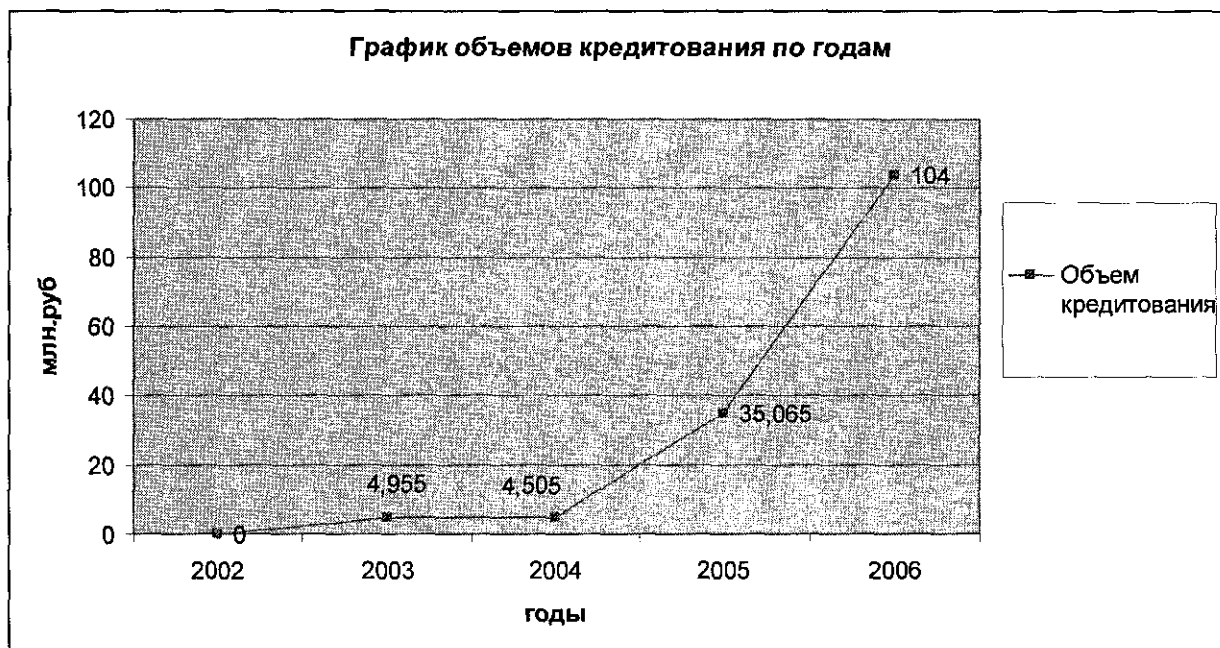


## Отчет о работе ОАО «АИЖК» в 2006 году

Общество создано в ноябре 2002 года. До мая 2003 года шло становление Общества, решались организационные вопросы, связанные с разработкой местных законодательных актов и положений, подписанием договоров о сотрудничестве с банками и федеральным Агентством. С мая 2003 года началось кредитование жителей РА.

Общество уверенно продолжило работу в 2006 году. В отчетном году оформлено 206 кредитов на общую сумму 104 млн. рублей. Из них рефинансировано 101 млн. рублей. Из бюджета РА в прошедшем году получено кредитов 1,0 млн. рублей.



Возможность рефинансирования кредитных ресурсов позволила в 2006 году получить выручку от услуг по оформлению ипотечных кредитов в размере 6,248 млн. рублей и тем самым на 0,801 млн. рублей превысить административные расходы. Кроме того, в течение года Общество получило 2,219 млн. рублей доходов в виде процентов за выкупленные у банков закладные. Таким образом, общий годовой доход Общества составил более 8,5 млн. рублей, расходы – более 7 млн. рублей, чистая прибыль – около 1,5 млн. рублей.

Для улучшения условий труда работников Агентства в 2006 году приобретено помещение для офиса стоимостью 1,3 млн. рублей, офисная мебель и оргтехника на общую сумму около 0,9 млн. рублей. Стоимость основных средств по сравнению с 2005 годом увеличилась в 8 раз.

В ноябре 2006 года открыт филиал в с. Майма, где работают два специалиста. Агентство на условиях федеральной ипотечной программы обеспечивает ипотечными кредитами всех граждан Республики Алтай, желающих приобрести готовое жилье, либо участвовать в долевом строительстве жилья на территории Республики Алтай.

По итогам 2006 года суммы выданных кредитов колеблются от 100 тыс. рублей до 2 000 тыс. рублей. Средняя величина кредита составила 500 тыс. рублей. Процентная ставка в зависимости от сроков кредитования и наличия собственных средств колеблется от 11 до 14,5 процентов. Это позволяет организовать кредитование по 17 индивидуальным программам, в том числе и при отсутствии у заемщика собственных средств.

Однако, все вышесказанное во многом будет зависеть от доступности ипотечных кредитов широким слоям населения. Основными факторами, отрицательно влияющими на доступность ипотечных кредитов в Республике Алтай, являются:

1. Высокие цены на недвижимость, обусловленные отсутствием достаточных объемов жилищного строительства и ограниченным предложением на рынке готового жилья;
2. Низкая платежеспособность населения.
3. Высокие процентные ставки по кредитам.

Сегодня ипотека в Республике Алтай еще не оказывает существенного влияния на решение проблемы обеспечения широких слоев населения доступным жильем. Это всего лишь один из инструментов, которому нет реальной альтернативы в Республике из-за неразвитости таких инструментов, как долевое строительство, жилищные кооперативы и пр.. С другой стороны, ипотека – наиболее эффективный и быстрый метод решения жилищной проблемы.

Одна из основных причин, тормозящих дальнейшее развитие ипотечного кредитования, - недостаточное предложение доступного и комфортного жилья и на первичном и на вторичном рынке, как в городе, так и в сельской местности. Так, в городе в прошедшем году не введено в эксплуатацию ни одного многоквартирного жилого дома. Для насыщения рынка жилья необходимо решить две задачи: во-первых, значительно увеличить объем денежных средств из различных источников финансирования на строительство жилья с долевым участием граждан или на свободную продажу, во-вторых, найти источник кредитных ресурсов для кредитования индивидуального жилищного строительства. Причем последнее для нашего региона важнее, т.к. регион представляет практически полностью только сельское население, где решение жилищной проблемы в основном зависит от уровня индивидуального жилищного строительства. Агентство имеет соответствующую наработанную программу по кредитованию индивидуального жилищного строительства, но не имеет финансовых ресурсов, т.к. эта программа не рефинансируется федеральными банками.

Бизнес-план ОАО «АИЖК» на 2007 г. предусматривает решение следующих задач:

1. Увеличение уставного капитала общества на 14 млн. рублей для обеспечения наличия оборотных средств и устойчивой работы по рефинансированию и дальнейшему увеличению объемов рефинансирования.
2. Выпуск облигационного займа на сумму 300 млн. рублей и инвестирование строящегося жилья с долевым участием граждан и на продажу.
3. Осуществление ипотечного жилищного кредитования с использованием механизма рефинансирования в объеме 120-130 млн. рублей.
4. Довести объем кредитования индивидуального жилищного строительства до 25-30 млн. рублей.

Для решения вышеперечисленных задач предлагается осуществить следующие мероприятия на уровне Правительства РА и Государственного собрания РА:

1. Внести на рассмотрение Правительства РА и Государственного собрания РА вопрос о необходимых изменениях в бюджете РА на 2007 год в связи с увеличением уставного капитала ОАО «АИЖК».
2. Утвердить перечень объектов жилищного строительства для инвестирования средств облигационного займа.
3. Рассмотреть в Правительстве РА и Госсобрании РА вопрос об ипотечном кредитовании индивидуального жилищного строительства.
4. Провести совещание с главами районных администраций по вопросам организации ипотечного кредитования.

Основные нагрузки при осуществлении практической деятельности Агентства распределяются по трем основным направлениям:

- решение организационных вопросов;
- работа с документами при оформлении ипотечных кредитов;
- оформление финансовых документов, контроль за погашением кредитов, бухгалтерский учет;

По состоянию на 1 марта 2007 года в Агентстве работают 12 человек, из них 10-специалисты с высшим образованием, 2-техработника.

Основным фактором риска в деятельности Общества является дефолт (неоплата кредита) закладной. Современная практика оформления ипотечных кредитов по регионам Российской Федерации (по данным федерального Агентства) показывает, что реальная доля риска дефолта составляет около 0,1%. В практике нашего Агентства грубых нарушений по погашению кредита в 2006 году не было.

Согласно Уставу общества избран Совет директоров (5 человек): Курнаева Л.Н., Бедушев П.П., Харин В.А., Тайтаков А.М., Тулинов Н.И., который активно работал в отчетном периоде. Все решения СД оформлены протоколами.

Генеральный директор  
ОАО «АИЖК»



(Н. Тулинов)