

Вікно реструктуризації: Ринок проблемних активів України на переломному етапі

I квартал 2026

ILG RESEARCH CENTRE

Вікно реструктуризації: Ринок проблемних активів України на переломному етапі

На основі моніторингу публічних торгів з реалізації проблемних активів

I квартал 2026

Торгів проаналізовано: ~950 | Угод зафіксовано: ~130



МАКРОКОНТЕКСТ:
СТРУКТУРНА ТРАНСФОРМАЦІЯ РИНКУ АКТИВІВ В УКРАЇНІ

Цей звіт фіксує явище, яке не має аналогів в новітній історії України: формування повноцінного ринку проблемних активів в умовах активного збройного конфлікту.

Щотижня на публічних торгах виставляються сотні лотів: від сільгоспземлі та комерційної нерухомості до промислових підприємств і портфелів банківських боргів.

В рамках проведення аналітичного дослідження за перший **квартал 2026 року**, аналітики ILG Research Center відстежували угоди, фіксували ціни, аналізували динаміку попиту в різних категоріях активів і регіонах. Висновки аналітики показують ринок, який є відкритим за формою, але глибоко асиметричним за результатами.

Торгів проаналізовано: ~950 | Угод зафіксовано: ~130

Джерела дослідження: Prozorro.Продажі, ДП «СЕТАМ» Міністерства юстиції України, АРМА

ктиНовиниРегламентБезоплатна передачаЗпитання та відповіді

Стан аукціона: Реєстрація учасників



Комплекс будівель, реєстраційний № 541530635205 за адресою: Кіровоградська обл., м. Ясинове, вул. Гагаріна, буд. 29

Область: Кіровоградська обл.

№: Номер лоту: 602056

Початкова ціна: 18 709 656.00 грн.

Ставка ПДВ: 20%

Гарантійний внесок: 935 482.80 грн.

Стан аукціона: Реєстрація учасників



Нежитлові будівлі та споруди, загальна площа 100 кв.м., за адресою: Вінницька обл., м. Вінниця, вул. Соборна, буд. 10

Область: Вінницька обл.

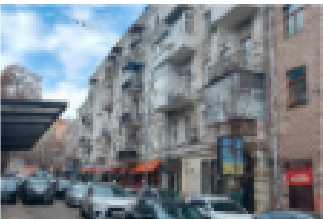
№: Номер лоту: 600714

Початкова ціна: 18 558 106.00 грн.

Ставка ПДВ: 20%

Гарантійний внесок: 927 905.30 грн.

Стан аукціона: Реєстрація учасників



Чотирикімнатна квартира, загальна площа 82,4 кв.м., за адресою: м. Київ, вул. М. Коцюбинського, буд. 10

Область: м. Київ

№: Номер лоту: 602433

Початкова ціна: 17 915 543.50 грн.

Гарантійний внесок: 895 777.18 грн.

Стан аукціона: Реєстрація учасників



ІПОТЕКА. Нежитлові приміщення, загальна площа 100 кв.м., що розташовані за адресою: м. Київ, вул. М. Коцюбинського, буд. 10

Область: м. Київ

№: Номер лоту: 602433

Початкова ціна: 17 915 543.50 грн.

Гарантійний внесок: 895 777.18 грн.

Стан аукціона: Реєстрація учасників

ІНСАЙТИ РИНКУ ПРОБЛЕМНИХ АКТИВІВ

01 БОРГИ ПРОДАЮТЬСЯ ЗА 1-3% ВІД НОМІНАЛУ

Державні банки регулярно виставляють на відкриті торги портфелі проблемних кредитів. Покупець на аукціоні може придбати борг на сотні мільйонів гривень за ціною, яка в **50–100 разів менша від номіналу**.

ПРИКЛАД Результати продажу активів, що належали АТ «Укрексімбанк» (Права вимоги за укладеними з юридичною особою Генеральними кредитними угодами)

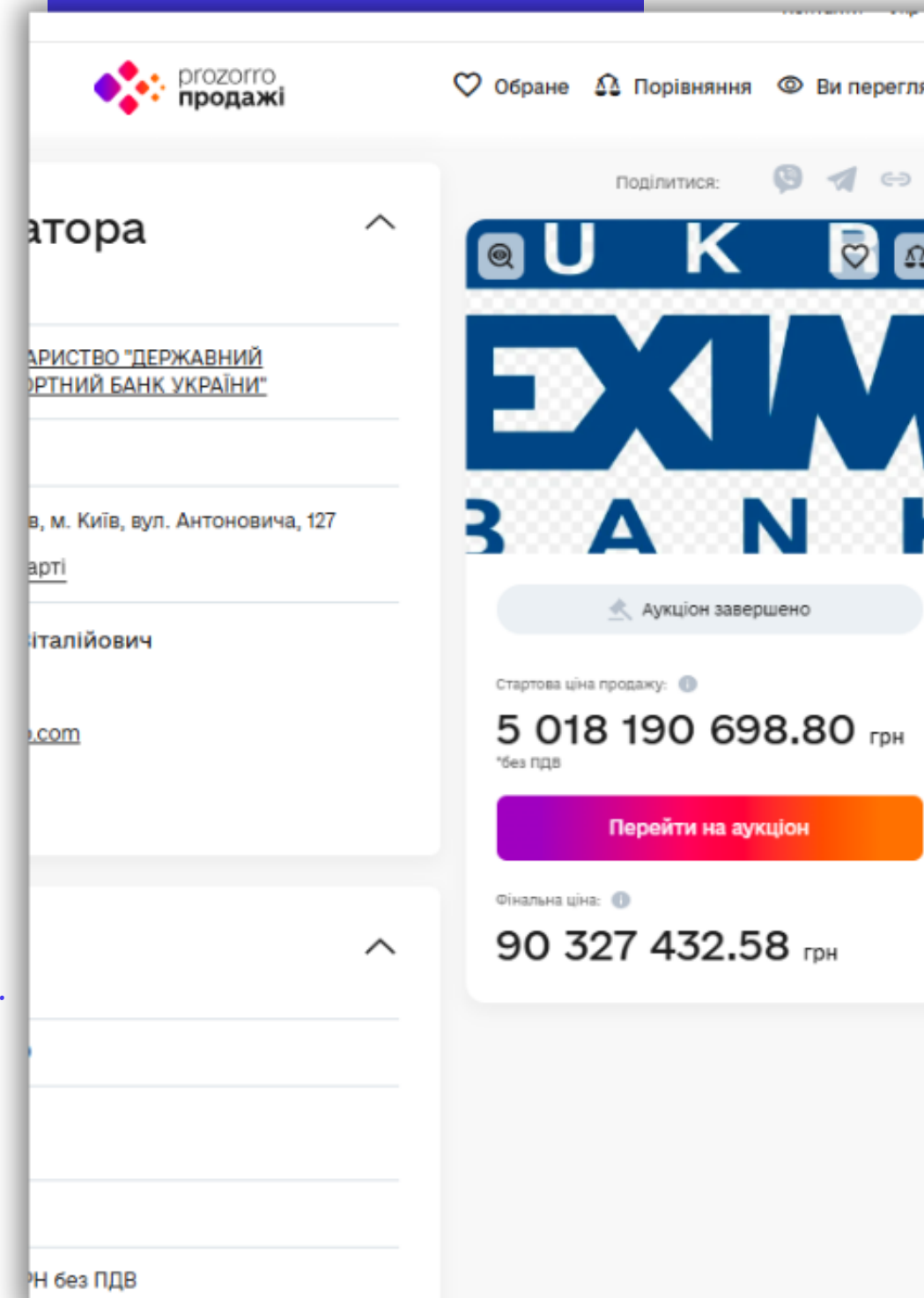
5 018 млн грн Стартова ціна	90 млн грн Фінальна ціна	-98% Дисконт
---------------------------------------	------------------------------------	------------------------

ГЛОБАЛЬНА ПАРАЛЕЛЬ

Саме так формувались статки на NPL-ринках **Ірландії** (2011–2014) та **Греції** (2016–2019). Місцеві та міжнародні фонди скуповували портфелі за 2–5% номіналу, а повертали 15–30% через стягнення або реструктуризацію. Різниця і є прибутком.

ГОЛОВНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Великий дисконт — це не автоматичний зиск. **Це ціна складності**. Щоб дисконт перетворився на прибуток, потрібно чітко розуміти, що стоїть за боргом: яке майно в заставі, чи є воно юридично чистим, скільки часу і грошей знадобиться на стягнення. Без цього — ризик купити чужий головний біль. Іноземний інвестор, який дивиться на NPL в Україні, бачить дисконт у розмірі 98% і думає: «*Це пастка*». І часто він правий. Без якісного **due diligence** предметів забезпечення, перевірки оскаржень і стратегії стягнення – цей дисконт так і залишиться «на папері». Але якщо зробити роботу правильно – можна отримати найкращу доходність у Європі на сьогоднішній день.



02 ІНДИКАТОР ВОЄННОГО РИЗИКУ: СКІЛЬКИ НАСПРАВДІ КОШТУЄ ГЕОГРАФІЧНА НЕБЕЗПЕКА

На торгах можна спостерігати, як ринок у реальному часі формує **ціну ризику конкретного регіону**.

ПРИКЛАД Будівля банку у прифронтовому місті Херсон загальною площею 1662 кв м, приміщення якої не використовувались з 2022 року. Об'єкт пройшов чотири раунди торгів і наочно показав наступний механізм ціноутворення.

\$143 / м² Початкова ціна	\$14 / м² Ціна угоди	-86% Дисконт за ризик
-------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

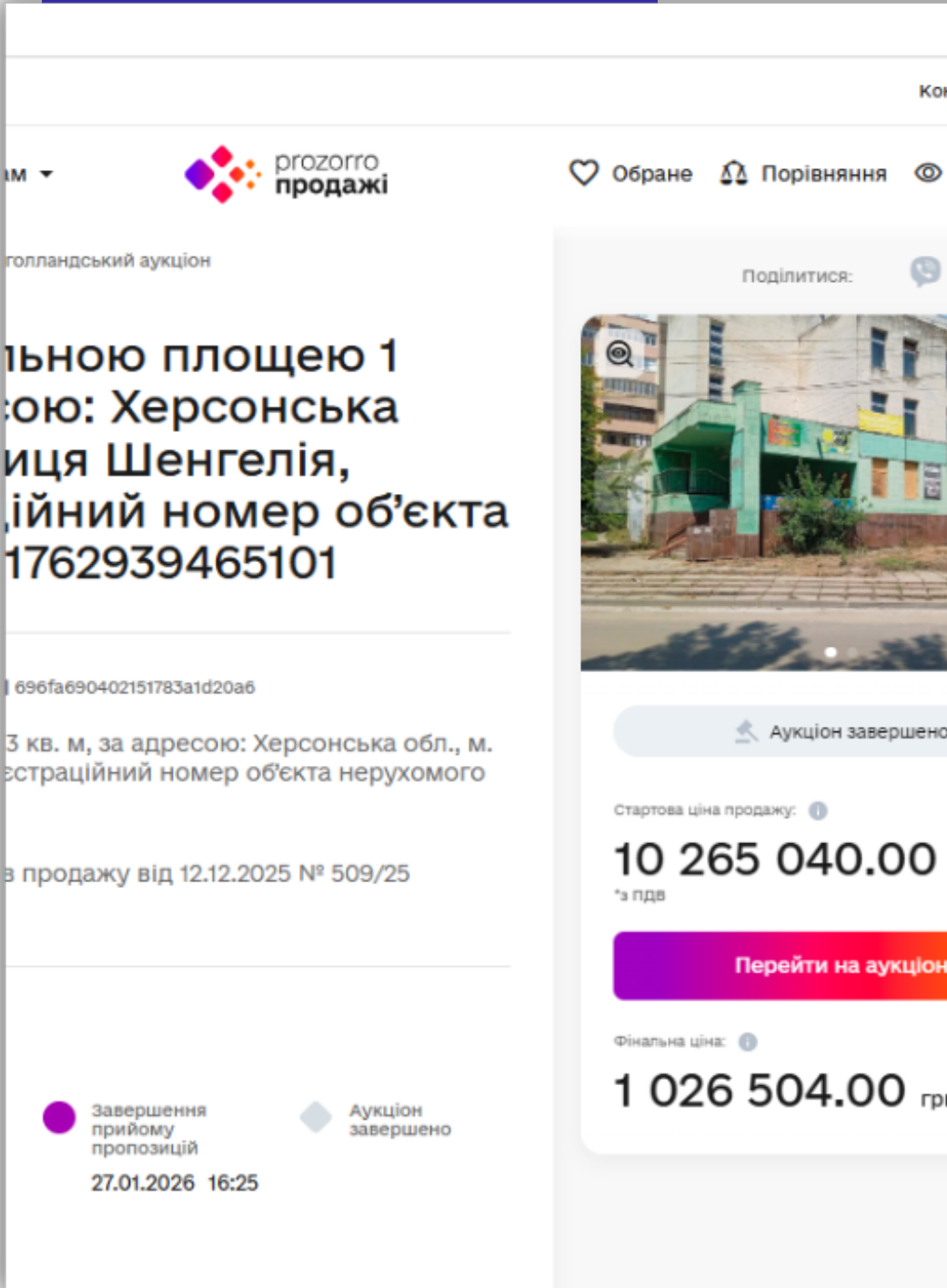
ГЛОБАЛЬНА ПАРАЛЕЛЬ

Після закінчення Балканських конфліктів ціни на нерухомість у постраждалих районах **Хорватії** та **Боснії** повернулись до довоєнного рівня за 7–12 років. Інвестори, які купували в період, коли ціни досягли найнижчого рівня («дна»), зрештою отримали 400–800% зростання вартості активу. Схожий сценарій реалізувався у Лівані після 2006 і в Ізраїлі після різних ескалацій.

ГОЛОВНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Нині ціновий **дисконт 80 – 90% абсолютно реальний**. Але інвестування в прифронтові регіони сьогодні може бути раціональним лише за умови довгострокового горизонту (від 7 років і більше) та готовності інвестора до підвищених ризиків. Така стратегія підходить не всім, і є доцільною переважно для інвесторів із значним рівнем фінансової стійкості та добре диверсифікованим портфелем.

Важливо враховувати, що у прифронтовій зоні комерційну нерухомість сьогодні практично **неможливо застрахувати від воєнних ризиків**. Більшість страхових компаній прямо виключають з покриття області, де тривають активні бойові дії, або встановлюють обмеження на відстані 100 км від лінії фронту. Якщо об'єкт не можна застрахувати, будь-яка інвестиція в нього — це не фінансова угода, а політична ставка. Ви купуєте не прибуток, а опціон на відновлення



03 КОНФІСКОВАНА ВЛАСНІСТЬ ВПЕРШЕ МАСОВО ВИХОДИТЬ НА РИНОК

Активи, вилучені у компаній, які мали власників та/або **бенефіціарів російського походження**, почали продаватись через публічні торги.

ПРИКЛАД У першому кварталі 2026 року відбулись перші великі земельні угоди — кілька сотень гектарів сільгоспземлі змінили власника через відкритий аукціон. Щоправда, пізніше торги визнали такими, що не відбулися через дискваліфікацію переможця.

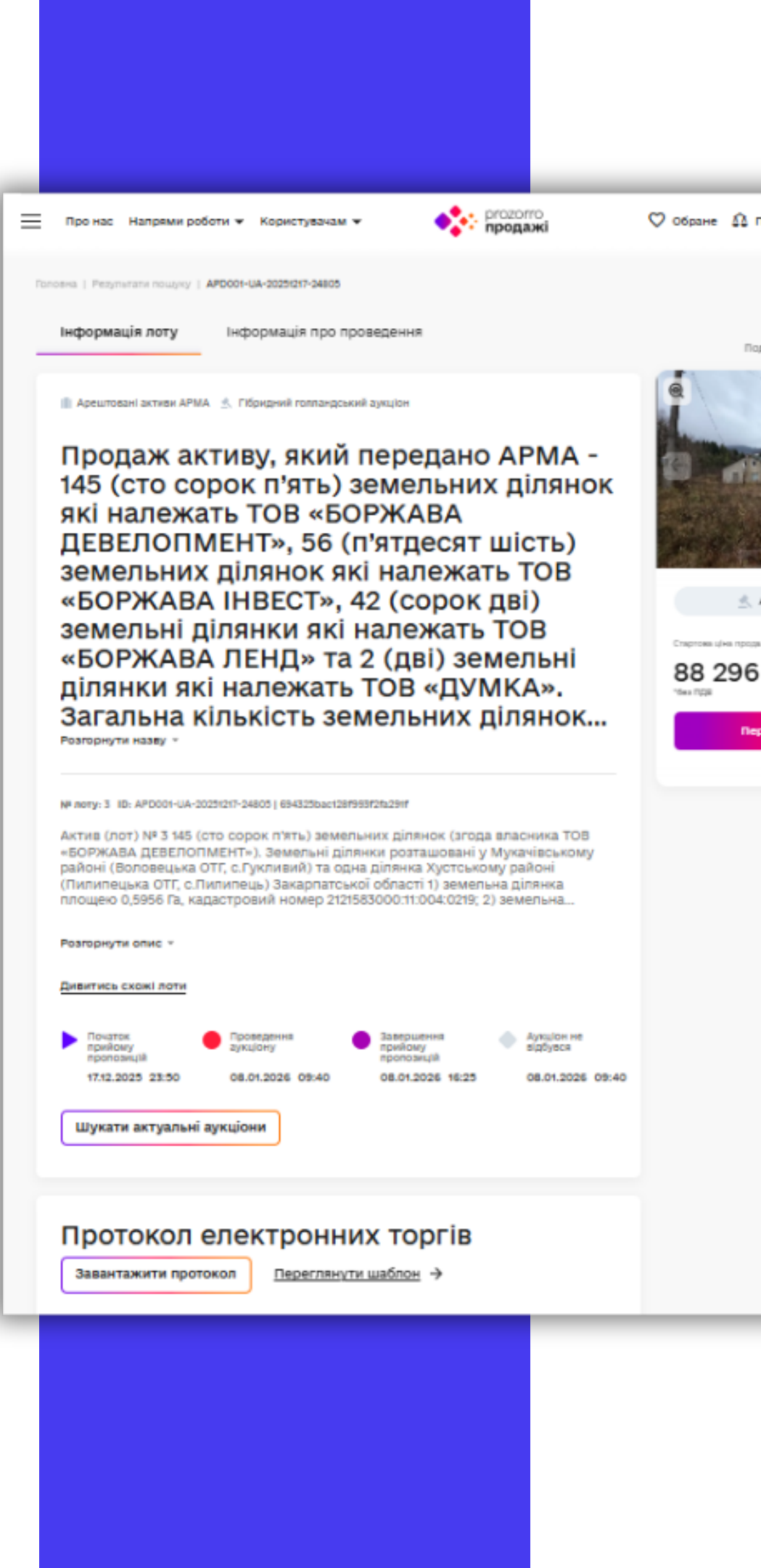
174 млн грн	89,5 млн грн	-48,50%	461 га
8781 \$/га	4 522 \$/ га Ціна угоди	Нижче стартової ціни	Площа угоди

ГЛОБАЛЬНА ПАРАЛЕЛЬ

Масова конфіскація та ринковий продаж активів ворожої держави — явище унікальне у сучасній практиці. Певні паралелі є з реституцією майна у **Східній Німеччині** (1990–1995). В обох випадках юридична складність угод була на порядок вищою, ніж у звичайних угодах і це суттєво впливало на кінцеву ціну.

ГОЛОВНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Дисконт «за конфіскацію» — **близько 40%**. При цьому слід розуміти, що правовий ланцюжок від рішення про конфіскацію до реєстрації права власності покупця потребує окремої ретельної перевірки. Оскільки після придбання покупець може зіткнутися з необхідністю додаткових витрат, наприклад, на звільнення приміщення від колишніх мешканців або приведення документації до ладу.



04 РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЛІ РОЗКОЛОВСЯ НА ДВА: ОДИН АКТИВНИЙ, ДРУГИЙ ЗАМОРОЖЕНИЙ

Земельна реформа 2021 року відкрила ринок. Професіоналізація ринку (використання Prozorro) підвищила прозорість та ціну активів. Але реальна картина попиту виявилась набагато складнішою, ніж очікувалось. Наразі на ринку домінують **дві категорії покупців**, чиї стратегії формують ціну:

- 1.**Агровиробники:** купують площі для оптимізації земельного банку. Вони готові переплачувати за консолідовані лоти, що дозволяє знижувати витрати на обробіток. Тому вартість гектара в межах одного великого лота на аукціоні значно вища, ніж при роздрібному продажі дрібних паїв.
- 2.**Інституційні інвестори:** розглядають землю як інструмент збереження капіталу (хеджування). Для них земля — це «вічний» актив з прогнозованою дохідністю від оренди, особливо в регіонах з низькими воєнними ризиками.

Категорія попиту	Тип земель	Географічне розташування	Ціновий діапазон, USD/га	Характер угод	Терміни експозиції
Активний	Рілля	Центральна Україна, у радіусі до 150 км від Києва	2 700 – 4 700	Угоди укладаються вище стартової ціни (перевищення до 15–20%)	Короткі (тижні – до 2 місяців)
Помірний	Сільгоспугіддя (рілля, пасовища)	Відносно спокійні області (без значної концентрації інвесторів)	1 000 – 3 500	Угоди проходять на рівні стартової ціни або з незначним коригуванням	Середні (1–3 місяці)
Заморожений	Рекреаційні, садовничі ділянки	Різні регіони (переважно приміські зони, курортні місцевості)	Завищені (нерідко на 30–50% вище ринкових)	Навіть за надання значного дисконту до оцінки продажів немає	Тривалі (від 6 місяців і більше)

04 РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЛІ РОЗКОЛОВСЯ НА ДВА: ОДИН АКТИВНИЙ, ДРУГИЙ ЗАМОРОЖЕНИЙ

ЧОМУ РИНОК ПОВОДИТЬСЯ САМЕ ТАК:

- Регіони, де ризик пошкодження інфраструктури чи мінування є мінімальним, автоматично стають **«преміальними»**. Через це ціняться гектари в Західному та Центральному регіонах.
- У 2026 році **логістика** — це головний фактор собівартості агропродукції. Земля, що знаходиться ближче до кордонів ЄС або має доступ до мультимодальних транспортних вузлів, має вищу капіталізацію.
- **Садівничі та рекреаційні ділянки**, які раніше мали спекулятивний попит, зараз виведені з кола інтересів капіталу. Інвестори не готові інвестувати в активи, що не приносять швидкого операційного доходу в умовах війни.
- Попри активність (наприклад, високу кількість угод у Чернігівській та Сумській областях), ці ділянки залишаються **високоризиковими**. Попит там підтримується переважно місцевими агровиробниками, а не зовнішніми інвесторами.

ГЛОБАЛЬНА ПАРАЛЕЛЬ

Середня ціна сільгоспземлі у **Польщі** сьогодні — \$15 000–25 000/га, у **Румунії** — \$5 000–10 000/га. Україна при \$2 000–5 000/га для кращих угідь є все ще один із найдешевших аграрних ринків Європи. При нормалізації безпекової ситуації конвергенція до регіональних рівнів означає 3–5-кратний потенціал зростання.

ГОЛОВНЕ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ

Земельний ринок в Україні вже сегментований і ця сегментація буде лише поглиблюватись. Є **стратегічною помилкою** купувати «українську землю» як однорідний клас активів. Правильний вибір типу угіддя, регіону та юридичного статусу ділянки визначає не лише поточну ціну, але також потенціал зростання інвестиційної вартості активу, і можливість виходу з інвестиції в майбутньому.



ТРИ РЕЧІ, ЯКІ ВАРТО ЗАПАМ'ЯТАТИ

01 ВІКНО

ЧАС ОБМЕЖЕНИЙ

Схожі ринки після кризи існують 3–5 років. Ціни у великих містах (Львів, Київ, Одеса, Харків, Дніпро) почнуть нормалізуватися одразу після завершення війни. У прифронтових зонах дисконт може залишатися суттєвим ще упродовж 3–5 років.

02 РИЗИКИ

ЮРИДИЧНА ПЕРЕВІРКА — НЕ ОПЦІЯ

Дисконт без юридичної перевірки – це не вигода, а накопичення прихованих ризиків, які проявляться пізніше.

03 ДОСТУП

ІНФОРМАЦІЯ ВИРІШУЄ

Більшість угод відбуваються без реклами. Тому найбільш вигідні лоти забирають ті, хто постійно відслідковує нові пропозиції із залученням фахівців.



ВИСНОВКИ ДЛЯ УЧАСНИКІВ РИНКУ

Для арбітражних керуючих та підприємців-продавців

Дисконт 98% на торгах – це не ринок, це провал підготовки. Можна продати той самий борг чи майно в рази дорожче, якщо правильно подати лот.

Ключове питання: чи готовий лот до аукціону за стандартами, зрозумілими покупцям?

Рішення ILG:

- Юридичний аудит активу,
- Підготовка інформаційного меморандуму,
- Реструктуризація боргу,
- Маркетинговий супровід

Для інвесторів (в т.ч. іноземних)

Інформаційна асиметрія – головна перевага. Той, хто першим отримує юридично чистий due diligence, купує актив до того, як про його справжню цінність дізнаються інші.

Ключове питання: як знайти об'єкт з потенціалом +500% і не купити чужий головний біль?

Рішення ILG:

- Ексклюзивний моніторинг реєстрів,
- Перевірка юридичної чистоти застави,
- Оцінка ризиків оскарження, вирішення/урегулювання спорів, у т.ч. міжнародних,
- Судовий захист прав та законних інтересів клієнтів,
- Забезпечення реального виконання судових рішень.

ILG RESEARCH CENTRE

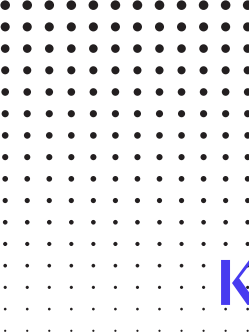
ILG Research Centre є **аналітичним підрозділом юридичної фірми ILG**, що спеціалізується на незалежному дослідженні інвестиційного середовища України, ринку проблемних активів, процесів приватизації та реструктуризації, транзакцій у сфері нерухомості та земельних відносин, а також правових аспектів залучення іноземного капіталу в умовах воєнного та постконфліктного відновлення економіки.

Центр виходить із принципу, що якісне інвестиційне рішення неможливе без розуміння правового середовища, в якому воно реалізується. Саме тому аналітика ILG Research Centre будується на перетині двох дисциплін: ринкового аналізу та юридичної експертизи. Це дозволяє не лише зафіксувати ринкову тенденцію, але й оцінити реальні транзакційні ризики, які за нею стоять.

Матеріали Центру адресовані бізнесу, що розглядає придбання активів в Україні, та інвесторам, які потребують незалежної аналітики для прийняття обґрунтованих рішень. Дослідження Центру базуються на первинних даних — публічних реєстрах, аукціонних платформах та верифікованих угодах — і не є інвестиційними рекомендаціями. Їх мета — сформувати об'єктивну аналітичну основу для прийняття самостійних рішень.

Разом із тим ILG Research Centre розглядає свою діяльність у ширшому контексті. Ефективний перерозподіл проблемних активів - це не лише інвестиційна можливість, а й механізм економічного відновлення країни. Кожна юридично чиста угода, що повертає актив у господарський обіг, створює нові робочі місця, відновлює податкову базу та зміцнює інституційне середовище, в якому функціонує український бізнес. Саме тому якість транзакцій на цьому ринку має значення не лише для сторін угоди, а й для економіки в цілому





КОНТАКТИ ДЛЯ ЗМІ ТА ЗАМОВНИКІВ

ILG RESEARCH CENTRE – АНАЛІТИЧНИЙ ПІДРОЗДІЛ ЮРИДИЧНОЇ ФІРМИ ILG

Сайт: investlaw-group.com

Email для запитів ЗМІ: OLastovetska@investlaw-group.com

Замовити індивідуальний моніторинг або due diligence: [+38 063 204 2625](tel:+380632042625)

***ILG — ЮРИДИЧНА ВПЕВНЕНІСТЬ ДЛЯ
ІНВЕСТИТОРІВ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ***

