

УДК 336.77

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИННОВАЦИЙ В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

**Александра Валентиновна Макарова**

магистрант

aleksmakarowa@mail.ru

**Марина Юрьевна Федотова**

кандидат экономических наук, доцент

fedotova\_my@mail.ru

Пензенский государственный аграрный университет

г. Пенза, Россия

**Аннотация.** В статье дана характеристика Россельхозбанка, и обоснована необходимость реализации бизнес-проекта по внедрению очков виртуальной реальности в процесс его ипотечного кредитования. Рассчитаны основные показатели эффективности предложенного инвестиционного проекта, сделан вывод об их высоких значениях.

**Ключевые слова:** банк, конкурентность, инновации, виртуальная ипотека, очки виртуальной реальности, инвестиционный проект, эффективность.

В настоящее время на рынке представлено много банков, предлагающих свои услуги. Для обеспечения стабильной работы необходимо предлагать населению более выгодные предложения по сравнению с конкурентными банками. Поэтому актуальная проблема банка – высокая конкурентность и безопасность предлагаемых услуг [1].

Главный стимул для банков к запуску инноваций – желание удержать клиентов и более точно соответствовать их потребностям. Один из способов – использование информационных технологий [2].

АО «Россельхозбанк» занимает лидирующее положение в финансировании российского АПК, а также входит в ТОП-5 банков по совокупному объему выданных кредитов и в тройку лидеров среди крупнейших розничных банков по объему ипотечного кредитования.

Основным направлением деятельности «Россельхозбанка» является финансовая поддержка государственных программ по развитию российского агропромышленного комплекса и сельских территорий. В 2020 году «Россельхозбанк» первым из банков подписал соглашение с Министерством сельского хозяйства РФ по программе льготной сельской ипотеки, которая даёт возможность оформить кредит на приобретение недвижимости в сельской местности на льготных условиях. В октябре 2020 года РСХБ представил цифровую платформу «Свое жильё» для подбора недвижимости для покупки частными лицами, её обслуживания и расчёта ипотеки.

Россельхозбанк финансирует агросектор своевременно и в полном объёме: за 10 месяцев 2022 г. объём выдач превысил 1,2 трлн. руб., что на 3,2 % больше, чем в прошлом году. Почти половина из этих средств выдана по льготной ставке. В 2022 году Россельхозбанк нарастил объёмы льготного кредитования АПК на 21 % – до 491 млрд. рублей. Из них 22 % – это льготные кредиты малому и среднему бизнесу [3].

На сегодняшний день в пятерку самых инновационных банков РФ входят Сбер, ВТБ, Газпромбанк, Ак Барс и Тинькофф. Но, к сожалению, в этом перечне Россельхозбанк отсутствует.

Чтобы повысить рейтинг банка по данному критерию нами предлагается в АО «Россельхозбанк» использовать очки виртуальной реальности с функцией виртуальной ипотеки (рисунок 1).



*Рисунок 1 - Очки виртуальной реальности*

Данные очки имеют встроенные наушники, что позволяет прослушивать виртуального ассистента, экран диагональю 4.7 – 6", угол обзора: 90-100°.

Преимуществом данного продукта является снижение затрат на транспортные услуги при выезде на место просмотра квартиры.

Надев очки, человек может осмотреть имеющиеся в базе квартиры, варианты их дизайна, а также расположение дома на карте города и окружающую инфраструктуру. В это время виртуальный консультант рассказывает о характеристиках объекта и условиях возможного ипотечного кредита [4].

Очки виртуальной реальности – это ноу-хау. Данная услуга всегда интересна, особенно, населению в возрасте 18-40 лет. После ее внедрения, спрос у данной категории населения повысится, тем самым, увеличивая объемы ипотечного кредитования банка.

Целью инвестиционного проекта является внедрение новой услуги в банковскую деятельность. Данная услуга будет пользоваться потребительским спросом.

Высокое качество услуги и адекватные цены на предложенные варианты позволят обеспечить успешность реализации инвестиционного проекта.

В развитии рынка сбыта немаловажную роль играет конкуренция. Только создание благоприятных условий для формирования и развития продукции позволит создать банковский рынок, отвечающий всем современным требованиям.

Выявить и соотнести между собой ограничения и возможности, сильные и слабые стороны данного инвестиционного проекта поможет SWOT-анализ, представленный в таблице 1 [5].

Таблица 1

SWOT-анализ конкурентов

	Внедрение услуги	Конкуренты
Сильные стороны	- низкие цены - востребованность товара	- умеренные цены -большой опыт производства и продаж
Слабые стороны	- несформированный имидж - слабый выход на новые рынки	- высокая себестоимость - отдаленность
Возможности	- снижение себестоимости продукции - увеличение дохода - поиск новых каналов сбыта	- сокращение объемов услуг
Угрозы	- снижение общей покупательской способности - рост инфляции	- снижение общей покупательской способности населения - рост инфляции

Проведенный SWOT-анализ позволяет сделать вывод о том, что основной угрозой для АО «Россельхозбанк» является рост инфляции, постоянно меняющиеся потребительские предпочтения и снижение общего уровня покупательной способности.

Технология внедрения очков виртуальной реальности заключается в следующем: закупаются очки, ведущие IT-специалисты разрабатывают программу с проектированием мест для просмотра имеющихся в продаже квартир. Затем данная программа устанавливается в очки и желающие приобрести квартиру могут воспользоваться данной услугой, обратившись к менеджерам банка. При таком просмотре вариантов, люди рассматривают

прилегающую территорию, оценивают инфраструктуру, находясь в отделении банка.

В таблице 2 представлен прогноз финансовых результатов бизнес - проекта.

Таблица 2

Прогноз финансовых результатов, руб.

Показатель	1 год				2 год	3 год
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.		
Доходы (без НДС)	5850000	11125000	16600000	10925000	45500000	47250000
Затраты на реализацию проекта (без НДС)	61878	81835	100723	119745	672538	980629
Прибыль до налогообложения	5788122	11043165	16499277	10805255	44827462	46269371
Налог на прибыль	1157624	2208633	3299855	2161051	8965492	9253874
Чистая прибыль				35308655	35861969	37015497

По данным таблицы можно сделать вывод, что предлагаемый проект прибыльный. Чистая прибыль в первый год составит 35 308 655 руб., во второй – 35 861 969 руб. и в третий – 37 015 497 руб.

Рассчитаем показатели эффективности проекта (таблица 3).

Таблица 3

Экономическая эффективность бизнес - проекта

Показатель	Величина показателя
Чистый доход, руб.	115 422 317
Индекс доходности затрат	57,22
Индекс доходности инвестиций	5,83
Срок окупаемости проекта, лет	0,17
Чистый дисконтированный доход, руб.	111892192
Внутренняя норма доходности, %	17%
Дисконтный период окупаемости, лет	0,18
Индекс доходности дисконтированных затрат	55,46
Индекс доходности дисконтированных инвестиций	5,65

Проект может быть принят к осуществлению, так как чистый дисконтированный доход равен 111 892 192 руб., что выше нуля. Это свидетельствует об эффективности данного проекта. Индекс доходности дисконтированных инвестиций превышает индекс доходности дисконтированных затрат, что также является положительным моментом и говорит о высокой доходности проекта.

К основным рискам при внедрении новой услуги можно отнести слабый спрос. Для снижения данного риска необходимо заранее проанализировать всех потенциальных потребителей и провести расширенную рекламную акцию [6].

Также существуют риски недофинансирования проекта, которые возникают вследствие следующих факторов:

- множественности источников финансирования проекта;
- увеличения первоначальной стоимости проекта;
- увеличения длительности инвестиционной фазы проекта;
- неправильной оценки стоимости выхода на рынок и реальной структуры операционных затрат.

#### **Список литературы:**

1. Протас Н.Г. Современные кредитные продукты: учебное пособие // Новосибирск: Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ». 2020. 136 с.

2. Федотова М.Ю. Организация деятельности коммерческого банка и современные банковские технологии // Пенза: РИО ПГАУ 2020. 263 с.

3. АО «Россельхозбанк»: официальный сайт / Режим доступа: <https://www.rshb.ru/>

4. Васюкович Артем Что такое VR ипотека: банки и условия в ВТБ в 2023 году // Электронный ресурс. Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/custom/vr-ipoteka.html>

5. Финансирование инвестиционных проектов / О.В. Новичкова, О.А. Тагирова, А.В. Носов, М.Ю. Федотова, Т.Ф. Боряева // Пенза: РИО ПГАУ. 2019. 240 с.

6. Коваленко С.Б. Швейкин И.Е. Кредитный портфель банка и его роль в предотвращении кредитного риска // Вестник СГСЭУ. 2019. № 1 (75) . с. 101-104.

**UDC 336.77**

## **USE OF INNOVATIONS IN MORTGAGE LENDING**

**Alexandra V. Makarova**

master student

aleksmakarowa@mail.ru

**Marina Yu. Fedotova**

candidate of economic sciences, associate professor

fedotova\_my@mail.ru

Penza State Agrarian University

Penza, Russia

**Abstract.** The article gives a description of the Russian Agricultural Bank, and substantiates the need to implement a business project to introduce virtual reality glasses into the process of its mortgage lending. The main performance indicators of the proposed investment project are calculated, a conclusion is made about their high values.

**Key words:** bank, competitiveness, innovations, virtual mortgage, virtual reality glasses, investment project, efficiency.

Статья поступила в редакцию 30.03.2023; одобрена после рецензирования 30.05.2022; принята к публикации 30.06.2023.

The article was submitted 30.03.2023; approved after reviewing 30.05.2022; accepted for publication 30.06.2023.