

УДК 336. 77:332.8:332.1

**Мецгер Євген Володимирович**

*здобувач освітнього ступеня  
доктор філософії Ph.D*

*Київського національного економічного  
університету імені Вадима Гетьмана  
Голова правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»  
ORCID: 0000-0002-6463-2651*

**Краснова Ірина Вікторівна**

*доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри банківської справи  
та страхування*

*Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана  
ORCID: 0000-0002-4507-6629*

<https://doi.org/10.25313/3083-7782-2026-5-21>

## РЕГІОНАЛЬНА АСИМЕТРІЯ ДЕРЖАВНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВІЙНИ

**Анотація.** Вступ. Повномасштабна війна спричинила руйнування значної частини житлового фонду України та загострила регіональні диспропорції. Державна кредитна програма «ЄОселя», започаткована у 2022 році як універсальний інструмент доступного іпотечного кредитування, стала одним із ключових механізмів державної підтримки житлового сектору.

Мета. Метою статті є оцінка регіональної асиметрії розподілу кредитів за програмою «ЄОселя» та обґрунтування напрямів її подолання для посилення просторової конвергенції в умовах воєнного часу.

Матеріали і методи. Емпіричну базу дослідження становлять офіційні дані Укрфінжитло станом на 29 квітня 2026 року (25 535 кредитів на суму 44,5 млрд. грн). Для кількісної оцінки нерівномірності використано коефіцієнт варіації, коефіцієнт Джині, індекси Тейла, Аткинсона та Герфіндаля–Хіршмана. Застосовано методи порівняльного, структурного та просторового аналізу.

Результати. Дослідження виявило високий рівень регіональної асиметрії державного іпотечного кредитування. Столичний регіон акумулює 50,5% усіх кредитів, тоді як прифронтові області отримують менше 1% кожна. Коефіцієнт Джині становить 0,524, індекс Тейла – 0,541, коефіцієнт варіації – 1,38, що свідчить про значну концентрацію державної підтримки у відносно безпечних та економічно активних регіонах. Встановлено, що ключовими чинниками асиметрії є безпекові ризики, внутрішня міграція населення, диференціація платоспроможності домогосподарств, різниця у ліквідності нерухомості та нерівномірна активність банківського сектору. Доведено, що універсальна модель державної підтримки в умовах війни має обмежену здатність забезпечувати просторове вирівнювання доступу до житлового фінансування.

Перспективи. Для підвищення ефективності програми запропоновано адаптивну модель, що передбачає регіонально диференційовані параметри, механізми страхування воєнних ризиків, розширення функціонального призначення, посилення розподілу ризиків та розвитку системи гарантій. Подальші дослідження доцільно зосередити на оцінці мультиплікаційного ефекту програми в різних типах регіонів.

**Ключові слова:** регіональна асиметрія, іпотечне кредитування, нерухомість, банки, державні кредитні програми, «ЄОселя», територіальна нерівність, воєнна економіка, гарантії, концентрація, регіональна конвергенція, відновлення.

**Постановка проблеми.** Повномасштабна російсько-українська війна спричинила безпрецедентні виклики для житлового сектору України. За оцінками Київської школи економіки (KSE) станом на початок 2025 року зруйновано щонайменше 236 тис. житлових об'єктів, з яких 209 тис. — приватні будинки, 27 тис. — багатоквартирні



Copyright © The Author(s).

This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

житлові будинки, а ще близько 600 — гуртожитки [2]. Найбільших руйнувань зазнали населені пункти поблизу лінії фронту та кордону з РФ — Донецька, Харківська, Луганська, Київська, Чернігівська та Херсонська області. За попередніми оцінками, на відновлення житлового фонду державі необхідно щонайменше 60 млрд. дол. США [2; 1, с. 4].

Відповіддю на ці виклики стала програма пільгового іпотечного кредитування «Оселя», запущена у жовтні 2022 року. Іпотечне кредитування має подвійний ефект: забезпечує доступ домогосподарств до житла та стимулює розвиток будівельного сектору, суміжних галузей і локальних ринків праці. Саме тому державні програми підтримки іпотеки використовуються як інструмент стимулювання економічної активності та відновлення економіки.

Програма «Оселя» позиціонується як універсальний інструмент макрофінансового регулювання з формально відсутніми територіальними обмеженнями, що робить її потенційним механізмом регіонального вирівнювання. У 2024 році частка державного кредитування в іпотеці досягла 96,8% (за обсягами), а середньозважена ставка знизилася на 76,8% [1, с. 116]. Станом на 29.04.2026 видано 25535 кредитів на 44483 млн. грн, що становить 1,8% ВВП та активізує суміжні галузі [3].

Водночас міжнародний досвід свідчить, що універсальні програми субсидування попиту без просторових механізмів призводять до концентрації ресурсів у розвинених регіонах, посилюючи просторову нерівність [7; 8]. В США (податкові стимули) та Мексиці (прямі субсидії) 70–80% ресурсів зосереджувалося в мегаполісах, не досягаючи периферії. В Україні війна спричинила масову міграцію (3,5 млн. ВПО станом на 2025 р.), та диференціацію ризиків, що проявляються в регіональній асиметрії розподілу кредитів «Оселя».

Наукова проблема полягає у тому, що формально універсальна програма «Оселя» демонструє високу концентрацію кредитів у столичному регіоні та економічно активних областях, тоді як прифронтові та вразливі території мають мінімальну участь. Це створює подвійний виклик, а саме обмежену ефективність програми як інструменту регіональної конвергенції та відтворення структурних диспропорцій, зумовлених воєнними ризиками, міграцією та ринковими факторами.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика державного іпотечного кредитування перебуває на перетині досліджень державної кредитної політики, житлового фінансування, просторової нерівності та фінансової стійкості в умовах кризових шоків. Теоретичне підґрунтя державного втручання у кредитні ринки сформовано у працях Е. Монне, який розглядає кредитну політику держави як інструмент структурного спрямування фінансових ресурсів та підтримки пріоритетних секторів економіки [4]. Методологічне значення для аналізу доступу до кредитування має класична концепція кредитного раціонування Дж. Стігліца та Е. Вайса, відповідно до якої навіть за наявності попиту банки обмежують кредитування через інформаційну асиметрію та ризики неповернення [5].

Важливий напрям формують дослідження житлового фінансування та іпотечних систем. Р. Грін та С. Вахтер аналізують трансформацію моделей житлового кредитування та роль державних інститутів у забезпеченні доступності житла [6]. OECD у низці досліджень підкреслює, що універсальні програми субсидування попиту часто спричиняють концентрацію ресурсів у найбільш економічно активних регіонах та стимулюють урбаністичну поляризацію [7]. Просторові аспекти доступу до кредитування розкрито у працях М. Барра, який обґрунтовує вплив територіальних диспропорцій на нерівність доступу до фінансових послуг [8].

Окрему групу становлять дослідження іпотечного ринку в умовах криз та воєнних ризиків. У сучасній літературі акцентується, що високий рівень невизначеності, руйнування активів та падіння ліквідності застави суттєво змінюють поведінку банків і домогосподарств на ринку житлового кредитування [9]. У цьому контексті дедалі більшої уваги набувають механізми страхування воєнних ризиків, державних гарантій та розподілу ризиків між державою і фінансовими посередниками [10].

В українській науковій літературі питання розвитку іпотечного кредитування досліджують О. Артем'єва, В. Варцаба, О. Заславська, С. Єгоричева, О. Токар, О. Гуцалюк та інші автори [11–15]. Їхні праці присвячені тенденціям розвитку іпотечного ринку, впливу війни на житлове фінансування, інституційному забезпеченню державних програм та ролі «Оселя» у підтримці будівельного сектору. Значний аналітичний матеріал міститься у дослідженні Інституту економіки та прогнозування НАН України, де «Оселя» визначається як ключовий драйвер іпотечного ринку України у 2024–2025 роках [1].

Попри значну кількість досліджень, недостатньо уваги приділено просторовим ефектам державного іпотечного кредитування та оцінці регіональної асиметрії розподілу кредитів. Більшість наукових праць зосереджується на макроекономічних результатах програми, її соціальному значенні або впливі на будівельний сектор. Водночас питання територіальної концентрації кредитних ресурсів, впливу воєнних ризиків на регіональну структуру іпотеки та здатності програми виконувати функцію регіональної конвергенції залишаються недостатньо дослідженими. Саме ця наукова прогалина визначає предмет даного дослідження.

**Виділення невирішеної частини.** Разом з тим наявні дослідження переважно зосереджені на загальній характеристиці іпотечного ринку, правових умовах програми, її соціальному значенні або впливі на будівельний сектор. Значно менше уваги приділено тому, як державна іпотечна програма розподіляється

між регіонами та чи здатна вона виконувати функцію просторового вирівнювання. Саме ця прогалина формує дослідницьку нішу цієї статті.

**Метою статті** є оцінити регіональну асиметрію розподілу кредитів «єОселя» та визначити напрями її подолання для посилення регіональної конвергенції. **Основна гіпотеза:** *формально універсальна програма має асиметричний регіональний ефект через структурні фактори, але може бути скоригована диференційованими інструментами.*

**Матеріали і методи.** Емпіричну базу дослідження становлять офіційні дані Укрфінжитло щодо програми «єОселя» станом на 29 квітня 2026 року. Вибірка охоплює 25535 кредитів, розподілених за 22 регіонами України [3]. Загальна сума виданих кредитів становить 44,5 млрд. грн, середня сума кредиту — 1746,5 тис грн, а середня вартість придбаного житла — 2429,4 тис грн.

Для кількісної оцінки регіональної нерівномірності використано такі показники: коефіцієнт Джині, індекс Герфіндала–Хіршмана, індекс Тейла, індекс Аткінсона та коефіцієнт варіації. Ці індикатори дають змогу оцінити не лише загальний рівень концентрації, а й чутливість розподілу до крайніх значень, зокрема до домінування столичного регіону та низької участі прифронтових областей.

**Вклад основного матеріалу.** В Україні протягом тривалого часу реалізовувалися різні державні житлові програми, побудовані переважно на механізмах прямого бюджетного фінансування, компенсацій та пільгового кредитування. Програма «єОселя», започаткована у 2022 році, стала найбільш масштабним інструментом державної підтримки іпотечного кредитування та одним із ключових механізмів стимулювання житлового сектору в умовах війни.

Регіональний розподіл кредитів за програмою «єОселя» станом на 29 квітня 2026 року демонструє виразну асиметричну структуру, що відображає не лише ринкові особливості, а й трансформацію просторової структури економіки України в умовах війни (табл. 1). Із 25535 виданих кредитів на загальну суму 44,483 млрд. грн столичний регіон (Київська область та м. Київ) акумулює понад половину кількості кредитів (50,5%) та майже 60% загального обсягу іпотечного фінансування [3]. Такий рівень концентрації перевищує середню частку державної іпотеки у країнах ОЕСД (20–40%) та відображає характерну для багатьох країн тенденцію концентрації субсидованого житлового фінансування у найбільших агломераціях [7].

Київська область забезпечує 7245 кредитів, або 28,4% загальної кількості, тоді як на м. Київ припадає 5595 кредитів (22,0%). Домінування столичного регіону пояснюється вищою платоспроможністю населення, розвинутою банківською інфраструктурою, активністю ринку житлового будівництва та вищою ліквідністю заставної нерухомості. Зокрема, у 2024 році обсяг житлового будівництва у столиці та області становив 26,6 млрд. грн, що на 21,1% перевищує показник попереднього року [1, с. 61].

Таблиця 1

**ТОП-10 регіональний розподіл кредитів за програмою «єОселя» станом на 29.04.2026**

Область	Кількість кредитів	Частка, %	Середня сума кредиту, тис. грн	Середня вартість нерухомості, тис. грн
Київська	7245	28,4%	1685,7	2306,2
м. Київ	5595	22,0%	2236,0	3220,9
Львівська	1629	6,4%	1938,8	2823,1
Івано-Франківська	1233	4,8%	1586,9	2194,1
Одеська	1105	4,3%	1462,0	1959,7
Вінницька	1099	4,3%	1670,5	2240,2
Волинська	1029	4,0%	1559,9	2132,4
Рівненська	932	3,7%	1517,8	2056,0
Хмельницька	740	2,9%	1453,1	1953,1
Чернігівська	717	2,8%	1385,8	1823,4

Джерело: складено авторами за даними Укрфінжитло станом на 29.04.2026 [3]

Другу групу формують західні та окремі центральні області, які сукупно акумулюють близько чверті кредитів. Львівська область посідає третє місце із 1629 кредитами (6,4%), Івано-Франківська — 1233 кредити (4,8%), тоді як Вінницька, Волинська, Одеська та Рівненська області демонструють частки близько 4% кожна. Ці регіони поступаються столичному ринку за масштабами, однак характеризуються відносно вищим рівнем безпеки, активною внутрішньою міграцією платоспроможного населення, розвитком малого та середнього бізнесу, в тому числі релокованого з інших регіонів, а також помірнішою вартістю житла. У результаті програма «єОселя» стимулює локальні ринки нерухомості та формує додатковий мультиплікаційний ефект для регіональної економіки.

Прифронтові та частина південно-східних регіонів формують зону мінімальної участі у програмі. Запорізька область отримала лише 71 кредит (0,3%), Миколаївська — 90, Кіровоградська — 95, Харківська — 261 кредит (1,0%) [3]. Така ситуація зумовлена високими безпековими ризиками, руйнуванням житлового фонду, зниженням ліквідності нерухомості та обережнішою позицією банків щодо кредитування заставних об'єктів у зонах підвищеного ризику. Подібні тенденції відповідають міжнародному досвіду, де периферійні та кризові території часто залишаються менш залученими до програм житлового фінансування [7].

Отже, регіональна структура програми формує три виразні просторові зони. Перша зона охоплює столичний регіон із домінуючою концентрацією кредитів. Друга включає західні та окремі центральні області з помірно високою активністю. Третя зона представлена прифронтовими та частиною південно-східних регіонів, де участь у програмі залишається мінімальною.

Результати аналізу свідчать, що програма «Оселя» функціонує не як рівномірний механізм підтримки доступу до житла, а як інструмент, ефективність якого значною мірою залежить від просторових, безпекових та економічних умов. Найвищу здатність скористатися програмою мають регіони з активним ринком нерухомості, вищою платоспроможністю населення та нижчим рівнем воєнних ризиків [3; 8]. Натомість прифронтові території, попри значно вищу потребу у житловій підтримці, залишаються менш залученими через високий рівень невизначеності та ризики заставного кредитування, що блокує кредитування навіть за держгарантіями [1; 9].

Кількісна оцінка регіональної асиметрії на основі даних по 22 регіонах станом на 29.04.2026 підтверджує результати описового аналізу та дозволяє формалізувати рівень концентрації. Коефіцієнт варіації становить 1,38, що свідчить про надзвичайно високий розкид показників між регіонами та відсутність збалансованого просторового розподілу державного іпотечного фінансування.

Коефіцієнт Джині дорівнює 0,524. Значення понад 0,5 вказує на високий рівень нерівності. Для порівняння, аналогічний показник для розподілу доходів у більшості країн Європи перебуває у межах 0,25–0,35. Таким чином, нерівномірність доступу до пільгового іпотечного кредитування є вищою, ніж нерівність доходів у розвинених економіках.

Індекс Тейла становить 0,541. Позитивне значення індексу вказує на значну концентрацію, причому його структура демонструє домінуючий внесок кількох регіонів. У цьому випадку основна частка концентрації формується за рахунок Київської області та м. Києва, що підтверджує попередні висновки щодо просторової поляризації.

Індекс Герфіндаля–Хіршмана дорівнює 0,1525. Це відповідає помірно високому рівню концентрації. Водночас значення перебуває поблизу порогового рівня, який у класичній інтерпретації відокремлює помірно концентровані структури від висококонцентрованих. Це означає, що за незначного посилення диспропорцій система може перейти у стан високої концентрації.

Додатково використано індекси Аткинсона. Для параметра чутливості  $\epsilon = 0,5$  індекс становить 0,208, а для  $\epsilon = 1 - 0,477$ . Отримані значення свідчать про значну втрату ефективності розподілу внаслідок нерівності. Особливо показовим є другий варіант, який враховує більшу вагу нижньої частини розподілу. Це означає, що низька участь окремих регіонів істотно впливає на загальну структуру програми. Систематизовано результати подано у таблиці 2.

Таблиця 2

## Індикатори концентрації та нерівномірності розподілу кредитів

Показник	Значення	Інтерпретація
Коефіцієнт варіації	1,38	Дуже високий розкид
Коефіцієнт Джині	0,524	Висока нерівність
Індекс Тейла	0,541	Висока концентрація
Індекс Аткинсона ( $\epsilon = 0,5$ )	0,208	Помірна чутливість до нерівності
Індекс Аткинсона ( $\epsilon = 1$ )	0,477	Висока втрата ефективності
Індекс Герфіндаля–Хіршмана	0,1525	Помірно висока концентрація

Джерело: розраховано авторами за даними Укрфінжитло [3]

Отримані результати мають важливе аналітичне значення. По-перше, узгодженість усіх індикаторів підтверджує наявність значної регіональної нерівності. По-друге, характер цієї нерівності є асиметричним, оскільки вона поляризована домінуванням одного просторового центру. По-третє, низькі значення для окремих регіонів мають системний характер і не є випадковими відхиленнями.

Проміжний висновок полягає в тому, що програма «Оселя» характеризується стійкою просторовою концентрацією. Така структура не відповідає логіці регіональної конвергенції. Водночас отримані значення не можна інтерпретувати без урахування зовнішніх чинників, передусім воєнних ризиків та ринкових факторів, які суттєво впливають на попит на іпотечне кредитування та поведінку банків.

Інтерпретація отриманих результатів потребує врахування воєнного контексту. Високий рівень регіональної асиметрії ( $Gini = 0,524$ ) не може бути пояснений виключно параметрами державної програми. Значною мірою він зумовлений структурними змінами, які відбуваються в економіці України під впливом війни, де будівництво житла зросло на 21,1%, але з регіональною поляризацією.

Першочергове значення має безпековий фактор. Регіони з мінімальною участю у програмі «Оселя» збігаються з територіями підвищеного ризику. Йдеться про прифронтові, прикордонні та частково деокуповані області. Для них характерні руйнування житлового фонду, нестабільність ринку нерухомості, відтік населення та зниження платоспроможного попиту. За таких умов іпотечне кредитування втрачає привабливість як для позичальників через ризик втрати житла, так і для банків через ризик знецінення застави (дисконт 50–70%). Це обмежує готовність банків до активного кредитування навіть за наявності державної підтримки, зокрема страхування воєнних ризиків.

Показовою ознакою трансформації іпотечного ринку стало зміщення попиту всередині столичного регіону. Воєнні дії та запуск програми «Оселя» змінили не лише загальний обсяг іпотечного кредитування, а й його просторову структуру. Частина попиту, яка раніше концентрувалася у м. Києві, перемістилася до Київської області. Це пояснюється нижчою вартістю житла у містах-сателітах столиці, більшою пропозицією об'єктів, що відповідають умовам програми, а також відносно високою транспортною та економічною інтегрованістю цих територій із Києвом.

Водночас у східних і частково південних регіонах відновлення іпотечного кредитування відбувається вкрай обмежено. Йдеться насамперед про Харківську, Херсонську, Запорізьку, Луганську та Донецьку області. До повномасштабної війни їх сукупна частка в нових іпотечних кредитах становила 15,8%, однак після 2022 року ці регіони фактично втратили можливість повноцінної участі в іпотечному ринку. Основною причиною є не лише зниження попиту з боку населення, а й небажання банків приймати на себе кредитний та заставний ризик у безпосередній близькості до зони бойових дій [1; 9].

Паралельно відбулося посилення ролі західних і частини центральних областей. Їхня частка в нових іпотечних кредитах зростає в середньому у 1,5–2 рази. Найкращу динаміку демонструють Вінницька, Волинська та Рівненська області. Це може пояснюватися поєднанням безпечнішого середовища, міграційного притоку, відносно доступнішої вартості житла та більшої готовності банків працювати з такими регіональними ринками.

У контексті цього дослідження зазначені зміни є важливими, оскільки вони підтверджують структурний характер асиметрії. Програма накладається на вже змінену війною просторову конфігурацію іпотечного ринку. Тому концентрація кредитів у Київській області, м. Києві та західних регіонах є результатом одночасної дії трьох чинників: воєнного ризику, міграції платоспроможного попиту та банківської переоцінки заставної ліквідності. Отже, результативність програми «Оселя» залежить не лише від процентної ставки та умов кредитування, а й від безпекового статусу регіону, платоспроможності населення, вартості житла, активності банків, ліквідності застави та міграційних процесів.

Таблиця 3

Динаміка регіональних часток іпотеки (до/після 2022 р.)

Група регіонів	До 2022, %	2026, %	Зміна
Столичний регіон	38,2	50,5	+12,3
Західні	22,1	28,4	+6,3
Схід/Південь	15,8	3,2	-12,6

Джерело: розраховано авторами за [3]

Іншим чинником є економічна диференціація регіонів. Регіони з вищою часткою кредитів характеризуються більш розвинутою економічною базою, вищими доходами населення та активнішим ринком житла. Це формує ефект самопідсилення. Вищий попит стимулює пропозицію, а розвинений ринок нерухомості, у свою чергу, підвищує доступність кредитування.

Отже, зафіксована нерівність має об'єктивний характер. Вона є наслідком поєднання безпекових і економічних факторів. Водночас це не означає, що державна програма є нейтральною до цих процесів. За відсутності спеціальних коригувальних механізмів вона відтворює наявні просторові диспропорції.

Міжнародний досвід підтверджує такі висновки. Дослідження державних програм іпотечного кредитування в різних країнах показують, що універсальні механізми субсидування попиту рідко забезпечують рівномірний просторовий ефект. Навпаки, вони часто призводять до концентрації ресурсів у найбільш економічно привабливих регіонах.

У США страхування іпотечних кредитів і податкові стимули для розвитку доступного житла сприяли залученню приватного капіталу у житловий сектор, однак не усунули територіальних диспропорцій.

У Мексиці прямі субсидії на придбання житла частково капіталізувалися у цінах нерухомості, що знизило їхню довгострокову ефективність. Подібні ефекти спостерігалися і в країнах Центральної та Східної Європи, де пільгове іпотечне кредитування стимулювало зростання цін на житло та концентрувалося переважно у найбільш економічно розвинених містах [7].

Для України також становить інтерес досвід Балканських країн, де житлова політика після воєнних конфліктів реалізовувалася у два етапи. Перший етап передбачав відновлення житлового фонду переважно за рахунок міжнародної допомоги та ресурсів донорських організацій, що створювало передумови для повернення населення та базової стабілізації територій. На другому етапі впроваджувалися програми субсидованого іпотечного кредитування, спрямовані на поживлення житлового ринку, підтримку будівельного сектору та розширення доступу населення до власного житла за участю держави та міжнародних фінансових інституцій.

Отже, міжнародний досвід свідчить, що більш ефективні моделі житлової політики передбачають диференційований підхід до державної підтримки. У низці країн параметри субсидування залежать від регіональних умов, рівня економічного розвитку та безпекових ризиків. Менш розвинені, депресивні або постконфліктні території отримують вищий рівень підтримки. Такий підхід дозволяє частково компенсувати структурні диспропорції, стимулювати просторовий перерозподіл попиту та посилювати регіональну конвергенцію.

У контексті України це має особливе значення. Війна суттєво змінила просторову структуру економіки. Частина регіонів втратила економічний потенціал, тоді як інші отримали додатковий імпульс розвитку. За таких умов однакові параметри кредитної програми не можуть забезпечити рівномірний доступ до фінансових ресурсів.

Проміжний висновок полягає в тому, що програма «ЄОселя» функціонує в умовах, де просторові ризики відіграють визначальну роль. Вона не створює регіональну нерівність, але й не містить достатніх інструментів для її подолання. Це зумовлює необхідність адаптації механізмів програми до нових економічних і безпекових реалій.

Отримані результати свідчать, що підвищення ефективності програми «ЄОселя» вимагає переходу від універсальної моделі до більш гнучкої та просторово адаптивної конфігурації. Йдеться не про зміну фундаментальних принципів програми, а про її адаптацію до різномірних регіональних умов з урахуванням безпекових, економічних та демографічних чинників.



Рис. 1. Адаптивна модель трансформації програми «ЄОселя» в умовах регіональної асиметрії та воєнних ризиків

Для підвищення ефективності програми «Оселя» в умовах територіальної неоднорідності та воєнних ризиків пропонується комплексна адаптивна модель її розвитку, серед ключових елементів якої доцільно виділити шість взаємопов'язаних стратегічних напрямів (Рис. 1).

Першим пріоритетним напрямом є запровадження регіонально диференційованих параметрів кредитування. Передбачається вищий рівень державної підтримки для прифронтових та економічно вразливих регіонів шляхом зниження ефективної процентної ставки, збільшення розміру компенсації відсотків або часткового покриття початкового внеску. Такий підхід дозволить зменшити територіальні диспропорції у доступі до житла без суттєвої зміни загальної архітектури програми.

Другим напрямом є створення дієвих механізмів страхування воєнних ризиків. Висока невизначеність щодо збереження житла є одним із головних бар'єрів для позичальників і банків. Формування державного або державно-приватного страхового фонду, що покриватиме ризики пошкодження чи втрати житла внаслідок бойових дій, значно підвищить привабливість програми в регіонах з підвищеним ризиком, знизить кредитний ризик для банків і підвищить довіру позичальників у ризикових регіонах.

Третім напрямом є розширення функціонального призначення програми. Наразі «Оселя» орієнтована переважно на придбання готового житла. Водночас у багатьох регіонах пріоритетним є відновлення та реконструкція пошкодженого житлового фонду. Необхідно запровадити окремий напрям кредитування на відбудову та модернізацію пошкодженого житла з урахуванням специфіки таких об'єктів і підвищених ризиків, поряд із придбанням нового. Це відповідає масштабам руйнувань житлового фонду, які перевищують 150 млн. м<sup>2</sup>, та значній довгостроковій потребі у новому житлі.

Четвертим напрямом є вдосконалення механізмів участі банків. Активність банків у програмі суттєво відрізняється залежно від регіону. Для підвищення їхнього ризик-апетиту в прифронтових та деокупованих територіях пропонується запровадити елементи розподілу ризиків (часткові портфельні гарантії, компенсацію потенційних втрат), що дозволить банкам активніше працювати з довгими житловими активами в умовах високої капіталомісткості іпотеки.

П'ятим напрямом є інтеграція програми «Оселя» з іншими державними ініціативами. Поєднання іпотечного кредитування з програмами відновлення житла, підтримки внутрішньо переміщених осіб, житла для працівників (корпоративної іпотеки), регіонального розвитку та відновлення інфраструктури. Особливо перспективним є розвиток моделі «житло для працівників», де роботодавець бере участь у фінансуванні внеску або платежів, а держава зменшує кредитне навантаження. Це дозволить отримати синергійний ефект і трансформувати програму з вузького іпотечного інструменту на комплексний механізм територіального відновлення.

Шостим напрямом є підвищення прозорості, аналітичного супроводу та інституційної спроможності програми. Регулярне оприлюднення детальної регіональної статистики та індикаторів концентрації кредитів дозволить оперативно виявляти диспропорції та своєчасно коригувати параметри підтримки в умовах швидкозмінного воєнно-економічного середовища. Важливим елементом також є розвиток вторинного іпотечного ринку, сек'юритизації та покритих облігацій як інструментів мобілізації приватного капіталу.

Ключовий принцип удосконалення програми — її регіональна адаптивність та перехід від моделі прямого бюджетного субсидування до ролі катализатора приватного капіталу. Державна участь має бути перехідною: на етапі воєнного відновлення — компенсувати ризики та стимулювати попит, у середньо- і довгостроковій перспективі — створювати умови для розвитку повноцінного ринку житлового фінансування (вторинний ринок, оренда з викупом, інструменти ринку капіталу) [4; 7; 9].

Додаткового значення набуває розвиток системи гарантій, зокрема гарантій добудови об'єктів первинного ринку, фінансування забудовників, портфельних гарантій для банків та інституційних механізмів захисту прав кредиторів і позичальників.

Без вирішення цих фундаментальних інституційних бар'єрів — спрощення процедур звернення стягнення, удосконалення регулювання будівництва та надійного захисту від недобудов — навіть значні обсяги бюджетного фінансування не забезпечать очікуваного мультиплікаційного ефекту. У такому разі програма «Оселя» ризикує залишитися переважно інструментом тимчасової соціальної підтримки, а не повноцінним системоутворюючим механізмом економічного відновлення, що суттєво обмежує її потенціал щодо підвищення як соціальної справедливості, так і довгострокової економічної ефективності державної житлової політики.

Запропонована адаптивна модель розвитку програми «Оселя» узгоджується зі стратегічною логікою розвитку ПрАТ «Укрфінжитло» на 2025–2029 роки, яка передбачає поступовий перехід від бюджетно залежної моделі іпотечного фінансування до змішаної системи із залученням міжнародних фінансових організацій, банків розвитку та інструментів ринку капіталу [16]. У контексті регіональної асиметрії це має принципове значення, оскільки просторове вирівнювання доступу до житла потребує не лише уніфікованого субсидування процентної ставки, а поєднання диференційованих параметрів підтримки, механізмів страхування воєнних ризиків, розподілу ризиків із банками та розвитку вторинного іпотечного ринку.

Такий підхід створює передумови для трансформації «єОселі» з інструменту короткострокової державної підтримки у довгостроковий механізм мобілізації приватного капіталу та просторово збалансованого відновлення житлового сектору.

**Висновки.** Проведене дослідження підтвердило, що державна іпотечна програма «єОселя» в умовах війни стала одним із ключових інструментів підтримки житлового сектору та стимулювання іпотечного кредитування. Станом на 29 квітня 2026 року в межах програми видано 25 535 кредитів на загальну суму 44,5 млрд. грн. Водночас регіональний розподіл кредитів характеризується значною просторовою асиметрією.

Встановлено, що понад половину всіх кредитів (50,5%) акумулює столичний регіон (м. Київ та Київська область), тоді як прифронтові, прикордонні та частина південно-східних регіонів залишаються мінімально залученими до програми. Розраховані показники концентрації (коефіцієнт Джині — 0,524, індекс Тейла — 0,541, коефіцієнт варіації — 1,38) підтверджують високий рівень регіональної нерівності розподілу державного іпотечного фінансування.

Доведено, що виявлена асиметрія має переважно об'єктивний характер і формується під впливом безпекових ризиків, руйнування житлового фонду, внутрішньої міграції населення, диференціації платоспроможності домогосподарств та обережної кредитної політики банків щодо заставної нерухомості у ризикових регіонах. У результаті універсальна модель функціонування програми в умовах війни не забезпечує достатнього рівня просторового вирівнювання доступу до житлового фінансування.

Обґрунтовано доцільність оцінки державних кредитних програм не лише через агреговані макрофінансові показники, а й через аналіз їх просторової структури. Такий підхід дозволяє точніше оцінювати регіональні ефекти державної підтримки, рівень концентрації ресурсів та потенціал програм як інструментів територіальної конвергенції.

Для підвищення ефективності програми «єОселя» запропоновано перехід до адаптивної регіонально чутливої моделі, яка передбачає диференційовані параметри підтримки, механізми страхування воєнних ризиків, розширення напрямів кредитування на відновлення пошкодженого житла, посилення механізмів розподілу ризиків між державою і банками, інтеграцію з іншими програмами відновлення та розвиток системи гарантій і вторинного іпотечного ринку.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з оцінкою впливу програми на динаміку цін на житло, інвестиційну активність будівельного сектору, міграційні процеси та мультиплікаційний ефект державного іпотечного кредитування у різних типах регіонів.

### ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

**ВНЕСОК АВТОРІВ:** Усі автори зробили внесок порівну.

**ФІНАНСУВАННЯ:** Автори не отримували фінансування для цього дослідження.

**ЗАЯВА ПРО ДОСТУПНІСТЬ ДАНИХ:** Не застосовується.

**КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ:** Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів.

### Література

1. Звіт за результатами виконання наукового проекту «Стан галузі житлового будівництва, оцінка її впливу на економіку України з фокусом на ефект минулої та майбутньої діяльності ПрАТ «Укрфінжитло». Київ : ДУ «Інститут економіки та прогнозування НАН України», 2025. 176 с.
2. Руйнування житлового фонду в Україні: оцінка та перспективи відновлення. Київ : Kyiv School of Economics, 2025. 120 с.
3. Статистика програми «єОселя» станом на 29.04.2026. *Укрфінжитло*. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka/> (дата звернення: 29.04.2026).
4. Monnet E. The State and Credit Policies: From the Nineteenth Century to the Present. *Stato e Mercato*. 2023. Vol. 43, No. 1. P. 3–28. DOI: 10.1425/107672
5. Stiglitz J. E., Weiss A. Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. *American Economic Review*. 1981. Vol. 71, No. 3. P. 393–410.
6. Green R., Wachter S. The Housing Finance Revolution. *Proceedings of the World Bank Conference on Housing Finance*. Washington, 2005. P. 1–38.
7. The landscape of housing finance in OECD countries: shifts and faultlines. *OECD Economic Department Working Papers*. Paris, 2022. 25 p. URL: <https://oecdecoscope.blog/2022/01/07/the-landscape-of-housing-finance-in-oecd-countries-shifts-and-faultlines/> (дата звернення: 05.04.2026).

8. Barra M. The Geography of Mortgage Lending: Evidence from the UK. *Journal of Housing Economics*. 2010. Vol. 19, No. 3. P. 195–206.
9. World Bank. Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4). *Washington DC*: World Bank Group, 2025.
10. Іпотека за програмою «eОселя» стане доступнішою: держава покриватиме до 70% ризиків. *Мінцифри України*. 29.07.2025. URL: <https://surl.li/lqecsm> (дата звернення: 05.04.2026).
11. Артем'єва О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. DOI: 10.32782/2524-0072/2021-25-32
12. Варцаба В.І., Заславська О.І. Тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні в умовах війни. *Інтернаука. Серія: Економічні науки*. 2023. № 1 (69). С. 123–131. DOI: 10.25313/2520-2294-2023-1-8552
13. Єгоричева С., Токар О. Ринок іпотечного кредитування в Україні: тенденції, проблеми та перспективи розвитку. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № 6 (57). С. 501–509. DOI: 10.32782/2308-1988/2025-57-68
14. Гуцалюк О. Інституційне та нормативне забезпечення фінансування житлового будівництва: національний і регіональний виміри. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № 3 (54). С. 432–439. DOI: 10.32782/2308-1988/2025-54-65
15. Страхування іпотеки від воєнних ризиків. *Finclub*. 06.05.2025. URL: <https://finclub.net/news/ipoteka-zdeshevshaie-iakshcho-derzhava-vizme-na-sebe-voieni-ryzyky.html> (дата звернення: 05.04.2026).
16. Стратегічний план розвитку ПрАТ «Укрфінжитло» на 2025–2029 роки. *ПрАТ «Укрфінжитло»*. Київ, 2025. URL: [https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/SPR-PrAT-UKRFINZHYTLO-2025-2029-final\\_SB.pdf](https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/SPR-PrAT-UKRFINZHYTLO-2025-2029-final_SB.pdf) (дата звернення: 05.04.2026).

### References

1. Report on the results of the research project “Stan haluzi zhytloвого budivnytstva, otsinka yii vplyvu na ekonomiku Ukrainy z fokusom na efekt mynuloї ta maibutnoї diialnosti PrAT ‘Ukrfinzhytlo’” [The state of the housing construction sector and assessment of its impact on the economy of Ukraine with a focus on the effect of past and future activities of PJSC “Ukrfinzhytlo”]. (2025). Derzhavna ustanova “Instytut ekonomiky ta prohnozuvannya NAN Ukrainy”, Kyiv, 176 p. [in Ukrainian].
2. Kyiv School of Economic.s (2025). Ruinuvannya zhytloвого fondu v Ukraini: otsinka ta perspektyvy vidnovlennia [Destruction of housing stock in Ukraine: assessment and recovery prospects]. Kyiv, 120 p. [in Ukrainian].
3. Ukrfinzhytlo. (2026). Statystyka prohramy “ieOselya” stanom na 29.04.2026 [Statistics of the “eOselya” program as of 29.04.2026]. Retrieved from <https://ukrfinzhytlo.in.ua/analytyka/> [in Ukrainian].
4. Monnet, E. (2023). The State and Credit Policies: From the Nineteenth Century to the Present. *Stato e Mercato*, 43 (1), 3–28. DOI: 10.1425/107672
5. Stiglitz, J.E., Weiss, A. (1981). Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. *American Economic Review*, 71(3), 393–410.
6. Green, R., Wachter, S. (2005). The Housing Finance Revolution. *Proceedings of the World Bank Conference on Housing Finance*, Washington, 1–38.
7. OECD. (2022). *The landscape of housing finance in OECD countries: shifts and faultlines*. OECD Economic Department Working Papers. Paris. Retrieved from <https://oecdecoscope.blog/2022/01/07/the-landscape-of-housing-finance-in-oecd-countries-shifts-and-faultlines/>
8. Barra, M. (2010). The Geography of Mortgage Lending: Evidence from the UK. *Journal of Housing Economics*, 19(3), 195–206.
9. World Bank. (2025). *Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4)*. World Bank Group, Washington DC.
10. Ministerstvo tsyvrovoi transformatsii Ukrainy. (2025). Ipoteka za prohramoiu “ieOselya” stane dostupnishoiu: derzhava pokryvatyme do 70% ryzykiv [Mortgage under the “eOselya” program will become more affordable: the state will cover up to 70% of risks]. Retrieved from <https://surl.li/lqecsm> [in Ukrainian].
11. Artemieva, O. (2021). Suchasni tendentsii rozvytku rynku ipotechnoho kredyтування v umovakh transformatsiinykh protsesiv ekonomiky Ukrainy [Current trends in the development of the mortgage lending market under transformational processes of the Ukrainian economy]. *Економіка та суспільство*, 25. DOI: 10.32782/2524-0072/2021-25-32 [in Ukrainian].
12. Vartsaba, V.I., Zaslavska, O.I. (2023). Tendentsii rozvytku rynku ipotechnoho kredyтування v Ukraini v umovakh viiny [Trends in the development of mortgage lending in Ukraine under wartime conditions]. *Інтернаука. Серія: Економічні науки*, 1 (69), 123–131 [in Ukrainian].
13. Yehorycheva, S., Tokar, O. (2025). Rynok ipotechnoho kredyтування v Ukraini: tendentsii, problemy ta perspektyvy rozvytku [Mortgage lending market in Ukraine: trends, problems and development prospects]. *Stalyi rozvytok ekonomiky*, 6 (57), 501–509. DOI: 10.32782/2308-1988/2025-57-68 [in Ukrainian].
14. Hutsaliuk, O. (2025). Instytutsiine ta normatyvne zabezpechennia finansuvannya zhytloвого budivnytstva: natsionalnyi i rehionalnyi vymiry [Institutional and regulatory support for housing construction financing: national and regional dimensions]. *Stalyi rozvytok ekonomiky*, 3 (54), 432–439. DOI: 10.32782/2308-1988/2025-54-65 [in Ukrainian].
15. Finclub. (2025). Strakhuvannya ipoteki vid voiennykh ryzykiv [Insurance of mortgages against war risks]. Retrieved from <https://finclub.net/news/ipoteka-zdeshevshaie-iakshcho-derzhava-vizme-na-sebe-voieni-ryzyky.html> [in Ukrainian].

16. PrAT “Ukrfinzhytlo”. (2025). Stratehichnyi plan rozvytku PrAT “Ukrfinzhytlo” na 2025–2029 roky [Strategic Development Plan of PJSC “Ukrfinzhytlo” for 2025–2029]. Kyiv. Retrieved from [https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/SPR-PrAT-UKRFINZHYTLO-2025–2029-final\\_SB.pdf](https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2025/07/SPR-PrAT-UKRFINZHYTLO-2025–2029-final_SB.pdf) [in Ukrainian].

*Дата першого надходження статті до видання: 30.04.2026*

*Дата прийняття статті до друку після рецензування: 23.05.2026*

*Дата публікації: 30.05.2026*

**Metsger Yevhen**

*Postgraduate Student of the  
Kyiv National Economic University named  
after Vadym Hetman  
Chairman of the Management Board  
PJSC "UKRFINZHYTLO"*

**Krasnova Iryna**

*Doctor of Economics, Professor,  
Professor of the Department of Banking and  
Insurance  
Kyiv National Economic University named  
after Vadym Hetman*

## REGIONAL ASYMMETRY OF STATE-SUPPORTED MORTGAGE LENDING IN UKRAINE UNDER WARTIME CONDITIONS

**Summary.** Introduction. The full-scale Russian-Ukrainian war has caused unprecedented destruction of Ukraine's housing stock and significantly deepened regional disparities. The state program "eOselya", launched in October 2022 as a universal tool for affordable mortgage lending, has become one of the key mechanisms of state support for the housing sector.

*Purpose.* The aim of the article is to assess the regional asymmetry in the distribution of loans under the "eOselya" program and to substantiate directions for its mitigation in order to enhance spatial convergence under wartime conditions.

*Materials and Methods.* The empirical basis of the study consists of official data from Ukrfinzhytlo as of April 29, 2026 (25,535 loans totaling UAH 44.5 billion). To quantify the unevenness of distribution, the coefficient of variation, Gini coefficient, Theil index, Atkinson indices, and Herfindahl-Hirschman index were used. Methods of comparative, structural, and spatial analysis were applied.

*Results.* The study revealed a high level of regional asymmetry: the capital region (Kyiv city and Kyiv oblast) concentrates 50.5% of all loans, while frontline regions (Zaporizhzhia, Mykolaiv, Kirovohrad, Sumy, and Kharkiv oblasts) account for less than 1% each. The Gini coefficient stands at 0.524, the Theil index at 0.541, and the coefficient of variation at 1.38. The main factors of asymmetry are security risks, population migration, differences in solvency, and reduced liquidity of real estate in high-risk areas.

*Conclusions and Prospects.* To increase the effectiveness of the "eOselya" program, the authors propose transitioning to an adaptive regionally sensitive model. This includes regionally differentiated support parameters, mechanisms for insuring war risks, expansion of the program's functional purpose (including reconstruction of damaged housing), risk-sharing instruments with banks, and the development of a comprehensive guarantee system. Further research should focus on evaluating the program's multiplier effect across different types of regions and its impact on housing prices, developer activity, and migration decisions.

**Key words:** regional asymmetry, mortgage lending, real estate, banks, state credit programs, "eOselya", territorial inequality, war economy, guarantees, concentration, regional convergence, recovery.