



UNITED NATIONS
INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION



ДОСТУП ДО ФІНАНСУВАННЯ ІНІЦІАТИВ У РАМКАХ МОДЕЛІ ЕКОІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальні парки та екоіндустріальні парки

Основні відмінності

Індустріальний парк		Екоіндустріальний парк	
Управління парком	Керуюча компанія забезпечує базове адміністрування, інфраструктуру та залучення резидентів.		Керуюча компанія додатково координує екологічні, соціальні та ресурсоефективні заходи резидентів.
Вимоги до резидентів	Основний акцент — відповідність законодавству та умовам договорів.		Резиденти залучаються до виконання вимог щодо ресурсоефективності, охорони довкілля, безпеки праці та обміну даними.
Енергоефективність та ВДЕ	Заходи можуть реалізовуватися окремими компаніями без координації на рівні парку.		Енергоспоживання аналізується на рівні парку та резидентів; стимулюються енергоефективність і використання ВДЕ.
Водокористування та стічні води	Водопостачання і водовідведення забезпечуються відповідно до базових потреб парку.		Передбачаються очищення стічних вод, економія води, повторне використання води та управління водними ризиками.
Відходи та промисловий симбіоз	Відходами переважно управляє кожен резидент окремо.		Парк шукає можливості перетворення відходів, побічних продуктів, тепла, води або послуг одних компаній на ресурс для інших.
Спільна інфраструктура та сервіси	Інфраструктура переважно базова: дороги, мережі, підключення, охорона, адміністративні послуги.		Додатково можуть створюватися спільні очисні споруди, енергетичні рішення, системи моніторингу, навчальні та соціальні сервіси.
Соціальні стандарти та охорона праці	Дотримання мінімальних вимог законодавства щодо праці та безпеки.		Системний підхід до охорони праці, навчання персоналу, гендерної рівності, доступності та регулярної взаємодії з громадою.
Моніторинг результатів	Зазвичай відстежуються інвестиції, кількість резидентів, робочі місця та інфраструктурний розвиток.		Відстежуються економічні, екологічні, соціальні та управлінські показники сталості.

Трансформація індустріального парку в ЕІП в Україні



Трансформація індустріального парку в ЕІП

- Перегляд контрольного показника ЕІП => Визначення можливостей ЕІП як на рівні компанії, так і на рівні парку
- Розробка оптимальних технічних рішень для ЕІП можливостей
- Розробка попередніх техніко-економічних обґрунтувань, що вказують на економію, вигоди та витрати (окупність можливостей ЕІП)
- Пошук фінансування для реалізації ЕІП можливостей
- Впровадження ЕІП можливостей

Приклади ініціатив, які є релевантними для моделі ЕІП

- Адаптація до зміни клімату (канали для боротьби з повенями, дамби, природне охолодження)
- Обслуговування майна та надання комунальних послуг
- Охорона праці, безпека та гігієна праці
- Уловлювання та зберігання вуглецю
- Енергоефективність (зміни в процесах, когенерація, розумна мережа, опалення/охолодження)
- Захист навколишнього середовища (моніторинг (на рівні парків), контроль забруднення, запобігання та очищення)
- Зелені будівлі, паркова інфраструктура
- Екологічні продукти та матеріали
- Відновлювана енергія (сонячна, вітрова, гідробіомаса, водень)
- Оптимізація транспортної інфраструктури
- Управління відходами (повторне використання/переробка, централізоване управління відходами)
- Мережі повторного використання води (водоефективність, очищення стічних вод) на рівні парків
- Комбінації ініціатив

ЕІП оцінка індустриального парку (EIP Assessment Tool)

ЕТАПИ ТА ІНСТРУКЦІЇ

Інструмент розроблений для використання міжнародними агентствами з розвитку (наприклад, співробітниками ЮНІДО в рамках проєктів з ЕІП) та постачальниками послуг (наприклад, Національними центрами чистого виробництва, консалтинговими компаніями), які працюють з керуючими компаніями індустриальних парків у своїх країнах.

ЕТАПИ ІНСТРУМЕНТУ

НАТИСНІТЬ, ЩОБ РОЗПОЧАТИ

ДЕТАЛЬНІ ІНСТРУКЦІЇ

ЧАС, НЕОБХІДНИЙ НА РОБОТУ З ІНСТРУМЕНТОМ

ЕТАП 1

Проведення оцінки індустриального парку відповідно до попередніх умов та показників результатів діяльності, визначених у Міжнародних рамкових положень про ЕІП

Разом з керуючою компанією парку, ознайомтеся з орієнтирами (бенчмарками), визначеними у Міжнародних рамкових положеннях про ЕІП, та оцініть, наскільки парк відповідає кожному з них. Така оцінка проводиться для встановлення поточних показників діяльності парку, але також може бути проведена для визначення припустимих показників результатів майбутньої діяльності (наприклад, за 2-3 роки).

Якщо орієнтир не дотриманий, проведіть спільне обговорення конкретної можливості, яку керуюча компанія або компанії-учасники парку могли б реалізувати з метою досягнення орієнтира. Опишіть зведені можливості у відповідних комірках.

Кількість часу залежить від бажаного рівня детальності ¹	Простий базовий аналіз	Детальний аналіз
Експерт/консультант з ЕІП	від 2 до 3 людино-днів	від 3 до 5 людино-днів
Керуюча компанія парку	1 людино-день	2 людино-дня
Місце проведення етапу	Підготовча робота може бути виконана в офісі експертів. Етап 1 проводиться разом з командою в офісі керівної компанії парку	

ЕТАП 2

Обрати найбільш перспективні можливості зі сфери ЕІП.

Для кожної з визначених можливостей ЕІП виберіть якісний рейтинг (наприклад, низький, середній, високий) ймовірної досяжності, очікуваних переваг та зацікавленості з боку керуючої компанії та компаній-учасників парку, які працюють над реалізацією можливостей.

На основі огляду досяжності, переваг та рівня зацікавленості, прийміть спільне рішення щодо кожної можливості ЕІП: обирати її чи ні для короткострокової реалізації та моніторингу. Цей процес відбору потрібно проводити разом з командою керуючої компанії парку та, у разі потреби, з відповідними компаніями-учасниками.

Кількість часу залежить від бажаного рівня детальності ¹	Простий базовий аналіз	Детальний аналіз
Експерт/консультант з ЕІП	від 1 до 2 людино-днів	від 2 до 4 людино-днів
Керуюча компанія парку	0,5 людино-дня	1 людино-день
Місце проведення етапу	Підготовча робота може бути виконана в офісі експертів. Етап 2 проводиться разом з командою в офісі керівної компанії парку	

ЕТАП 3

Здійснювати планування, управління та моніторинг прогресу пріоритетних можливостей ЕІП.

Сформулюйте можливості ЕІП (вибрані на етапі 2) у конкретні ініціативи. Для кожної ініціативи:

- * Оцініть CAPEX, OPEX та модель відшкодування витрат
- * Визначте заходи, які необхідно вжити для реалізації ініціативи, зокрема визначте часовий період, призначте відповідальну особу, підготуйте відомість про хід виконання та, у разі потреби, визначте дії для коригування ситуації.
- * Визначте SMART-цілі (конкретні, вимірювані, що мають виконавця, реалістичні, обмежені в часі) та контролюйте рівень їх виконання

З огляду на те, що керуюча компанія парку вже може мати впроваджені системи моніторингу та управління, передбачається, що процеси планування та моніторингу щодо пріоритетних можливостей ЕІП будуть адаптовані під впроваджені системи та відповідно до конкретних потреб керуючої компанії парку.

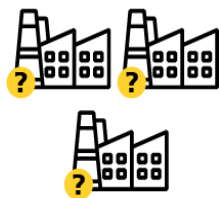
Кількість часу залежить від бажаного рівня детальності ¹	Простий базовий аналіз	Детальний аналіз
Експерт/консультант з ЕІП	від 2 до 3 людино-днів	від 3 до 5 людино-днів
Керуюча компанія парку	1 людино-день	2 людино-дня
Місце проведення етапу	Підготовча робота може бути виконана в офісі експертів. Етап 3 проводиться разом з командою в офісі керівної компанії парку	

ЕІП оцінка індустриального парку (EIP Assessment Tool)

Поради щодо проведення ЕІП оцінки



Ключовими є прозорість, особиста взаємодія та об'єктивність.



Будьте гнучкими у тому, як проводити оцінювання ЕІП!



На початку зауважте, що оцінка ЕІП не є аудитом. Оцінка служить основою для визначення та визначення пріоритетів можливостей ЕІП.



Важливо перевірити відповіді щодо поточної та запланованої ефективності, запитуючи, як виконуються контрольні показники, і вимагаючи доказів, якщо це необхідно. У деяких випадках початкова відповідь «Так» насправді може бути «Ні».



Отримайте консолідовану відповідь усієї команди, присутньої на вправі, і дайте час для обговорення.



Розподіліть оцінювання на два сесії в наступні дні, щоб підтримувати взаємодію. Завершення оцінювання ЕІП за один повний день, як правило, надто інтенсивне.



Поедняйте оцінку ЕІП з екскурсією по індустриальному парку, щоб отримати враження з перших рук і дізнатися про ключові можливості та проблеми, з якими стикається парк.

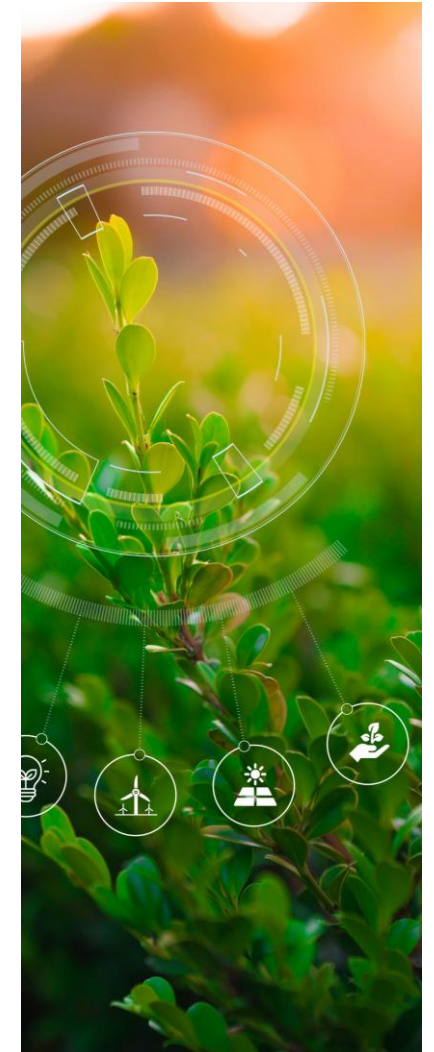
Мобілізація фінансових ресурсів для реалізації визначених можливостей



Чим вища частка власних коштів, коштів партнерів,
тим вища ймовірність залучення додаткових ресурсів

Основні вимоги для успішного залучення фінансування для проєктів ЕІП:

- 1. Чітка, вимірювана цінність і ROI:** Сильне бізнес-обґрунтування, яке поєднує екологічні, економічні та соціальні вигоди, підтверджене надійними даними та конкретними показниками ефективності.
- 2. Якісна розробка проєкту та план впровадження:** Технічно обґрунтований і стратегічно узгоджений план із чітко визначеними заходами, строками реалізації, управлінням ризиками та ролями зацікавлених сторін.
- 3. Чітка фінансова дорожня карта:** Добре структурована фінансова модель із визначенням загальних витрат, джерел фінансування та поетапного розподілу бюджету.
- 4. Технічна здійсненність і якість даних:** Ґрунтовні техніко-економічні обґрунтування та технічні оцінки, що підтверджують готовність до інвестування.
- 5. Інституційна та виконавча спроможність:** Підтверджені технічні та управлінські можливості для забезпечення своєчасної та сталої реалізації проєкту.



Основні вимоги для успішного залучення фінансування для проєктів ЕІП:

6. Фінансова надійність і боргова спроможність: Стійке фінансове становище та кредитоспроможність для залучення співфінансування і управління ризиками.

7. Зобов'язання щодо співфінансування: Готовність спрямовувати внутрішні ресурси та мобілізувати зовнішні внески.

8. Підтримка вищого керівництва: Активна підтримка з боку керівництва для забезпечення інституційної відповідальності та стратегічної узгодженості.

9. Відповідність регуляторним вимогам: Дотримання чинного екологічного, енергетичного та галузевого законодавства.

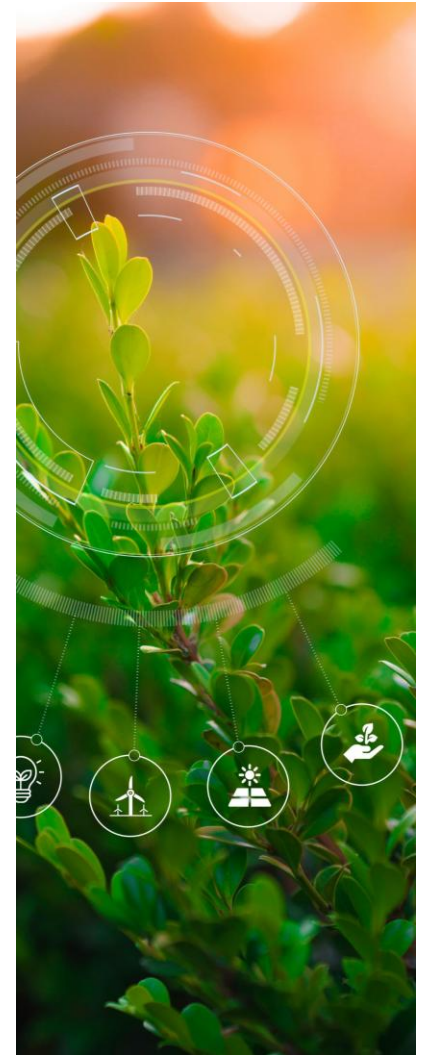


Основні вимоги для успішного залучення фінансування для проєктів ЕІП:

10. Узгодженість зацікавлених сторін: Сильна підтримка та ефективна координація між внутрішніми й зовнішніми зацікавленими сторонами.

11. Стратегічна узгодженість: Відповідність національним рамкам розвитку, кліматичним зобов'язанням та цілям програм фінансування.

12. Цільова технічна та фінансова підтримка: Доступ до спеціалізованої допомоги для орієнтації у складних фінансових механізмах та підвищення якості проєктних пропозицій.



Що відрізняє індустріальні парки, які прагнуть розвиватися з урахуванням моделі ЕІП, від звичайних індустріальних парків

Під час підготовки презентації інвестиційних проєктів зазначається про очікувану:

- Економію енергії
- Економію води
- Економію матеріалів
- Скорочення відходів
- Скороченні атмосферних викидів
- Циркулярні практики

Investment Brief



 Назва проєкту

 Локація / компанія

 Короткий опис проєкту

Ключові показники

 CAPEX

[значення]

 Економія енергії

[значення]

 Економія води

[значення]

 Економія матеріалів

[значення]

 Скорочення відходів

[значення]

 CO₂-ефект

[значення]

 Строк окупності

[значення]

 Потреба у кредиті / гранті

Загальна сума:
Тип фінансування:

 Потенційні партнери

1. 3.
2. 4.

 Контактна особа

 Організація

 E-mail / телефон

Потенційні джерела фінансування ЕІП-проєктів



Різні типи проєктів потребують різних фінансових інструментів

Компетенції для оцінки, підготовки та залучення фінансування

Очікувані компетенції
залучених експертів/ компаній:

Робота в парку щодо забезпечення доступу до фінансування може бути організована різним чином та передбачати залучення **постійних чи проєктних**:

- експертів

та/або

- компаній

збір даних **підтримка контактів**
(банки, Мінекономіки, донори, резиденти)

підготовка заявок, тизерів, бюджетів,
фінансової логіки,
ТЕО, ПКД, фінансової моделі, ОВД/ESG,
технічних специфікацій

попередня оцінка
спроможності
залучення ресурсів

допомога
компаніям-резидентам
отримати
кредити, гранти,
компенсації, гарантії

Доступ до фінансування — це організована функція, а не одноразова заявка



Підтримка проєкту GEIPP-II Україна у сприянні доступу до фінансування для резидентів парку

В рамках проєкту проводяться тематичні презентації та окремі заходи

Тренінг із розроблення інвестиційних проєктів екоіндустріальних парків (ЕІП), придатних для банківського фінансування та інших фінансових інструментів банків



Упродовж 5 і 6 березня 2026 року у Львові відбувся тренінг із розроблення інвестиційних проєктів ЕІП, придатних для банківського фінансування та інших фінансових інструментів банків.

У заході взяло участь понад 50 учасників, серед яких були представники індустріальних парків, органів місцевого самоврядування та банківських установ.

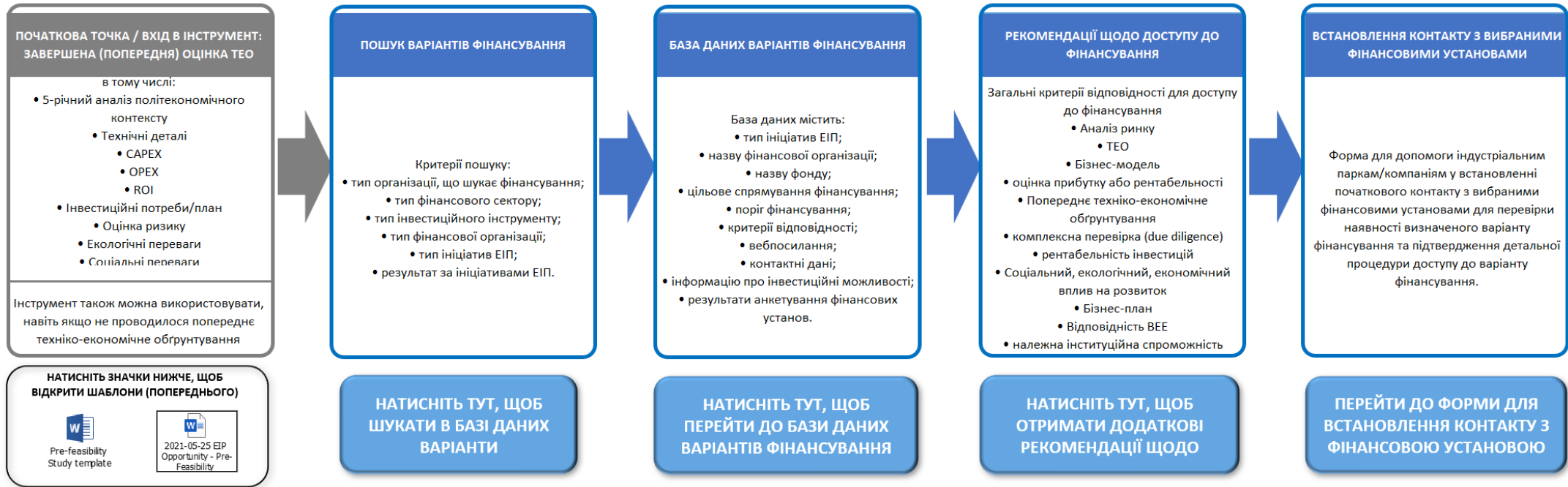
Під час тренінгу учасники ознайомилися із можливостями залучення фінансових ресурсів від національних банків, а також покращили практичні знання й прикладний досвід з підготовки проєктів ЕІП, придатних для банківського фінансування, в тому числі з використанням спеціалізованого Інструменту із доступу до фінансування ЕІП.

Водночас, представники банків отримали інформацію про актуальні потреби індустріальних парків у залученні фінансування для свого розвитку, особливості та напрями їх розвитку.



Інструмент ЮНІДО з доступу до фінансування (A2F Tool)

ЕТАПИ РОБОТИ З ІНСТРУМЕНТОМ ДОСТУПУ ДО ФІНАНСУВАННЯ



Використання можливостей державного стимулювання для індустриальних парків

**55,3 млн грн (12% від загальної вартості проєкту)
на енергетичну інфраструктуру парку**

Державне співфінансування станції комбінованої генерації 15 МВт перетворює будівництво в індустриальному парку на інфраструктурний актив для інвестора, резидентів і громади.

Проєкт і рішення

- Станція комбінованої генерації електро- і теплової енергії
- 10 газових електрогенераторів Jenbacher по 1,5 МВт
- Теплова утилізація для майбутнього використання тепла



Приклад одного з індустриальних парків

Логіка ЕІП

Спільна інженерна інфраструктура + ресурсоефективність + промислова синергія між резидентами.

- **Енергетична стійкість**
власна генерація зменшує ризики для виробництв у парку
- **Сервісна інфраструктура**
парк отримує актив, що підтримує інвестиційну готовність

- **Ресурсоефективність**
можливість використання тепла замість втрат енергії

Використання можливостей фінансування з місцевих бюджетів для індустриальних парків

Київська область

- 1,27 млн грн – у 2025 році
- 10 млн грн – у 2026 році

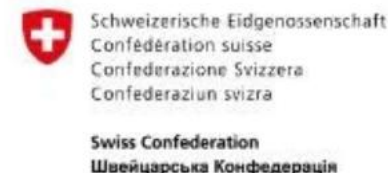


Компенсація витрат на оплату робіт з виготовлення проектної та проектнокошторисної документації необхідної для облаштування індустриальних (промислових) парків та/або забезпечення будівництва об'єктів інженернотранспортної інфраструктури.



Використання можливостей грантового фінансування для індустриальних парків

Швейцарсько-український проєкт “Згуртованість та регіональний розвиток України”, UCORD



Основний фокус ініціатив — будівництво систем водопостачання та водовідведення індустриальних парків, що є ключовою передумовою для залучення інвесторів, запуску виробництв і створення нових робочих місць.

Індустриальні парки в місті Вінниця Бюджет проєкту складає 81,3 млн грн. Співфінансування: 50% — UCORD, 50% — громада.

Індустриальний парк у місті Славута, Хмельницька область

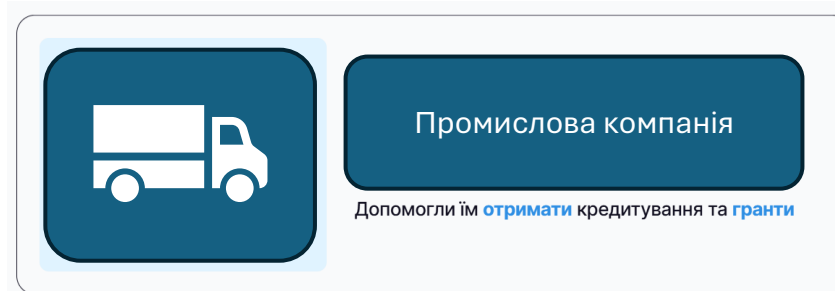
Бюджет проєкту становить близько 435 тисяч швейцарських франків, з яких внесок UCORD — до 76,54%, а внесок громади — не менше 23,46%.

Індустриальний парк у місті Чортків, Тернопільська область

Бюджет проєкту — близько 530 тисяч швейцарських франків, де внесок UCORD — до 80%, а внесок громади — не менше 20%.

Роль керуючої компанії у сприянні доступу до фінансування для резидентів парку

Промислова компанія отримала інвестиційний кредит у розмірі 500 мільйонів гривень від Першого українського міжнародного банку на будівництво нового заводу в індустріальному парку у Львові



Вправа 1: Пріоритезуйте перспективні проєкти для індустріального парку та компаній

Назва парку/ компанії	Можливість для ЕІП	Потенційні фінансові установи/ фінансові послуги, що становлять інтерес
		
		



Приклади інвестиційних можливостей на основі міжнародного досвіду

Послуги керівництва парку

- Комерційний центр (наприклад, магазини, ресторан)
- Навчально-конференційний центр
- Інноваційний центр
- Спільна система контролю та реагування на безпеку
- Медичні заклади та служби екстреного реагування
- Дитячий садок

Ресурсоефективне та чисте виробництво

- Котел-рекуператор тепла
- Приводи зі змінною швидкістю (ЧРШ) на двигунах та насосах
- Сонячна фотоелектрична система на даху заводу
- Енергоефективне виробниче обладнання
- Модернізація виробничих процесів
- Налаштування котла для використання альтернативного палива
- Заміна неефективної старої котельної системи
- Трубопроводи для рециркуляції води у виробничому процесі
- Система збору дощової води

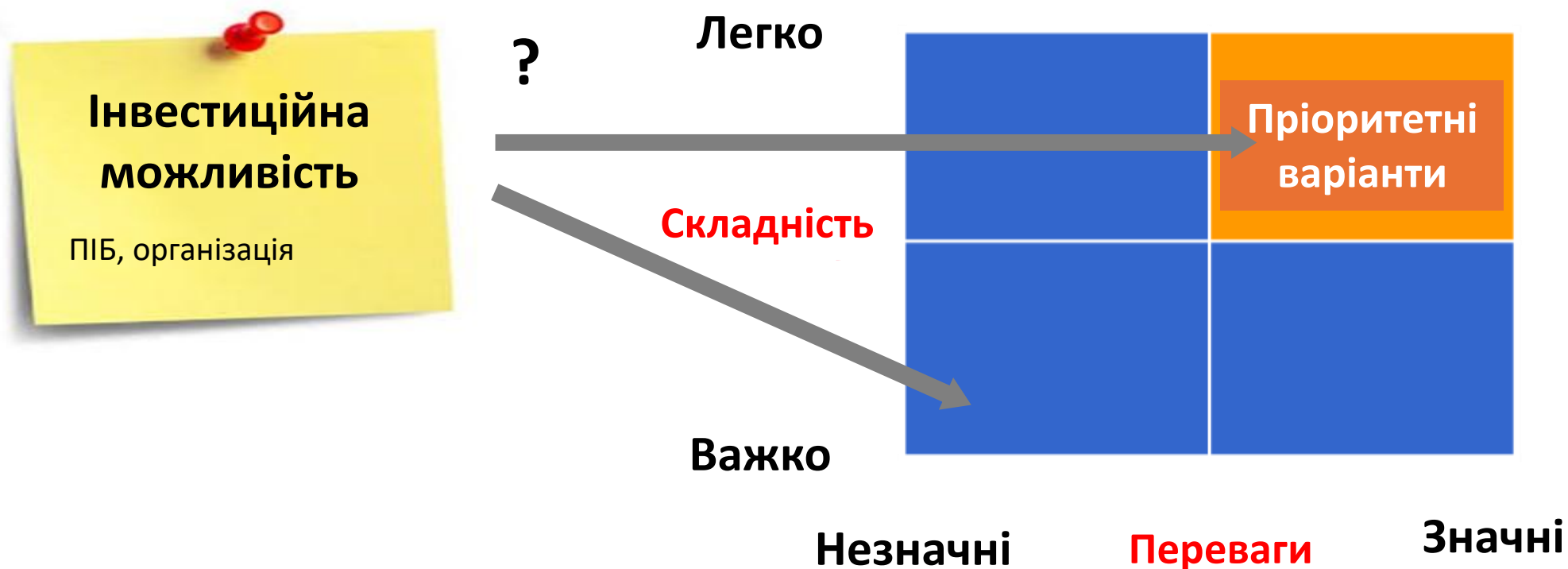


Промислові синергії та спільна інфраструктура

- Анаеробний реактор для органічних відходів
- Завод з переробки міських відходів (наприклад, електроніки, пластмас, паперу, скла, будівельних відходів)
- Станція очищення стічних вод
- Станція рециркуляції води
- Відновлювані джерела енергії (наприклад, сонячна, вітрова, біомаса)
- Централізована котельня, що використовує альтернативне паливо
- Зони загального користування для збору безпечних відходів, що підлягають переробці
- Спільна парковка для автомобілів та вантажівок з допоміжними спорудами
- Спільний охолоджуваний склад

Вправа 2: Пріоритезація інвестиційних проєктів для ІП та компаній

Які є переваги та можливості для визначених інвестиційних можливостей?



Одна група на кожний парк

- Інші учасники долучаються до груп

1. Завантажте інструмент доступу до фінансування (A2F Tool)

<https://geipp-ukraine.org/instrument-dostupu-do-finansuvannya-a2f-tool-dlya-eip-2/>

2. Визначте одну інвестиційну можливість для вашого парку

3. Заповніть аркуш “Guidance A2F” в Інструменті A2F

- Які теми достатньо висвітлені?
- Які ключові прогалини у виконаній роботі?



A2F Tool для України (Версія 1)

ПОСІБНИКИ ЩОДО ДОСТУПУ ДО ФІНАНС

ПЕРЕЙТИ ДО ІНСТРУКЦІЙ

Метою цього кроку є надання загальних практичних вказівок установам управління парками та компаніям-орендарам щодо того, як успішно отримати доступ до

Наведені нижче критерії, позначені червоним, є найбільш важливими критеріями відповідності, які вимагають фінансової установи

ПРИМІТКА. Перш ніж витратити надто багато зусиль на складання початкової заявки, уважно обміркуйте, наскільки вам потрібно відповідати критеріям відповідності вибраній фінансовій установі.

Будь ласка, надайте свої відповіді. Якщо одна або кілька відповідей є «Ні», ви можете знайти інформацію в практичних прикладах і інструкціях нижче.

ПРИМІТКА. Якщо ви вирішите розробити супровідну документацію на конкретну тему для свого запиту на

Загальні критерії прийнятності для доступу до	Визначення	Перелік критеріїв прийнятності	Відповідь	Практичні приклади	Примітки
Тема		Контрольні питання			
Аналіз ринку	Цілісний та висока оцінка ринку для визначення розміру ринку як за обсягом, так і за вартістю, різноманітних сегментів клієнтів і моделей купівлі, конкуренції та економічного середовища з точки зору бар'єрів входу та ризикувань. Також помагає в тому, щоб з'ясувати, чи сприятливий ринок для побудови сталого бізнесу/інвестицій	Чи визначили цільовий ринок? Чи досліджували демографічну ситуацію на ринку? Чи з'ясували характеристики галузі? Чи проводили SWOT-аналіз? Чи зібрані всі необхідні дані для розробки продукту?	Please select Please select Please select Please select Please select	Document	Market Analysis Guidance Note
Техніко-економічне обґрунтування	Техніко-економічне обґрунтування – це аналіз, у якому враховуються всі відповідні фактори проекту, включаючи економічні, технічні, юридичні та планові міркування, щоб визначити ймовірність успішного завершення проекту. Керівники проекту використовують техніко-економічне обґрунтування, щоб визначити площу та мінімум реалізації проекту, перш ніж вкладати в нього багато часу та грошей.	Чи проводили ви аналіз ринкових можливостей? Чи розглядали ви потенційні недоліки чи проводили аналіз запитів? Чи перевірили ви наявність постачальників, облікові дані та умови? Чи оцінили ви витрати на бізнес-операції? Чи розглядали ви основні ризики, пов'язані з вашим бізнесом? Чи оцінили ви фінансові інвестиції та прибутки? Чи враховували ви достатність інформації та даних?	Please select Please select Please select Please select Please select Please select	Feasibility Study Example	Feasibility Study Guidance Note
Бізнес-модель	Бізнес-модель описує цінності, яку організація пропонує своїм клієнтам; історію можливості та ресурси, необхідні для створення, продажу та доставки цієї цінності, а також для отримання	Чи з'ясували, хто є замовником? Чи визначили цінність, яку компанія пропонує клієнтам?	Please select Please select		



UNITED NATIONS
INDUSTRIAL DEVELOPMENT ORGANIZATION



ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ!

Подяка

Глобальна програма екоіндустріальних парків (GEIPP) стала можливою завдяки фінансуванню, наданому урядом Швейцарії через Державний секретаріат з економічних справ (SECO).



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Confederation
Швейцарська Конфедерація

Застереження

Використані позначення та подання матеріалів у цьому документі не означають вираження будь-якої думки з боку ЮНІДО та її керівних органів щодо правового статусу чи статусу розвитку будь-якої країни, території, міста чи району, або їхньої влади, або щодо делімітації їхніх кордонів чи меж.