых конкурентов, которые предоставляют идентичные ипотечные продукты, существуют не прямые конкуренты, которые осуществляют свою деятельность в данной отрасли. Это коммерческие банки, предлагающие ипотечные



продукты на рынке Приморского края. Это, прежде всего, самые крупные игроки в области ипотечного жилищного кредитования: ОАО «Сбербанк России», ЗАО «ВТБ 24», ОАО «Альфа-Банк», ОАО АКБ «Росбанк» и другие.

Анализ конкурентного поля рынка ипотечного кредитования позволяет сделать вывод, что банки и специализированные организации предлагают сходные условия по продуктам и по условиям кредитования. Для успешного продвижения компании на рынке ипотечных услуг с такой высокой долей сегментации необходимым условием становится наличие уникального торгового предложения (УТП). В качестве УТП для ОАО «Приморское ипотечное агентство» выступают надежность, как государственной компании, наличие социальных программ для разных групп населения. Безусловным конкурентным преимуществом служат индивидуальный подход, качественный сервис на этапе выдачи кредитного продукта и дальнейшее сопровождение ипотеки на протяжении срока жизни кредита.

Анализ целевой аудитории

Для выявления целевой аудитории ОАО «Приморское ипотечное агентство» было проведено маркетинговое исследование. В качестве основного метода исследования был выбран метод статистического исследования. В выборке участвовало 200 заявок потенциальных заемщиков ОАО «Приморское ипотечное агентство». На основании выборки был проведен анализ 100 анкет вторичного андеррайтинга, предоставленных кредитным отделом ОАО «Приморское ипотечное агентство».

В результате первого этапа исследования было установлено, что целевой аудиторией ОАО «Приморское ипотечное агентство» являются жители Приморского края в возрасте от 22 до 40 лет, с совокупным ежемесячным доходом семьи от 55 000 рублей:

- средний возраст заемщика ОАО «Приморское ипотечное агентство» 28 лет;
- средний совокупный ежемесячный доход – 55 000 рублей;
- каждая вторая пара не состоит в браке;

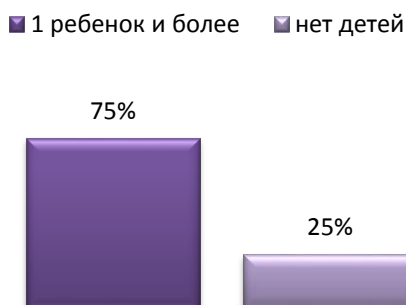
– каждая третья семья не имеет детей.

Гендерные показатели маркетинговых исследований



Источник: ОАО «Приморское ипотечное агентство», данные маркетингового исследования

Состав семей заемщиков



Источник: ОАО «Приморское ипотечное агентство», данные маркетингового исследования

Маркетинговые цели

Основная цель продвижения ОАО «Приморское ипотечное агентство» на рынке – презентация нового бренда, укрепление позиций компании и формирование положительного имиджа.

Комплекс продвижения

При построении комплекса продвижения были учтены данные анкетирования 80 анкет заемщиков Общества. По результатам анкетирования сделан вывод, что наиболее предпочтительным каналом получения информации об ипотечном кредитовании среди потенциальных клиентов является глобальная сеть Интернет. Далее по популярности следует реклама на радио и в прессе.

Для успешного продвижения в сети Интернет в октябре 2013 года было зарегистрировано новое доменное имя и запущен сайт ОАО «Приморское ипотечное агентство». Предварительно для компании был разработан логотип и выполнено брендинг.

В планах компании на 2014 год – продолжить продвижение бренда и сайта в сети Интернет, используя возможности социальных сетей, запустить чат на сайте компании, внедрить на сайте технологию прямых он-лайн звонков, когда клиент делает звонок в офис прямо с сайта компании при помощи специализированных программ. Все эти новые и бюджетные инструменты продвижения позволят увеличить эффективность сайта как источника достоверной информации, сократить время, которое требуется клиенту для связи с консультантом, быстро организовать прямое общение посетителей сайта со специалистами агентства.

График планируемых рекламных мероприятий на 2014 год

| Период | Реклама в прессе | Реклама в Интернете | Реклама на радио | Рекламная полиграфия | Другое |
|----------|------------------|---------------------|------------------|----------------------|--------|
| Январь | | ✓ | | | ✓ |
| Февраль | | ✓ | | | ✓ |
| Март | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Апрель | | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Май | | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Июнь | | ✓ | | ✓ | ✓ |
| Июль | | ✓ | ✓ | | ✓ |
| Август | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ |
| Сентябрь | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Октябрь | ✓ | ✓ | | | ✓ |
| Ноябрь | | ✓ | | | ✓ |
| Декабрь | | ✓ | | | ✓ |

Источник: ОАО «Приморское ипотечное агентство», план маркетинговых мероприятий.

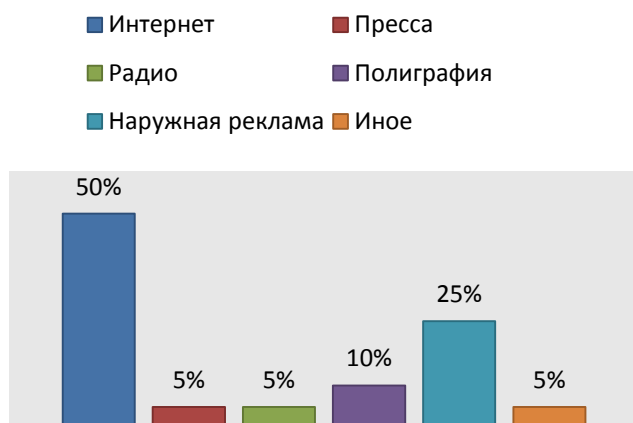
Баннерная реклама в сети Интернет

Баннерная реклама является одной из самых дешевых видов рекламы. Сайт продвигается в поисковых сетях Google и Яндекс с использованием инструментов контекстно-баннерной рекламы и seo-оптимизации в поисковых системах. При реализации маркетинговой стратегии Общества используются популярные интернет-площадки Приморского края для размещения динамичных баннеров, пресс-релизов, публикаций об новых продуктах (vl.ru, newsvl.ru, 100sp.ru, drom.ru, vladmama.ru, vladivostok3000.ru и другие).

Реклама в социальных сетях.

Реклама в социальных сетях является эффективным инструментом в налаживании коммуникации с потенциальными потребителями. Используется таргетирование по конкретным характеристикам (пол, возраст, социальное положение, наиболее популярные запросы в поисковых системах и т.д.). Так

Каналы коммуникации



называемый «social media marketing» дает возможность обращаться именно к тем клиентам, которые проявляют интерес к продукту. В рамках продвижения во 2-м квартале 2014 года запланирован запуск рекламной компании в социальных сетях: ВКонтакте, Facebook, Twitter.

Ипотечное кредитование имеет свою специфику, а потенциальные клиенты не всегда грамотны в финансовых вопросах. Поэтому с целью информирования потенциальных заемщиков еще в 2012 году была создана ветка форума на популярном портале vladmama.ru, где кредитные эксперты отвечают на различные вопросы, связанные с займами на жилье. В рамках стратегии продвижения в 2014 года этот инструмент также будет активно использоваться.

Реклама на радио.

Реклама на радио остается эффективным способом распространения информации наибольшему числу клиентов. Однако цена за размещение аудио-роликов в радио-эфирах значительно выше продвижения в сети Интернет, особенно если сравнивать объем охватываемой аудитории и целевую составляющую аудитории. Данный способ передачи рекламного сообщения позволяет обращаться к различным группам населения, поскольку разные радиостанции имеют собственную аудиторию. В 2014 году планируется продолжать размещение на радио, как по прокату аудио-роликов, так и для непосредственного общения специалистов компании с аудиторией в прямом эфире.

Реклама в прессе.

Преимущества размещения тематических статей в периодической печати (газеты, журналы) в том, что потребитель получает из них наиболее подробную информацию об ипотечных продуктах. Данный вид рекламы рассчитан на консервативную, читающую часть целевой аудитории, людей старшего поколения, например родителей, которые задумываются о жилищном вопросе для своих детей.

Публикуемые материалы подробно разъясняют читателю детали, способствуют укреплению имиджа Общества.

Не менее важным является поиск новых партнеров, сотрудничество с которыми позволит расширить линейку ипотечных программ и привлечь клиентов.

В 2013 году было заключено соглашение о сотрудничестве с ЗАО «КБ Дельтакредит», по условиям которого, ОАО «Приморское ипотечное агентство» является официальным представителем ЗАО «КБ Дельтакредит» в Приморском крае. Сотрудничество с ЗАО «КБ Дельтакредит» позволило существенно расширить линейку ипотечных продуктов.

Основные факторы, повлиявшие на финансовый результат отчетного периода

Реорганизация и последовавшая за ней аккредитация ОАО «Приморское ипотечное агентство» явились основными факторами, повлиявшими на финансовый результат 2013 года.

В первом квартале 2013 года в связи со значительными инвестиционными рисками, возникшими из-за переноса срока сдачи строящихся объектов – отелей класса 5 звезд, ОАО «Наш дом – Приморье» не удалось одобрить кредитную линию, ранее привлекаемую ежегодно с целью пополнения оборотных средств. Отсутствие достаточного количества оборотных средств, привело к значительному снижению объемов выдачи ипотечных жилищных займов. На этом этапе акционером было принято решение о необходимости проведения реорганизации в форме выделения ОАО «Наш дом – Приморье» с целью диверсификации различных видов деятельности, таких как: ипотечное жилищное кредитование, инвестиции и строительство, игорный бизнес. Таким образом, в результате реорганизации, ипотечное жилищное кредитование было выделено во вновь образованное ОАО «Приморское ипотечное агентство».

В соответствии со Стандартами АИЖК ОАО «Приморское ипотечное агентство» в обязательном порядке должно было осуществить аккредитацию в АИЖК в качестве поставщика закладных, агента по сопровождению, агента по взысканию и регионального оператора. На период аккредитации ОАО «Приморское ипотечное агентство» не могло осуществлять взаимодействие с АИЖК на предмет купли-

продажи или сопровождения закладных. Аккредитация проводилась АИЖК в период с июля по октябрь 2013 года. В соответствии с письмом АИЖК № 51655-СП от 10 октября 2013 года ОАО «Приморское ипотечное агентство» было аккредитовано в качестве регионального оператора ипотечного жилищного кредитования на территории Приморского края. По итогам проведенной аккредитации с АИЖК был заключен комплект договоров, дающий право осуществлять поставку закладных, выполнять функции по сопровождению и обращению взыскания. Передачу портфеля закладных на сопровождение в ОАО «Приморское ипотечное агентство» АИЖК осуществило 8 октября 2013 года. Первое рефинансирование закладных также произошло в октябре 2013 года, сразу же после заключения договоров купли-продажи закладных с АИЖК.

Следствием реорганизации явился также процесс передачи активов в ОАО «Приморское ипотечное агентство», который продолжался вплоть до декабря 2013 года.

В связи с необходимостью осуществления передачи активов на период реорганизации дополнительные маркетинговые механизмы продвижения ипотечных продуктов не применялись.

Несмотря на объективные причины, препятствующие наращиванию объемов на этапе реорганизации, Общество продолжало осуществлять выдачу ипотечных займов и в этот переходный период исходя из имеющихся в наличии финансовых ресурсов. Все заявления заемщиков, которые обратились в компанию за получением ипотечного займа в переходный период, были своевременно рассмотрены. Все направленные заемщикам положительные решения о предоставлении ипотечного займа, были исполнены в срок.

Основные финансово-экономические показатели

Анализ доходов и расходов ОАО «Приморское ипотечное агентство» в 2013 году

| Виды доходов | Объем, тыс. руб.. | Доля, % |
|--|-------------------|--------------|
| Выручка в том числе: | 3 862 | 10,49 |
| Проценты, полученные по выданным ипотечным договорам займа | 2 392 | |
| Услуги по сопровождению рефинансированных закладных | 1 469 | |
| Прочие услуги | 52 | |
| Проценты к получению в том числе: | 295 | 0,8 |

| Виды доходов | Объем, тыс. руб.. | Доля, % |
|--|-------------------|--------------|
| Проценты от размещения средств на депозитных счетах | 223 | |
| Прочие внереализационные доходы (процент на остаток средств) | 72 | |
| <i>Повышающий коэффициент при рефинансировании</i> | 595 | 1,62 |
| <i>Неустойка в виде пени за просрочку платежа по договору</i> | 4 | 0,01 |
| <i>Прочие доходы (передача прав по закладной)</i> | 32 088 | 87,09 |
| <i>Итого доходов</i> | 36 844 | 100 |

| Виды расходов | Объем, тыс. руб.. | Доля, % |
|--|-------------------|---------|
| <i>Управленческие расходы, в том числе</i> | 7 564 | |
| Оплата труда | 3 488 | 46,12 |
| Страховые взносы | 995 | 13,15 |
| Аренда помещения | 831 | 10,99 |
| Реклама | 705 | 9,32 |
| Хозяйственный инвентарь | 239 | 3,16 |
| Услуги графического дизайнера | 165 | 2,18 |
| Компьютерное оборудование | 152 | 2,01 |
| Создание веб-сайта | 150 | 1,98 |
| Списание НДС на расходы (по деятельности с основной системой налогообложения) | 141 | 1,86 |
| Командировочные расходы | 140 | 1,85 |
| Прочие расходы | 250 | 3,31 |
| Услуги нотариуса | 78 | 1,03 |
| Расходы, связанные с раскрытием информации | 64 | 0,85 |
| Почтовые услуги | 62 | 0,82 |
| Программное обеспечение | 57 | 0,75 |
| Связь | 46 | 0,61 |
| <i>Прочие расходы в том числе:</i> | 32 724 | |
| Услуги банка | 69 | 0,21 |
| Налоги | 2 | 0,00 |
| Государственная пошлина | 47 | 0,14 |
| Списание стоимости закладной | 32 088 | 98,06 |
| Списание дебиторской задолженности с истечением срока давности по результатам инвентаризации | 518 | 1,58 |

Нехватка оборотных средств вызвала значительное снижение объемов выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных займов в первой половине 2013 года. Последующая в апреле 2013 года реорганизация и связанные с ней процессы, не

позволили нарастить объемы выдачи и рефинансирования вплоть до октября 2013 года, пока окончательно не был завершен процесс аккредитации и заключен комплект договоров между ОАО «Приморское ипотечное агентство» и АИЖК.

Вышеуказанные факторы послужили основными причинами отрицательного финансового результата деятельности в 2013 году.

Анализ доходов и расходов ОАО "Приморское ипотечное агентство" в 2013 г.

| Наименование показателя | Значение показателя | Доля по отношению к валюте баланса, % |
|---|---------------------|---------------------------------------|
| Выручка | 3 862 | 5,3 |
| Управленческие расходы (-) | (7 564) | 10,4 |
| Прибыль (убыток) от продаж | (3702) | 5,1 |
| Проценты к получению | 295 | 0,41 |
| Прочие доходы | 32 687 | 44,99 |
| Прочие расходы | (32 724) | 45,04 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | (3 444) | 4,7 |
| Налог на прибыль | 0 | 0 |
| Чистая прибыль (убыток) | (3 444) | 4,7 |
| Дебиторская задолженность | 2 790 | – |
| Кредиторская задолженность | 16 102 | – |
| Чистые активы | 56 553 | – |
| Общая рентабельность | -9,3% | – |
| Рентабельность собственного капитала | -6,09% | – |
| Рентабельность чистых активов | -4,74% | – |
| Рентабельность долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений | -6,35% | – |
| Коэффициент текущей ликвидности | 2,7 | – |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 2,5 | – |
| Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами | 0,597 | – |

Социальная политика и персонал

Кадровая политика ОАО «Приморское ипотечное агентство» является важной составной частью управленческой деятельности и производственной политики предприятия и направлена на формирование сплоченного, высокопрофессионального

трудового коллектива, способного обеспечить развитие компании. Дальнейшее становление и развитие данного направления выступает одной из приоритетных задач Общества, от выполнения которой зависит эффективность работы компании, ее конкурентоспособность.

В рамках данного подхода основными принципами работы с персоналом являются:

- возможности для профессионального и личностного развития;
- обеспечение конкурентного уровня вознаграждения;
- четкое соблюдение трудового законодательства.

Компания стремится не только повышать эффективность работы сотрудников, но и максимально развивать их потенциал. Развитие персонала осуществляется по нескольким направлениям:

- обучение на базе учебных заведений в очной форме;
- дополнительное обучение (тренинги, вебинары);
- обучение на рабочем месте по принципу наставничества.

В соответствии с требованиями Стандартов АИЖК организации-партнеры обязаны направлять не менее двух специалистов в год на обучение по базовым и специализированным программам, как при прохождении аккредитации в качестве партнера АИЖК, так и в дальнейшем на регулярной основе. Перечень образовательных программ, сроки их проведения, стоимость обучения доводится до партнеров путем размещения информации на сайте АИЖК, через информационную систему ЕИС АИЖК. Обучение проводится АИЖК на базе учебных заведений г. Москвы в очной форме. По окончании обучения проводится экзамен, по результатам которого выдается удостоверение о повышении квалификации государственного образца.

В 2013 году в рамках обязательного обучения по программам АИЖК, Общество направило на обучение сотрудника по образовательной программе: «Единая информационная система ОАО «АИЖК» теоретические основы и практические навыки». Обучение проходил специалист по сопровождению в очной форме в период с 26 ноября по 29 ноября 2013 г.

Всего 9 сотрудников Общества получили сертификаты государственного образца, удостоверяющие прохождение обучения по образовательным программам АИЖК.

Для реализации совместного проекта АИЖК и Академии МУБиНТ, направленного на подготовку специалистов в сфере ипотечного жилищного кредитования с использованием современных образовательных технологий, создан Центр обучения участников рынка ипотечного кредитования. На базе этого центра ежемесячно проводятся специализированные вебинары, которые являются современной формой дополнительного образования. В рамках проведения вебинаров участники своевременно получают достоверную информацию по различным направлениям деятельности в области ипотечного кредитования. Вебинары являются удобной и одновременно экономичной формой обучения. Сотрудники, прослушивают вебинар, находясь на рабочем месте, и могут не только получить у специалистов АИЖК комментарии по всем интересующим вопросам во время обсуждения, но и поделиться своим мнением с другими участниками рынка.

Вебинар является специализированной формой обучения по заданному направлению, в то время как очная образовательная программа дает фундаментальные знания в области ипотечного жилищного кредитования.

В 2013 году сотрудниками Общества были прослушаны вебинары по следующим направлениям:

- «Практические аспекты сопровождения проблемных закладных»;
- «Реструктуризация, реализация предмета залога без снятия обременения»;
- «Новые возможности ипотечного продукта «Молодые учителя»;
- «Специальный вычет к стандартной процентной ставке»;
- «Корректировка пеней, предусмотренных условиями кредитного договора/договора займа или решением суда (нетехническая просрочка)».

Важным внутрикорпоративным событием 2013 года стал перевод персонала из ОАО «Наш дом – Приморье» в ОАО «Приморское ипотечное агентство» в период с 4 октября по 10 октября 2013 года. Необходимо отметить, что рекомендации по осуществлению перевода персонала, имеющего опыт работы в области ипотечного жилищного кредитования, были получены от АИЖК на предварительном этапе

согласования процедур проведения реорганизации до проведения аккредитации Общества как регионального оператора.

Численность сотрудников ОАО «Приморское ипотечное агентство» на 31 декабря 2013 года составила 23 человека. Средний возраст сотрудника – 29 лет. Высшее образование имеют 87 % персонала.

Общие сведения о персонале ОАО "Приморское ипотечное агентство"

| Количество персонала, чел. | Возраст, лет | | | | Уровень образования | | | Вид трудового договора | | |
|----------------------------|--------------|-------|-------|-------|---------------------|--------------------|-----------------|------------------------|------------------|------------|
| | 18-25 | 25-35 | 35-45 | от 45 | Высшее | Средне-специальное | Неполное высшее | Подряд | Совместительство | Совмещение |
| 23 | 6 | 13 | 3 | 1 | 20 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 |

Обладание высококвалифицированным персоналом Общество рассматривает как стратегическое преимущество работы в условиях жесткой конкуренции рынка ипотечного жилищного кредитования.

Главным критерием работы в области социальной политики остается наличие слаженной и профессиональной команды, способной эффективно выполнять задачи, стоящие перед компанией.

В планах компании предусмотрено дальнейшее развитие среды, способствующей росту эффективности работы сотрудников и самореализации, разработка внутренней системы мотивации, развития и удержания персонала, утверждение Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников ОАО «Приморское ипотечное агентство», обеспечение высокого уровня социальной защищенности сотрудников.

Участие в социальных программах

В соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 10 июля 2013 г. ОАО «Приморское ипотечное агентство» перешли все права и обязанности по договору о реализации краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы» от 04 августа 2004 года №1/04/797. ОАО «Приморское ипотечное агентство» с 10 июля 2013 года является оператором краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы.

Участниками краевой целевой программы «Квартира молодой семье» на 2002-2010 годы» стали молодые семьи, постоянно проживающие на территории Приморского края и участвующие в реализации муниципальной программы,

признанные, в установленном порядке, нуждающимися в улучшении жилищных условий, возраст супругов в которых не превысил 30 лет.

Всего на 31.12.2013 г. на сопровождении оператора ОАО «Приморское ипотечное агентство» находилось 1093 участников программы – молодых семей. С 10 июля по 31 декабря 2013 года компания перечислила в краевой бюджет 48 373 642,16 рублей, при этом полностью выполнили свои обязательства и погасили остатки задолженности перед Приморским краем 37 молодых семей – участников программы.

В Приморском крае осуществляется дополнительная социальная поддержка граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования. В соответствии с законом Приморского края от 26 мая 2011 г. № 772-КЗ «О социальной поддержке граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования в Приморском крае» жителям края предоставляется возможность получить социальную выплату на компенсацию части расходов по уплате процентов по ипотечным жилищным кредитам.

В рамках сотрудничества с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» продолжилось внедрение на ипотечном рынке Приморского края социально значимых ипотечных программ, направленных на создание равных возможностей при приобретении жилья у различных категорий населения. ОАО «Приморское ипотечное агентство», являясь региональным оператором АИЖК, предлагало жителям Приморского края получить ипотеку по социально-значимым программам «Молодые учителя», «Молодые ученые», «Материнский капитал». Процентные ставки по этим программам значительно ниже среднерыночных, а их особые условия обеспечивают различным категориям граждан равные возможности для получения ипотечных жилищных кредитов с целью приобретения жилья.

Особое внимание заслуживает предлагаемая Обществом ипотечная программа «Перекредитование», которая позволяет заемщику уже в процессе исполнения кредитных обязательств, получить у Регионального оператора новый ипотечный заем, на погашение исполняемого ипотечного кредита, с целью уменьшения процентной ставки. Программа «Перекредитование» позволяет изменить срок кредитования, состав заемщиков, валюту обязательства. Предлагаемые программой возможности позволяют заемщику в течение срока исполнения кредитных обязательств управлять ипотечным кредитом. Стоит отметить, что, в отличие от большинства коммерческих

банков, которые, как правило, не перекредитовывают свои ипотечные кредиты, условия действующей программы АИЖК, позволяют заемщику с положительной кредитной историей перекредитовывать действующую ипотеку АИЖК до нескольких раз за период исполнения обязательств по ипотеке.

Заемщикам с низким размером первоначального взноса в размере 10% от рыночной стоимости приобретаемого жилья региональный оператор предлагает воспользоваться специальной опцией АИЖК: страхование финансовых рисков займодавца. Суть этой опции в том, что при минимальном первоначальном взносе заемщика в 10%, часть обязательства страхуется страховой компанией в виде финансового риска займодавца и за счет средств займодавца. Возмещение расходов по страхованию у займодавца происходит при продаже займодавцем закладной в АИЖК. Данный риск выкупается вместе с закладной новым залогодержателем. Принципиальное преимущество такого страхования в том, что заемщик, не несет расходов по страхованию этого риска, в отличие от коммерческих банков, где страхование ответственности заемщика осуществляется за счет средств заемщика. Стоит отметить, что стоимость страхования финансовых рисков довольно высокая.

Региональный оператор планирует осуществлять развитие специальных, социально значимых ипотечных программ АИЖК в 2014 году. В планах компании начать выдачу ипотечных жилищных займов по ипотечной программе «Военная ипотека», а также участие в пилотных проектах, расширение существующей линейки ипотечных продуктов АИЖК. В первой половине 2014 года АИЖК планирует запустить дополнительные привлекательные опции для различных категорий населения. Задачей Регионального оператора остаются внедрение и продвижение продуктов АИЖК на территории Приморского края, обеспечение открытости и доступности информации для населения края.

Приложение 1

Информация о заседаниях Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» в 2013 году

В течение 2013 года членами Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» было проведено 6 заседаний Наблюдательного совета, результаты которых отражены в протоколах заседаний:

1. Протокол № 1 заседания Наблюдательного совета от 08.07.2013 г.

Повестка дня: Об избрании председателя Наблюдательного совета.

Форма проведения заседания: **заочное голосование.**

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Исакова Марина Викторовна;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Ларкина Лидия Яковлевна;
- Лаврентьева Лилия Федоровна.

Вынесено решение: Наблюдательный совет назначил путем голосования Председателем Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» Ежова Олега Владимировича.

2. Протокол №2 заседания Наблюдательного совета от 18.07.2013 г.

Повестка дня: Об утверждении решения о выпуске бездокументарных обыкновенных именных акций ОАО «Приморское ипотечное агентство», размещенных путем конвертации, в количестве 50 000 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая.

Форма проведения заседания: **заочное голосование.**

Приняли участие:

- Исакова Марина Викторовна;
- Лаврентьева Лилия Федоровна;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Ежов Олег Владимирович;
- Ларкина Лидия Яковлевна.

Вынесено решение: Наблюдательный совет утвердил решение о выпуске бездокументарных обыкновенных именных акций ОАО «Приморское ипотечное агентство», размещенных путем конвертации, в количестве 50 000 штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая.

3. Протокол № 3 заседания Наблюдательного совета от 1.10.2013 г.

Повестка дня: Об утверждении регистратора ОАО «Приморское ипотечное агентство» и условий договора с ним.

Форма проведения заседания: **заочное голосование.**

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Ларкина Лидия Яковлевна;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Лаврентьева Лилия Федоровна.

Вынесено решение: Наблюдательный совет постановил передать реестр акционеров на ведение и хранение специализированному регистратору – ЗАО «Регистрационная Компания Центр-Инвест», в лице филиала «Дальневосточный Реестр» г. Владивосток, лицензия Федеральной службы по финансовым рынкам от 02.03.2004 г. № 10-000-1-00300 без ограничения срока действия, на условиях договора с ним, согласно прилагаемому проекту договора на ведение и хранение реестра владельцев именных ценных бумаг.

4. Протокол № 4 заседания Наблюдательного совета от 26.11.2013 г.

Повестка дня:

- О созыве внеочередного Общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство».
- Об утверждении повестки дня внеочередного Общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» со следующими вопросами: 1). О досрочном прекращении полномочий всех членов о досрочном прекращении полномочий всех членов Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство»; 2). Об избрании Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» в новом составе.

Форма проведения заседания: **очное голосование.**

Приняли участие:

- Ежов Олег Владимирович;
- Мех Светлана Анатольевна;
- Лаврентьева Лилия Федоровна.

Вынесено решение: Наблюдательным советом вынесено решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» с целью прекращения полномочий всех членов Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» и об избрании Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» в новом составе. Утверждена повестка дня внеочередного собрания акционеров по вопросам о досрочном прекращении полномочий всех членов Наблюдательного совета и об избрании Наблюдательного совета в новом составе.

5. Протокол № 5 заседания Наблюдательного совета от 02.12.2013 г.

Повестка дня:

- Об избрании Председателя Наблюдательного Совета ОАО «Приморское ипотечное агентство».
- О созыве внеочередного собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство».
- Об утверждении повестки дня внеочередного Общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» по следующему вопросу: О принятии решения об участии ОАО «Приморское ипотечное агентство» в некоммерческом партнерстве «Объединение ипотечных компаний».

Форма проведения заседания: очное голосование.

Приняли участие:

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

Вынесено решение: Наблюдательный совет назначил путем голосования Председателем Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство» Ежова Олега Владимировича. Принято решение созвать внеочередное собрание акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство». Утверждена повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров ОАО «Приморское ипотечное агентство» по вопросу о принятии решения об участии ОАО «Приморское ипотечное агентство» в некоммерческом партнерстве «Объединение ипотечных компаний».

6. Протокол № 6 заседания Наблюдательного совета от 26.12.2013 г.

Повестка дня: Об утверждении начальной (максимальной) цены договора на оказание аудиторских услуг 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: Наблюдательным советом утверждена начальная (максимальная) цена договора на оказание аудиторских услуг ОАО «Приморское ипотечное агентство» в размере 182 000 (сто восемьдесят две тысячи) рублей.

Приложение 2

Информация о членах Наблюдательного совета ОАО «Приморское ипотечное агентство», принявших участие в заседаниях Наблюдательного совета в 2013 году

| ФИО члена Наблюдательного совета | Количество заседаний, в которых принято участие / кол-во заседаний всего | Очная форма голосования / Заочная форма голосования |
|----------------------------------|--|--|
| Ежов Олег Владимирович | 6/6 | 2/4 |
| Исакова Марина Дмитриевна | 2/4 | 0/2 |
| Мех Светлана Анатольевна | 6/6 | 2/4 |
| Ларкина Лидия Яковлевна | 3/4 | 0/3 |
| Лаврентьева Лилия Федоровна | 6/6 | 2/4 |
| Корнейчук Елена Дмитриевна | 2/2 | 1/1 |
| Кузнецова Елена Анатольевна | 2/2 | 1/1 |

Приложение 3

Информация о крупных сделках и о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных ОАО «Приморское ипотечное агентство» в 2013 году

| Наименование крупной сделки, сделки, в совершении которой имеется заинтересованность | Дата заключения сделки | Объем сделки, руб. |
|--|------------------------|--------------------|
| Не заключались | – | 0 |

В 2013 году Общество не заключало крупных сделок и сделок, в отношении которых имеется заинтересованность.

Организационная структура ОАО «Приморское ипотечное агентство»

