

УДК 338.22

Каравашкина Рената Ивановна¹, к.э.н., доцент кафедры экономики и менеджмента,
e-mail: ren3004@mail.ru

Петров Артем Игоревич¹, магистрант 2-го года обучения,
e-mail: arty.darks@yandex.ru

¹Волжский государственный университет водного транспорта, г. Нижний Новгород, Россия.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ НЕПРЕРЫВАЮЩЕЙСЯ ПАНДЕМИИ

Аннотация. В связи с возникновением в декабре 2020 года всеобщей пандемии COVID-19 мировая экономика и финансовые рынки столкнулись с рядом экономических и социальных проблем. Правительства начали использовать различные меры по стабилизации экономики и снижению негативных социально-экономических последствий. Одна из мер – снижение учетной ставки Центробанка. Банковская сфера отреагировала временным снижением процентной ставки на ипотечное кредитование, что в свою очередь вызвало повышенный спрос на кредиты и может привести к так называемому «ипотечному пузырю».

Ключевые слова: ипотека, кредитование, уровень жизни, мировая экономика, рынок жилья, ипотечный рынок, пандемия, платежеспособность, финансовая грамотность.

Возникшая в прошлом году мировая пандемия вызвала ряд экономических и социальных проблем. Из-за введенного локдауна пошатнулись многие сферы бизнеса и производства, возникли проблемы у различных компаний и организаций, возросли затраты у населения на фоне стагнации дохода, увеличился уровень безработицы. В свою очередь, была снижена процентная ставка по ипотечным кредитам и установлена программа льготной ипотеки, что в комплексе вызвало ажиотажный спрос на недвижимость среди населения. На данный момент в России наблюдается рекордный объем выданных ипотечных кредитов за всю историю.

Одни из крупных банков в Нижегородской области считаются¹: Сбербанк России, Банк «ВТБ», Газпромбанк, Альфа-Банк, Россельхозбанк. Активы данных банков превышают более 3 000 000 руб.

Сбербанк России как самый крупный банк Нижегородской области в 2020 году предоставил ссудозаёмщикам несколько привлекательных программ (табл.1.)

Таблица 1 – Программы по ипотечным кредитам Сбербанка России за 2020 г.²

¹ Согласно данным: <https://mainfin.ru/banki/rating/nizhniy-novgorod>

Название программы	Размер первоначального взноса, %	Сумма или процент от стоимости приобретаемого жилья.	Срок, лет	% ставка, годовых
«Свой дом под ключ»	от 20	до 8 млн.	до 30	от 10,9%
«Покупка строящегося жилья»	от 10	до 85%	до 30	7,8% - 9,3%
«Покупка готового жилья»	от 10	до 85%	до 30	8,8% - 9,2%
«Ипотека с субсидированием для семей с детьми»	от 10	до 85%	до 30	8,8% - 9,2%
«Ипотека на строительство дома»	от 25	до 75%	до 30	9-10%
«Ипотека с материнским капиталом»	от 20	от 300 тыс.	до 30	от 4,1%
«Военная ипотека»	от 15	до 85%	1-25	от 7,9%

Банк «ВТБ» выставил следующие условия по ипотеке с господдержкой: сумма кредита до 6 млн. руб., процентная ставка 6,1% при условии комплексного страхования, срок кредита до 30 лет, первый взнос от 15%.³

Газпромбанк предложил следующие программы по ипотеке (табл.2).

Таблица 2- Программы по ипотечным кредитам Газпромбанк за 2020 г.⁴

Название программы	Минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет	Сумма первоначального взноса, %
Ипотека «Новоселы»	от 7,5	от 100 тыс. – 60 млн.	от 1 - 30	от 10
Льготная ипотека	от 5,9	от 100 тыс. – 12 млн.	от 0 - 30	от 15
Семейная ипотека	от 4,7	от 100 тыс. – 12 млн.	от 1 - 30	От 15
Военная ипотека	от 7,8	от 0 – 3,15 млн.	от 1 - 25	От 20

Альфа-Банк предложил ипотеку по следующим условиям: срок кредитования от 3 – 30 лет, первоначальный взнос от 20%, сумма кредита от 600 тыс. – 20 млн. руб., процентная ставка для строящегося жилья от 6,5%, для готового жилья от 8,89%.⁵

Россельхозбанк предлагает ипотеку с господдержкой по условиям: максимальная сумма – от 100 тыс. до 6 млн. руб., срок кредита от 1 до 30 лет, первоначальный взнос от 15%. К тому же предлагаются такие бонусы как отсутствие комиссий по кредиту и досрочное погашение кредита без ограничений.⁶

Согласно мнению экспертов⁷ процентные ставки по ипотечным кредитам будут стагнировать и ожидать значительного их изменения в 2021 году не следует. При этом текущий уровень ключевой ставки ЦБ в 4,25% позволяет предположить, что даже при отмене льготной программы 1 июля 2021 года слабо скажется на спросе у заемщиков, поскольку ставки по базовым ипотечным программам уже не так резко отличаются от 6,5% годовых.

По данным ЦИАН⁸ можно отследить рост цен на рынке недвижимости в городах-миллионниках из-за небывалых ранее мер государственной поддержки для граждан в 2020 году на фоне развивающейся заболеваемости COVID-19. В целом, в 70 городах увеличилась цена на вторичное жилье почти на 1,4% (составила 61,5 тыс. руб. за

2 Данные представлены с источника: <https://dom-click.ru/stavki-na-ipoteku-sberbanka-v-2020-godu/>

3 Банк «ВТБ»: https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/gospodderzhka-2020/#calc_0#

4 Газпромбанк: (<https://www.gazprombank.ru/personal/mortgage/>)

5 Альфа-Банк: <https://alfabank.ru/get-money/mortgage/stavki/>

6 Россельхозбанк: https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/gos_2020/

7 Российское государственное информационное агентство ТАСС: <https://tass.ru/nedvizhimost/10375153>

8 База недвижимости ЦИАН:

https://nn.cian.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_term=циан&utm_content=kw:16205979664%7Ca d:7152332661%7Cgrp:1933938833%7Cdrf:no%7Cdev:desktop%7Cp:premium%7Cn:1%7Creg:20044&utm_campaign=b2c_nn_brand_cian_all_mix_search_21539869&yclid=18324521948510976714



квадратный метр). Но, наибольший рост цен приходится на первичное жилье, лишь за 1 месяц в Нижнем Новгороде, цена одного квадратного метра квартиры в новостройке выросла на 3,7% (до 80 тыс. руб.). Высокий рост цен зафиксирован в таких районах как Автозаводский, Нижегородский, Приокский. Одним из факторов, повлиявшем на повышение цены за жилье стала высокая степень готовности домов к сдаче в эксплуатацию, что привело к так называемому «ипотечному пузырю», взрыв которого может привести к обвалу ипотечного рынка и всего рынка недвижимости.

Мы помним недавние проблемы ипотечного рынка в США, данный опыт не может не беспокоить. Экономическая система представляет собой ряд взаимосвязанных элементов. Поэтому так опасны негативные тенденции развития в любой из подсистем.

«Ипотечный пузырь» - это такая финансовая ситуация на рынке ипотеки, в ходе которой в виду активности роста выдачи ипотечных кредитов в определенный срок может привести к росту просрочки выплат заемщиками. Рост просрочки выплаты кредитов, так или иначе, скажется на банках и финансово-кредитных организациях, что может вызвать банкротство наиболее уязвимым из них.

Данная ситуация может усугубиться возникновением обесценения ипотечных ценных бумаг и банковских залогов, выпущенных под обеспечение закладных. В результате произойдет падение цен на недвижимость, и как результат, обвал рынка ипотеки и всего рынка недвижимости, что, безусловно, негативно скажется на всей национальной экономике.

Одним из факторов формирования «ипотечного пузыря» стала льготная программа ипотеки. В некоторых районах России до 90% первичного жилья продается с ее помощью, поскольку первоначальный взнос был снижен до 15%. льготная программа спровоцировала рост цен на недвижимость, но главная проблема заключается в том, что причиной роста цен является использование именно заемных денежных средств. При этом основным залогом выступает приобретаемая в кредит недвижимость, усугубляется ситуация стагнацией реальных располагаемых доходов населения и ростом безработицы.

Согласно данным федеральной службы государственной статистики, во втором квартале 2020 года реальные располагаемые доходы населения сократились на 8,4% по сравнению с 2019 годом, что связано с первой волной covid-19 и режимом самоизоляции. А в 3 квартале – почти на 4,8% по сравнению с предыдущим годом. Суммарно, за период 01.01.2020 -01.09.2020 года реальные располагаемые доходы снизились на 4,3 %. Данные по реальным располагаемым доходам приведены в табл. 3.

Таблица 3 - Реальные располагаемые доходы населения за 2018 – 2020 гг.

9	2018		2019		2020	
	в % к		в % к		в % к	
	периоду прошлого года	предыдущему периоду	периоду прошлого года	предыдущему периоду	периоду прошлого года	предыдущему периоду
1 квартал	101,0	77,1	98,4	76,6	100,7	75,7
2 квартал	100,2	110,4	101,0	113,3	91,6	103,2
3 квартал	100,0	99,3	102,9	101,3	95,2	105,2
4 квартал	99,2	117,2	101,8	115,9	-	-
Год	х	100,1	х	101,0	х	-

Уровень безработицы в Российской Федерации за 2017 год составил 3969,5 тыс. чел., за 2018 г. – 3658,5 тыс. чел., за 2019 г. – 3464,8 тыс. чел., то есть до 2020 года уровень безработицы шел на спад, однако в связи с пандемией в 2020 году число безработных россиян уже в мае составило 4513 тыс. чел. Это на 227 тыс. чел. больше, чем в апреле –

⁹ Данные представлены с электронного ресурса: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397?print=1>



4286 тыс. чел.¹⁰ Уровень безработицы в 2020 году может составить 5,7%, поскольку в сентябре 2020 года по предварительным итогам обследования количество безработных составило - 4,8 млн. чел. Около 6,1% работающего населения (представители среднего класса) перешло в категорию бедных.

По оценкам Центрального Банка за 9 месяцев 2020 года ипотечное кредитование выросло на 14%. В период январь-сентябрь 2020 года банками было выдано около 3,25 трлн. руб., что превышает рекордный объем выданной ссуды в 2018 году.

Льготная программа повлекла за собой рост цен на недвижимость, за 10 месяцев 2020 года стоимость новостроек увеличилась на 10,5%.

В середине 3 квартала 2020 года ипотечные портфели российских банков впервые в истории превысили 8 трлн. руб., что на 1 трлн. руб. больше, чем за 3 квартала 2019 года.

Кредитный портфель россиян существенно был подорван пандемией коронавируса, отчего количество ссуд банков и микрофинансовых организаций с просрочкой более 90 дн. достигло рекордного значения в 12,6 млн. руб., что на 12,5% больше прошлогоднего показателя. В пересчете на денежные средства, долговая просрочка россиян превысила 950 млрд. руб. в 2020 году в сравнении с 837 млрд. руб. в 2019 году, то есть рост составил около 13,5%. Рекордная сумма просроченной задолженности россиянами в 50 млрд. руб. была зафиксирована уже в августе 2020 года.

При этом у каждого пятого жителя России имеются просроченные обязательства по кредитам, налогам, жилищно-коммунальным услугам. Примерно у 10% граждан РФ размер долга находится в диапазоне от 50 тыс. (у 8% жителей) руб. до 500 тыс. руб. (у 2% жителей).

В итоге россияне стали тратить свои денежные средства на погашение взятых кредитов. До 60% выплат по детским пособиям в период пандемии были потрачены не на детей, а на выплату долговых обязательств по кредитам и микрозаймам. С января 2020 года объем просроченной задолженности физических лиц вырос на 20%. Больше половины всех просроченных долговых обязательств населения (что составило около 560 млрд. руб.) приходится на кредиты наличными. Автокредиты выросли на 22% (примерно 58 млрд. руб.). По кредитным картам просрочены платежи на 16%. Вся эта статистика привела к тому, что число личных банкротств россиян увеличивается с каждым годом минимум на 50% и за 5 последних лет превысило 240 тыс. чел.¹¹

Поскольку справиться с задолженностью могут не все жители РФ, с 1 сентября 2020 года вступил в силу упрощенный порядок банкротства физических лиц (Закон от 31.07.2020 года № 289-ФЗ), согласно которому если у физического лица имеется задолженность в размере от 50 тыс. руб. до 500 тыс. руб., а имущество для погашения долговых обязательств отсутствует, то такие затраты нецелесообразны, и физическое лицо может пройти процедуру банкротства без судебной процедуры. На данный момент поправка 289 федерального закона является легальным действующим путем списания долгов. Но, к сожалению, согласно опросу Всероссийского центра изучения общественного мнения, о возможности пройти процедуру банкротства слышало лишь 85% населения, о новой схеме внесудебного признания несостоятельности – 38%, а грамотно воспользоваться данной схемой смогут лишь 4%. Ввиду финансовой безграмотности, россияне питают надежды на всеобщую кредитную амнистию со стороны правительства, ввиду своего тяжелого положения во время развивающейся пандемии коронавируса. Поскольку бюджет – это денежные средства налогоплательщиков, то покрывать долги одних граждан за счет других не представляется возможным. Тем более объективно определить пострадавших от COVID-19 нельзя, поскольку у некоторых граждан имеются свои личные денежные накопления, у других имеется вторая работа, взамен той откуда их

¹⁰ Данные представлены с электронного ресурса: <https://www.rbc.ru/economics/19/06/2020/5eecd9db9a7947e77b3bc058>

¹¹ <https://www.pravda.ru/economics/1575488-bednost/>



уволители, а около 40% россиян получают свою заработную плату в конвертах, укрывая налоги от государства.

Согласимся с рядом экспертов в том, что данная тревожная ситуация требует своевременного принятия соответствующих мер.

Одним из путей решения данной проблемы будет являться, как очевидно, *увеличение размера первоначального взноса или процента займа*. Поскольку для ссудозаемщика малый первоначальный взнос и малый процент займа выглядят довольно привлекательно, то в виду низкой финансовой грамотности у основной массы населения, не возникает мысль о том, что рынок недвижимости в какой-то момент времени может упасть на больший процент, чем процент первоначального взноса заемщика, который в свою очередь не сможет покрыть свой долг перед банком.

После снятия в 2020 году физических ограничений для банков и офисов, у девелоперов выросли цена на жилье и объемы выданных кредитов (особенно подпадающие под льготные (с господдержкой) и суперльготные («дальневосточная» и «сельская» программы)).

Снижение ключевой ставки (до 4,25%) затронуло рефинансирование и ипотеку на вторичную недвижимость. В результате владельцы жилья стали богаче, а заемщики ввиду роста цен потеряли существенную выгоду, поскольку та же самая недвижимость стала в разы дороже.

На данный момент самая низкая ставка по программе рефинансирования составляет 7,9%, средняя – 8,5 – 9%. Однако, банки не предоставляют программу рефинансирования тем, кто оформил кредит менее полугода назад. Самое выгодное рефинансирование станет для тех, кто оформил кредит 2-3 года назад (сроком от 10 лет по ставке 10,5-11% годовых). В первые 5 лет долговые обязательства максимально сокращаются, выплачиваются в основном проценты, а не сам кредит.

Правительству и регионам стоит учесть негативный опыт запуска дешевой ипотеки на рынках с ограниченным предложением, например, при введении дальневосточной ипотеки в крупнейших городах Дальнего Востока покупатели скупили все, что продавалось и соответствовало критериям. К примеру, в 2005 году средняя цена за 1 квадратный метр во Владивостоке была около 25 тыс. руб., на сегодняшний момент она составляет более 100 тыс. руб.

Ипотечный рынок в Дальневосточном федеральном округе опережает общие показатели по всей России. За 7 месяцев 2020 года прирост ипотечного кредитования составил 11%, в Дальневосточном федеральном округе – 22%. Вызван данный ажиотаж возможностью кредитования всего лишь под 2%. Но воспользоваться предложением могут молодые семьи и владельцы бесплатных земель на Дальнем Востоке. Кредит можно взять только один раз, требований к наличию детей нет. Но есть ограничения по сроку кредитования (до 20 лет) и сумме ипотеки (до 6 млн. руб.).

Вернуть достаточно жесткие требования к оценке платёжеспособности заемщика и риска невозврата кредитных средств.

Обратимся к недавней истории. Подобный случай уже возникал в 2009-2010 годах с валютными ипотечниками, однако заемщиков было на тот период меньше и были они состоятельными жителями крупных городов.

Рынок недвижимости падал и в 2008 году примерно на 30% в национальной валюте, а с учетом того, что на тот момент пострадали и США, то в американских долларах российский рынок упал примерно втрое. Российским банкам потребовалось бы нарастить ипотечный портфель почти до 35 трлн. руб., что вчетверо больше от текущего уровня. Чтобы реализовать данную программу было бы необходимо утроить объем строительства в ближайшие 2-3 года.



Перед кризисом в Америке шло снижение процентных ставок, в то время как цена на недвижимость росла. Похожая ситуация происходит сейчас и в России. Из-за излишнего выпуска ценных бумаг на основе ипотечных кредитов банки и девелоперы охотно стали выдавать ипотечные кредиты ссудозаемщикам с низкой кредитоспособностью. К тому же правительство США требовало от государственных компаний обеспечить жильем даже самое бедное население путем выдачи ипотеки. От чего «ипотечный пузырь» в Америке лопнул.

На первый взгляд необходимо привлечь государство к реализации достаточно жестких административных мер. Приверженцы теории саморегулирования рынка и приоритета невмешательства, представят свои аргументы против. Можно им возразить. Во-первых, рынок недвижимости никогда не был конкурентным рынком (и не будет) в силу своей специфики (это - ограниченность числа продавцов и покупателей в связи с дороговизной недвижимости, это отсутствие равновесия на данном рынке, в силу действия таких факторов как мода и потребительские предпочтения, наличие значительного временного лага в реакции девелоперов на изменения в спросе). Во-вторых, недвижимость в национальной экономике выполняет не только и не столько экономическую роль, сколько социальную. В первую очередь ипотека – это кредитование жилья. А жилье выполняет именно социальную роль, обеспечивая население крышей над головой. Как известно, решение социальных вопросов рынку чуждо, рыночная экономика в решении данного вопроса не заинтересована. Именно поэтому государство должно разумно и грамотно формировать свою политику на данном рынке, ведь регулирование учетной ставки процента и через нее ставки ипотечного кредита – по сути, является государственным вмешательством в формирование цен на рынке недвижимого имущества и, как известно, «старым добрым» методом госрегулирования национальной экономики.

Однако следует, прежде всего, внимательно оценить сложившуюся в отечественной экономике ситуацию и скорректировать предложенные выше направления регулирования.

В отличие от США в России выпуск ценных бумаг на основе ипотечных кредитов (от себя добавим к счастью) не развит. А объемы ипотеки для заемщиков с низкой кредитоспособностью малы. Поэтому в России похожая ситуация маловероятна, но все же допустима.

Также не дает лопнуть «ипотечному пузырю» в России консервативность рынка недвижимости, поскольку сильные ценовые изменения на нем происходят постепенно. Например, в 1998 г. и в 2008 г. собственники недвижимости ждали от 1 до 2 лет, прежде чем старые цены на жилье вернулись.

Поэтому еще есть время у регулятора на смягчение ипотечного кризиса, путем *повышения требования по первому взносу и жесткого контроля за внесением первоначального взноса, который не должен быть оплачен ранее взятого кредита.*

Новая программа льготной ипотеки, запущенная в России в апреле под 6,5% по госпрограмме для поддержки застройщиков и повышения доступности жилья для граждан, позволяет взять ссуду на покупку первичного жилья с минимальным первоначальным взносом 15% (ранее было 20%). *Данная льготная программа должна завершиться вовремя*, на данный момент она продлена до 1 июля 2021 года.

Из вышесказанного требует решения еще одна из потенциальных проблем – это *практика взятия потребительских кредитов на первый взнос, либо резкого набора кредитов после покупки недвижимости* (ремонт, техника, мебель и прочее хозяйство). Чтобы избежать данных проблем стоит подумать над ограничениями. К примеру, *программы повышения финансовой грамотности населения* хорошо показали себя в Южной Африке и Австралии. Они поспособствовали рациональному финансовому поведению у населения и снижению просрочки. В большинстве развитых стран мира повышение финансовой грамотности является элементом государственной политики, и



носят обязательный характер. Многие страны Европейского союза, такие как Польша, Чехия, Португалия, Нидерланды и другие, имеют национальные стратегии повышения финансовой грамотности населения. Финансируются данные программы, как за счет государств, так и за счет частных, общественных организаций¹². Данный опыт уже реализуется в учебные планы подготовки студентов высших учебных заведений. Введена новая компетенция (и предмет) финансовая (экономическая) грамотность, что должно дать свои результаты.

Не будем забывать о важной, если не сказать ключевой роли рынка недвижимости в эпохи спада (рецессии) делового цикла. Именно данный рынок обладает силой дать толчок экономике, находящейся на самом дне, к росту. Доступность торговых и коммерческих площадей, мотивированность уставшего от материальных и социальных проблем, вызванных кризисом, к производственной деятельности населения давало толчок к развитию национальной экономики за всю историю много раз.

Список литературы:

1. Финансовый портал Н. Новгорода. URL: <https://mainfin.ru/banki/rating/nizhniy-novgorod> (дата обращения 20.05.2021)
2. Сервис ДомКлик от Сбербанка. URL: <https://dom-click.ru/stavki-na-ipoteku-sberbanka-v-2020-godu/> (дата обращения 20.05.2021)
3. Официальный сайт ВТБ банка. URL: https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/gospodderzhka-2020/#calc_0# (дата обращения 20.05.2021)
4. Официальный сайт Газпромбанка. URL: <https://www.gazprombank.ru/personal/mortgage/> (дата обращения 20.05.2021)
5. Официальный сайт Альфа-Банка. URL: <https://alfabank.ru/get-money/mortgage/stavki/> (дата обращения 20.05.2021)
6. Официальный сайт Россельхозбанка. URL: https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/gos_2020/ (дата обращения 20.05.2021)
7. Российское государственное информационное агентство федерального уровня. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10375153> (дата обращения 20.05.2021)
8. База недвижимости ЦИАН. URL: https://nn.cian.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_term=циан&utm_content=kw:16205979664%7Cad:7152332661%7Cgrp:1933938833%7Cdrf:no%7Cdev:desktop%7Cp:premium%7Cn:1%7Creg:20044&utm_campaign=b2c_nn_brand_cian_all_mix_search_21539869&yclid=18324521948510976714 (дата обращения 20.05.2021)
9. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397?print=1> (дата обращения 20.05.2021)
10. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397?print=1> (дата обращения 20.05.2021)
11. Российское электронное средство массовой информации «Правда.ру». URL: <https://www.pravda.ru/economics/1575488-bednost/> (дата обращения 20.05.2021)

¹² Антон Табах Forbes Contributor: Искусство пускать пузыри: угрожает ли России ипотечный кризис: <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/411623-iskusstvo-puskat-puzyri-ugrozhaet-li-rossii-ipotechnyy-krizis>



12. РосБизнесКонсалтинг. URL: <https://www.rbc.ru/economics/19/06/2020/5eecd9db9a7947e77b3bc058>(дата обращения 20.05.2021)

13. Журнал Forbes. URL: <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/411623-iskusstvo-puskat-puzyri-ugrozhaet-li-rossii-ipotechnyy-krizis>(дата обращения 20.05.2021)

MODERN PROBLEMS OF MORTGAGE DEVELOPMENT IN THE CONTEXT OF AN ONGOING PANDEMIC OR SHOULD WE BE AFRAID OF A "SOAP BUBBLE"»

Renata I Karavashkina. Artem I Petrov

Abstract. The purpose of this article is to study the current problems of mortgage development in the context of the COVID-19 pandemic. Due to the emergence of the global coronavirus pandemic in December 2020, the global economy and financial markets faced a number of economic and social problems. The negative role is played by the economic consequences associated with the measures taken against the spread of the coronavirus. This alarming situation has alarmed markets around the world, leading to a drop in stock prices and bond yields. In turn, these changes affected the standard of living of the population. However, the banks were able to solve the problems by temporarily reducing the interest rate on mortgage lending, which in turn may lead to the so-called "mortgage bubble".

Keywords: mortgage, lending, standard of living, world economy, housing market, mortgage market, key rate, pandemic, solvency, financial literacy.

