

А. Д. Худолій,  
здобувач кафедри регіональної політики, Навчально-науковий інститут публічного  
управління та державної служби Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка  
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0001-7228-2807>

DOI: 10.32702/2306-6814.2024.13.238

# "ГРІНФІЛД" І "БРАУНФІЛД" ПРОЄКТИ — КАТАЛІЗАТОРИ МІСЦЕВОГО РОЗВИТКУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

A. Khudolii,  
Candidate for a degree of the Department of Regional Policy, Educational and Scientific Institute  
of Public Administration and Public Service of the Taras Shevchenko National University of Kyiv

"GREENFIELD" AND "BROWNFIELD" PROJECTS — CATALYSTS FOR LOCAL DEVELOPMENT  
UNDER WAR CONDITIONS

*Статтю присвячено розгляду можливостей функціонування індустріальних парків в умовах війни з точки зору процесів та системи публічного управління. На основі здійсненого аналізу літературних джерел схарактеризовано поняття "індустріальний парк", "інвестиційний проєкт", тип розміщення індустріального парку — "Грінфілд", тип розміщення індустріального парку — "Браунфілд".*

*Представлено схематично проєкт ревіталізації індустріального парку. Детально описано недоліки та переваги двох типів розміщення індустріальних парків. Зроблено висновок, що для повоєнної відбудови може бути вигідно використовувати обидва типи індустріальних парків в залежності від конкретних умов та потреб. Однак, тип "Браунфілд" є доцільнішим варіантом в умовах війни або повоєнної відбудови, зважаючи на наявність великої кількості невикористаних або забруднених промислових майданчиків. У результаті проведеного дослідження, обґрунтовано, що "Грінфілд" і "Браунфілд" проєкти — каталізатори місцевого розвитку в умовах воєнного стану.*

*Зазначено, що в умовах війни дієві індустріальні парки є важливим елементом економічної стійкості та відновлення: підтримка роботи критично важливих галузей; відновлення та модернізація промисловості; забезпечення людей робочими місцями, що змушені виїжджати з рідних домівок; залучення міжнародної допомоги та інвестицій тощо.*

*Констатовано, що для подальших досліджень відповідно даної проблематики варто сфокусуватися на наступних напрямках: соціальний, економічний та екологічний вплив "Грінфілд" і "Браунфілд" проєктів.*

*The article examines consideration of economic possibilities of functioning of industrial parks in conditions of war. Based on the carried out analysis of literary sources, the concepts of "industrial park," "investment project," type of location of the industrial park — "Greenfield," type of location of the industrial park — "Brownfield" are characterized.*

*The project of industrial park revitalization is presented schematically. The disadvantages and advantages of two types of placement of industrial parks are described in detail. It is concluded that for post-war reconstruction it may be advantageous to use both types of industrial parks depending on specific conditions and needs and indicated that the type of investment project. However, the Brownfield type is a more appropriate option in war or post-war reconstruction, due to the presence*

*of a large number of unused or contaminated industrial sites. As a result of the study, it is substantiated that Greenfield and Brownfield projects are catalysts for local development under martial law.*

*The article noted that failure or non-compliance with one of the stages of the revitalization project will lead to the abandonment of the project. Conversely, compliance with all stages gets a satisfactory result and the projects "Greenfield" or "Brownfield" are implemented. It is worth noting that in this case there is no difference what type of project this is.*

*Noted in the article that in the conditions of war, effective industrial parks are an important element of economic sustainability and recovery: supporting the work of critical industries; restoration and modernization of industry; providing people with jobs that are forced to leave their homes; attracting international assistance and investment, etc.*

*The article states, that Greenfield and Brownfield projects will play a key role in the restoration and development of regions, but their implementation in war conditions requires a special approach and adaptation to new realities.*

*It is stated that for further research according to this issue it is necessary to focus on the following areas: social, economic and environmental impact of "Greenfield" and "Brownfield" projects.*

*Ключові слова: публічне управління, місцеве самоврядування, регіональна політика, повоєнне відновлення, розвиток територій, індустріальний парк, "Грунфілд", "Браунфілд", війна.*

*Key words: public administration, local government, regional politics, post-war reconstruction, territory development, industrial park, "Groundfield", "Brownfield", war.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Воєнний стан створює серйозні виклики для соціально-економічного розвитку та стабільності регіонів. У багатьох випадках традиційні методи розвитку, а саме інвестування в будівництво нових житлових комплексів, будівництво доріг, надання кредитів, субсидій для розвитку підприємництва стають нездійсненними через пошкодження інфраструктури, відсутність безпеки та інші фактори в умовах воєнного стану. На сьогодні одним із ефективних механізмів залучення інвестицій є впровадження індустріальних парків, які являють собою потенційні промислові майданчики для релокації компаній як із інших країн світу так і підприємств з окупованих територій до більш безпечних місць з метою зменшення часу до початку їх діяльності, який необхідний для пошуку найкращої локації, початку процесу будівництва і введення об'єктів в експлуатацію. У глобальному світі ХХІ століття створення і функціонування індустріальних парків це визначальний драйвер розвитку будь-якої держави та дієвий механізм інвестування в інфраструктуру для успішного розвитку бізнесу, індустріалізації економіки, модернізації промисловості та забезпечення збалансованого регіонального та місцевого розвитку [1].

В цьому контексті "Грінфілд" та "Браунфілд" проєкти відіграватимуть ключову роль у відновленні та розвитку регіонів, але їх реалізація в умовах війни вимагає особливого підходу та адаптації до нових реалій.

Таким чином, враховуючи основні аспекти проблематики даної статті, фокус дослідження спрямований на процеси економічного розвитку в умовах війни, що робить актуальним вивчення сучасних інвестиційних проєктів Браунфілд і Грінфілд. Розвиток грінфілд і браунфілд проєктів має значний вплив на місцеву економіку, соціальну стабільність і екологічну ситуацію. Вивчення їх впливу та розробка ефективних стратегій впровадження є важливими як для наукових досліджень, так і для практичної діяльності. Це включає в себе аналіз економічної ефективності, екологічних переваг і соціального впливу таких проєктів.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Перспективи розвитку індустріальних парків висвітлює у своїй публікації М. Веден'япіна [2]. Економічний аналіз Brownfield і Greenfield Industrial Парки Інвестиційні проєкти: кейс Східної Словаччини досліджують науковці [3].

Індустріальні парки як ефективний механізм залучення інвестицій для відновлення економіки у післявоєнний період досліджує Л.Бойко та В.Бойко [1]. У публікації розкрито питання створення й організації діяльності індустріальних парків як ефективного механізму залучення інвестицій для відновлення економіки у післявоєнний період. Світовий досвід розвитку індустріальних парків та їхні переваги для розвитку економіки України вивчає Н. Шевчук [4]. Данилович-Кропивницька М.Л., Джурик Ю.А. у публікації [5] співставляють розвиток індустріальних парків в Україні з новим етапом розвитку суспільства.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою даної статті є аналіз ролі "Грінфілд" і "Браунфілд" проєктів у стимулюванні місцевого розвитку в умовах воєнного стану в Україні. Відповідно до даної мети основними завданнями є: визначення сутності поняття індустріальний парк; порівняльна характеристика інвестиційних проєктів "Грінфілд" та "Браунфілд"; оцінка проєктів ревіталізації індустріального парку; визначення варіантів сприяння досліджуваних типів індустріальних парків відновленню та зростанню в умовах воєнного стану.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Згідно чинного законодавства, індустріальний парк — визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку [6]. Метою створення індустріальних парків є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізація інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури [7, 8].

Погоджуємось з думкою М. Веден'япіної про те, що індустріальні парки мають значні позитивні зовнішні ефекти для розвитку регіональних економічних систем та окремих територій, що впливає на стійкість економічного зростання в країні в цілому. Позитивні ефекти на думку науковця пов'язані з наступними позиціями: отримання синергетичного ефекту завдяки обміну ресурсами та знаннями; підвищення інноваційного потенціалу, що сприяє виробництву інноваційної продукції; підтримка малого та середнього підприємництва; збільшення попиту на робочу силу в регіоні; створення попиту на продукцію та послуги, що виробляються і надаються поблизу їх розташування; отримання місцевими бюджетами додаткових коштів завдяки збільшенню податкових надходжень; фінансування соціальних програм. Таким чином, індустріальні парки сприяють комплексному розвитку промисловості, економіки та соціальної сфери, що веде до підвищення якості життя у регіонах та країні в цілому.

Водночас, слід зазначити, що в умовах війни дієві індустріальні парки є важливим елементом економічної стійкості та відновлення. Маємо на увазі підтримку роботи критично важливих галузей; відновлення та модернізація промисловості; забезпечення людей робочими місцями, що змушені виїжджати з рідних домівок; залучення міжнародної допомоги та інвестицій тощо.

Вважаємо за доцільне в контексті дослідження схарактеризувати два типи розміщення індустріальних парків: інвестиційний проєкт типу "Грінфілд" та типу "Браунфілд". Аналізуючи літературні джерела, зустрічаємо і інші трактування "інвестиційні об'єкти", "інвестиційні майданчики", "земельна ділянка".

**Таблиця 1. Порівняння "Грінфілд" і "Браунфілд" проєктів**

|                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Переваги Грінфілд проєктів</b>                                                                                                                                                                          |
| Створення нових робочих місць стимулює економічний розвиток регіону                                                                                                                                        |
| Сприяння інфраструктурному розвитку завдяки будівництву нових об'єктів                                                                                                                                     |
| Реалізація нових проєктів супроводжується впровадженням сучасних екотехнологій                                                                                                                             |
| Притаманність більшій гнучкості у плануванні та розвитку                                                                                                                                                   |
| <b>Виклики Грінфілд проєктів</b>                                                                                                                                                                           |
| Необхідність значних інвестицій на етапі планування та будівництва                                                                                                                                         |
| Складний та тривалий процес отримання дозволів                                                                                                                                                             |
| Парки будуються «з нуля», їх розвиток починається зі створення необхідної інфраструктури (дороги, водопостачання, каналізація, електропостачання тощо) та будівництва споруд для промислового використання |
| <b>Переваги Браунфілд проєктів</b>                                                                                                                                                                         |
| Зменшення витрат на розбудову нової інфраструктури.                                                                                                                                                        |
| Можливість покращення екологічної ситуації через очищення забруднених територій.                                                                                                                           |
| Використання вже наявних об'єктів знижує витрати на будівництво.                                                                                                                                           |
| Наявна інфраструктура, що сприяє швидшому відновленню.                                                                                                                                                     |
| <b>Виклики Браунфілд проєктів</b>                                                                                                                                                                          |
| Високі витрати на відновлення забруднених ділянок                                                                                                                                                          |
| Потреба у врахуванні інтересів місцевого населення та громади                                                                                                                                              |
| Можливі складнощі з правами власності та юридичним статусом земельних ділянок                                                                                                                              |

Джерело: сформовано автором.

Індустріальний парк типу "Грінфілд" (Greenfield) — це індустріальний парк, створений на раніше незабудованій земельній ділянці. Як правило, така ділянка не забезпечена інженерною та транспортною інфраструктурами на момент початку реалізації проєкту [2]. Цей термін походить від англійського слова "greenfield", що означає "зелена площа" або "неосвоєна земля". Прикладом є будівництво нових заводів чи фабрик на територіях, які раніше не використовувалися для промислових потреб. Створення нових житлових мікрорайонів на околицях міста.

Індустріальний парк типу "Браунфілд" (Brownfield) — парк, який створюється на основі раніше існуючих виробничих майданчиків, як правило, забезпечених будівлями, спорудами та інфраструктурою, щодо яких проводиться реконструкція і (або) капітальний ремонт, відповідно до спеціалізації парку і потреб його резидентів. "Браунфілд-проєкти" стосуються реконструкції, реновації або повторного використання існуючих об'єктів та територій, які були раніше забудовані або використовувалися в промислових чи інших комерційних цілях. Термін "brownfield" означає "коричневе поле", що вказує на попередню забудову. Для такого типу є характерним наявність розвиненої спільної інфраструктури: інтернет, телекомунікація, електроенергія, водопостачання, газопостачання, каналізаційні мережі, очисні споруди, внутрішні дороги тощо; розвинуте транспортне сполучення: доступність і близькість до доріг міжнародного значення, залізничних ліній, аеропортів та пунктів пропуску із сусідніми країнами тощо; надання комплексних сервісних, логістичних, комерційних послуг для учасників індустріального парку; надання підтримки учасникам індустріальних парків: податкові пільги, інвестиційні гранти тощо [2].

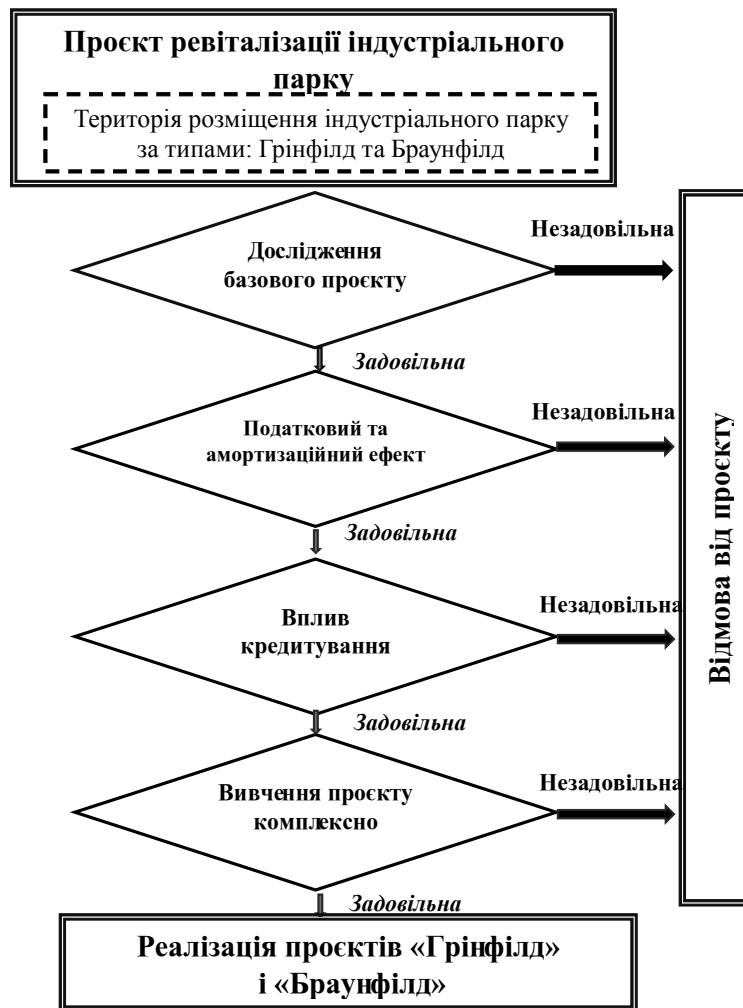


Рис. 1. Оцінка проєкту ревіталізації індустріального парку

Джерело: сформовано на основі [3].

Обидва типи індустріальних парків мають свої переваги та недоліки, і вибір між ними залежить від конкретних умов, цілей інвесторів, наявних ресурсів та можливостей розвитку. Важливим в контексті даного дослідження наголосити на викликах реалізації проєктів в умовах воєнного стану. Мова йде про непередбачувану, нестабільну безпекову ситуацію, що може стримувати інвесторів від вкладення коштів у регіони, що знаходяться поблизу зони конфлікту. Умови війни призводять до скорочення державних та приватних інвестицій у розвиток інфраструктури.

Зобразимо схематично проєкт ревіталізації індустріального парку, сфокусувавшись на задовільній та незадовільній оцінці досліджуваних типів розміщення індустріального парку.

Необхідно враховувати, що інвестиційний проєкт — це проєкт з обґрунтуванням економічної доцільності, обсягу і термінів здійснення капітальних вкладень, у тому числі необхідна проєктно-кошторисна документація, розроблена відповідно до законодавства, а також опис практичних дій по здійсненню інвестицій [9].

Слід зазначити, що невиконання чи недотримання одного з етапів проєкту ревіталізації, призведе до відмови від проєкту. І навпаки, дотримання всіх етапів отримує задовільний результат і проєкти "Грінфілд" чи "Бра-

унфілд" реалізуються. Варто наголосити, що в даному випадку не має різниці якого типу даний проєкт.

На наше переконання, для повоєнної відбудови може бути вигідно використовувати обидва типи індустріальних парків в залежності від конкретних умов та потреб. Однак, у багатьох випадках, особливо коли є велика кількість невикористаних або забруднених промислових майданчиків, "Браунфілд" індустріальні парки можуть бути більш доцільним варіантом. Виокремимо переважачі характеристики типу "Браунфілд". По-перше, мова йде про використання існуючої інфраструктури. "Браунфілди" зазвичай вже мають певну інфраструктуру, таку як дороги, електромережі, водопостачання тощо, що можна відновити та модернізувати для швидкого відновлення промислової діяльності. По-друге, зменшення вартості та часу відновлення, оскільки немає необхідності в побудові нової інфраструктури з нуля, що тим самим сприятиме швидшому процесу відновлення та зменшення загальних витрат. По-третє, вирішення проблем забруднення земель та водних ресурсів сприятиме екологічній віднові та зменшенню впливу на довкілля. Незважаючи на те, що "Грінфілд" індустріальні парки можуть мати більшу гнучкість у плануванні та дизайні, їх створення може вимагати більших витрат та тривати довше. У повоєнних умовах, коли по-

трібно швидко відновити економіку та створити нові робочі місця, "Браунфілд" індустріальні парки можуть бути більш практичним рішенням.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Відповідно до мети даної статті розглянуто поняття індустріальний парк; проведено порівняльну характеристику інвестиційних проєктів "Грінфілд" та "Браунфілд"; схематично відображено оцінку проєктів ревіталізації індустріального парку; визначено варіанти сприяння досліджуваних типів індустріальних парків відновленню та зростанню в умовах воєнного стану.

Таким чином, "Грінфілд" і "Браунфілд" проєкти є важливими інструментами, каталізаторами для стимулювання місцевого розвитку в умовах воєнного стану в Україні. Досліджувані інвестиційні проєкти мають потенціал для створення нових робочих місць, покращення інфраструктури, екологічної реабілітації та економічного зростання. Однак, успішне впровадження таких проєктів вимагає подолання значних викликів, включаючи фінансові, юридичні та екологічні аспекти.

Подальші дослідження мають зосередитися на розробці інноваційних підходів до управління "Грінфілд" і "Браунфілд" проєктами, враховуючи специфічні умови воєнного стану, що включає в себе: створення спеціальних інвестиційних фондів задля підтримки "Грінфілд" і "Браунфілд" ініціатив; розробка законодавчих та регуляторних норм задля полегшення процесу реалізації таких проєктів; залучення міжнародної допомоги та експертизи задля забезпечення високих стандартів і ефективного впровадження проєктів.

### Література:

1. Бойко В., Бойко Л. Індустріальні парки — ефективний механізм залучення інвестицій для відновлення економіки у післявоєнний період. *Економіка та суспільство*. 2023. № 49. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2306/2227> (дата звернення: 4.06.2024).
2. Vedenyapina M., Malakhova V. Prospects for the development of industrial parks in Ukraine. *Journal of Law and Social Sciences*. 2024. vol. 11. pp. 12—15. URL: [https://lesp.hu/wp-content/uploads/2024/04/3-Malakhova\\_11\\_2023\\_p-12-15.pdf](https://lesp.hu/wp-content/uploads/2024/04/3-Malakhova_11_2023_p-12-15.pdf) (дата звернення: 4.06.2024).
3. Pavolova, H. Bakalar, T. Tokar cik, A. Kozakova, L. and Pastyrca, T. An Economic Analysis of Brownfield and Greenfield Industrial Parks Investment Projects: A Case Study of Eastern Slovakia, *Int. J. Environ. Res. Public Health*. 2021. vol. 18. URL: <https://doi.org/10.3390/ijerph18073472> (дата звернення: 4.06.2024).
4. Шевчук Н. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2021. № 4 (28). С. 68—74. URL: <http://preu.stu.cn.ua/article/view/262444/258872>.
5. Данилович-Кропивницька М.Л., Джурик Ю.А. Індустріальні парки в Україні: новий етап розвитку. *Наукові перспективи*. 2022. № 6(24). URL: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/view/1865/1863>.
6. Про індустріальні парки. Закон України від 21.06.2012 № 5018-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>.

7. Інформаційний бюлетень. Інструменти економічного розвитку місцевих громад: кращі практики у сфері транскордонного співробітництва. URL: <https://ird.gov.ua/irdp/p20210033.pdf> (дата звернення: 5.06.2024).

8. Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2023 року № 176-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/176-2023-%D1%80#Text> (дата звернення: 5.06.2024).

9. Офіційний сайт агенції регіонального розвитку. Інвестиційний проєкт. URL: <https://zrda.org/terminolohiya/> (дата звернення: 5.06.2024).

### References:

1. Bojko, V. and Bojko, L. (2023), "Industrial parks as an efficient mechanism of attracting investments for economic recovery in a post-war period", *Ekonomika ta susipl'stvo*, [Online] vol. 49, available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2306/2227> (Accessed 4 June 2024).
2. Vedenyapina, M. and Malakhova V. (2024), "Prospects for the development of industrial parks in Ukraine", *Journal of Law and Social Sciences*, vol. 11, pp. 12—15, available at: [https://lesp.hu/wp-content/uploads/2024/04/3-Malakhova\\_11\\_2023\\_p-12-15.pdf](https://lesp.hu/wp-content/uploads/2024/04/3-Malakhova_11_2023_p-12-15.pdf) (Accessed 4 June 2024).
3. Pavolova, H. Bakalar, T. Tokar cik, A. Kozakova, L. and Pastyrca, T. (2021) "An Economic Analysis of Brownfield and Greenfield Industrial Parks Investment Projects: A Case Study of Eastern Slovakia", *Int. J. Environ. Res. Public Health*, [Online], vol. 18, available at: <https://doi.org/10.3390/ijerph18073472> (Accessed 4 June 2024).
4. Shevchuk, N. (2021), "World experience of industrial parks development and their benefits for the development of Ukraines economy", *Problemy i perspektyvy ekonomiky ta upravlinnia*, vol. 4 (28), pp. 68—74.
5. Danylovych-Kropyvnyts'ka, M. L. and Dzhyryk, Yu. A. (2022), "Industrial parks in Ukraine: a new stage of development", *Naukovi perspektyvy*, vol. 6 (24), pp. 71—81.
6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2012), The Law of Ukraine "On industrial parks", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text> (Accessed 5 June 2024).
7. Newsletter (2021), "Instrumenty ekonomichnoho rozvytku mistsevykh hromad: kraschi praktyky u sferi transkordonnoho spivrobitnytstva", available at: <https://ird.gov.ua/irdp/p20210033.pdf> (Accessed 5 June 2024).
8. Cabinet of Ministers of Ukraine (2023), Resolution "On approval of the Industrial Parks Development Strategy for 2023—2030", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/176-2023-%D1%80#Text> (Accessed 5 June 2024).
9. The official site of the Regional Development Agency, "Investysijnyj proiekt" (2024), [Online], available at: <https://zrda.org/terminolohiya/> (Accessed 5 June 2024).

*Стаття надійшла до редакції 11.06.2024 р.*