

УДК 711

**Шешенин Михаил Дмитриевич,**

магистрант,

кафедра Экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Школа экономики и менеджмента Института экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральных университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

**ЗАГОРОДНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА***Аннотация:*

В статье рассматривается создание загородной придорожной инфраструктуры, а также социальный и экономический эффект, генерируемый проводимыми мероприятиями. Выявлены перспективные направления для инвестирования в строительный рынок основанные на текущей экономической и политической ситуации в Свердловской области. Рассмотрен европейский опыт создания многофункциональных придорожных сервисов. Определён портрет будущих арендаторов данных комплексов. Создание загородной инфраструктуры, приведёт к формированию городских агломераций, повышению качества жизни населения и развитию внутреннего туризма.

*Ключевые слова:*

Комплекс, инфраструктура, недвижимость, земля, арендаторы, строительство.

**Введение**

Введение санкций зарубежными странами, встречные ограничения Российской Федерации по причине «Специальной военной операции» Вооружённых сил России привели экономику к снижению темпов роста [1].

В связи с прекращением прямых рейсов за рубеж, поток туристов перераспределится на туристические маршруты внутри страны, что поспособствует открытию новых возможностей для инвесторов и предпринимателей в период экономического кризиса.

Снижение доходов граждан приведёт к расширению городских агломераций, ввиду более низкой стоимости недвижимости за пределами крупных городов и её сравнительной транспортной доступности.

Рост безработицы поспособствует формированию целевых государственных программ, нацеленных на создание малого и среднего бизнеса населением. В настоящее время государство вводит налоговые каникулы, стимулирует бизнес специальными банковскими программами и снижает контроль новых компаний, которые заходят на рынок.

Закрытие магазинов бойкотирующих европейских компаний, привычка покупки товаров через интернет, выработанная в момент ковида, приведёт к снижению траффика в торговых центрах, что повысит популярность пунктов выдачи заказов интернет-магазинов.

Актуальность темы обусловлена расширением городских агломераций и строительством большого количества коттеджных посёлков, а также внешней и внутренней экономической ситуации в России.

**Цель исследования** – создание проекта многофункционального придорожного комплекса, который поспособствует: повышению качества жизни населения городских агломераций, улучшению комфорта внутреннего туризма, сформирует рабочие места и позволит заработать инвестору на строительном рынке во время кризиса.

Объектом исследования является загородный придорожный сервис России и зарубежных стран.

Предмет исследования – идеи и концепции загородной придорожной инфраструктуры зарубежных стран и России.

Задачи, которые будут рассмотрены в данной работе:

- разработка концепции многофункционального придорожного сервиса;
- определение портрета арендаторов;
- изучение Российского и зарубежного опыта строительства загородной придорожной инфраструктуры.

### **Методология работы**

В процессе исследования осуществлено изучение видео и фотоматериалов комплексов придорожной инфраструктуры зарубежных стран, для того чтобы определить их особенности, возможность реализации на территории России. Была рассмотрена актуальная экономическая ситуация в РФ для того, чтобы определить возможность и целесообразность создания данного комплекса инфраструктуры.

Изучены существующие комплексы придорожной инфраструктуры России, их окружение, с целью формирования концепции проекта.

### **Придорожный сервис**

Причина, по которой данный сервис будет востребован, заключается в неудовлетворённом спросе и низкой конкуренции в сфере ритейла в непосредственной близости к ИЖС. Рост стоимости аренды недвижимости, а также её продажи, делает такие придорожные участки перспективными для строительства различных типов использования в категории коммерческих объектов, начиная от ритейла и заканчивая строительством автосалонов [2].

Под придорожным сервисом я представляю набор из якорного арендатора – магазина продуктовой торговой сети, который будет соседствовать с пунктом выдачи интернет-заказов, авто-кафе на примере Мак-Авто, BurgerKing-Авто.

Данный объект будет увеличивать привлекательность близлежащих земель что повысит их стоимость. Это позволяет использовать объект с дополнительной коммерческой выгодой, скупая землю его окружающую на этапе проекта придорожного сервиса и продаже недвижимости на этапе введения объекта в эксплуатацию. По оценкам крупнейших агентств недвижимости, в России существует недостаток загородной инфраструктуры, к примеру в Московской области лишь 25% коттеджных посёлков обладают достаточной инфраструктурой [5].

В состоянии нынешней экономической и политической ситуации мы столкнулись со стремительным ростом инфляции, сокращению экономических связей, всех видов сообщения с Европейскими и рядом Азиатских стран, ростом безработицы, что несёт за собой целый ряд последствий [3].

Первое это падение доходов населения. Последние годы, стоимость недвижимости в городах, особенно в центральных районах росла. Это происходило по причине высокого спроса, вызванного низкой ипотечной ставкой. В нынешних реалиях (на 12.04.2022), когда Центробанк России установил ключевую ставку на уровне 17 %, произошло снижение спроса на ипотечное кредитование. Соответственно в настоящий момент население будет стараться при расширении жилья, брать небольшие кредиты, или меняться на жилую недвижимость в менее престижных районах. Все эти пункты повышают привлекательность жизни за пределами города, что приводит к большей мобильности населения за город.

Второй причиной является закрытие большого количества магазинов, предприятий, компаний, и сокращения числа сотрудников. Большое множество людей лишится работы, по некоторым оценкам безработица может достигнуть 7 % к концу 2022 года [4].

Перечисленные проблемы заставят экономить средства все классы населения. Рассмотрим высокий класс, сокращённых топ менеджеров, директоров и владельцев бизнеса, оставшихся без прежних достатков. Для сохранения зоны комфорта, при отсутствии соразмерных докризисным экономическим ресурсам, владельцы элитной недвижимости в центре города, начнут переезжать в комфортабельное жильё за город, в коттеджные посёлки. Данная миграция повысит стоимость земельных участков вокруг городов, в особенности коттеджных посёлков и СНТ, расположенных близ магистральных трасс.

Особенностью данного расположения, является возможность быстро добраться до центра города. В случае с г. Екатеринбург перспективным расположением будет: Челябинский тракт, Пермский тракт, Тюменский тракт, Чусовской тракт и т.д.

Третья причина, которая уже была выше затронута, это прекращение всех типов прямого сообщения с рядом зарубежных стран. Это поспособствует развитию внутреннего туризма, а также развитию различной инфраструктуры, необходимой для комфортного путешествия. Большое количество людей начнёт улучшать имеющиеся у них сады, дачи и участки с летними домами, для проведения на них досуга и отпуска.

Перечисленные выше последствия, создают большую потребность в инфраструктуре, которая по большинству направлений в России развита не до конца.

Все перечисленные выше пункты приведут к спросу на загородную инфраструктуру, по типу магазинов, кафе и сервиса в непосредственной близости к ИЖС.

Автором предложена организация и развитие объектов загородной инфраструктуры, которые в дальнейшем станут точками притяжения для населения, что приведёт к повышению классности близлежащих коттеджных посёлков, а также росту стоимости земель, находящихся неподалёку от многофункционального комплекса.

Под комплексом загородной инфраструктуры я подразумеваю коммерческий объект, включающий в себя несколько магазинов, кафе быстрого питания, пункты выдачи интернет-заказов и различные виды сервисов для автомобилей. Далее рассмотрим более детально портрет арендаторов данных объектов.

#### 1. Торговые сети

В настоящее время, торговые сети такие как X5 Retail Group, Магнит, стараются расширить географию своего присутствия и обосноваться в посёлках, сёлах и других малых населённых пунктах. Данные магазины являются точкой притяжения для жителей соседних населённых пунктов, что говорит о высокой мобильности населения. Причиной тому являются зачастую более низкие цены на товары и продукты чем у индивидуальных предпринимателей, держащих торговые точки в небольших населённых пунктах, ввиду отсутствия конкуренции на рынке. К сильным сторонам крупных сетей можно отнести зачастую более высокий уровень сервиса, ассортимент, чистоту и порядок в торговых помещениях и др.

Присутствие торговой сети в комплексе загородной инфраструктуры не приведёт к большим логистическим расходам. Привлекательность для инвестиций заключается в низкой стоимости земельного участка, больших транспортных потоков, проходящие сразу в несколько населённых пунктов, и возможность заработать на продаже или сдаче в аренду помещений, расположенных в многофункциональном придорожном комплексе.

Как было описано ранее, объект станет точкой притяжения, соответственно станет привлекательным местом для частных предпринимателей и потенциальных покупателей загородной недвижимости. Здесь, открывается возможность дополнительной коммерциализации проекта без проведения сложных и долгосрочных мероприятий, компания может приобрести крупный участок земли, и далее начать её дробить, продавая под застройку частным инвесторам, но уже за более высокую стоимость.

#### 2. Пункты выдачи интернет-заказов

Мы наблюдаем стремительный рост развития e-commerce, на российском рынке это такие популярные площадки как Ozon и Wildberries, Kazan Express, lamoda и др. Помимо

них существуют также и зарубежные интернет-магазины, для которых ввиду отсутствия пунктов выдачи вблизи коттеджных посёлков упускаются потенциальные покупатели. Некоторая часть интернет-магазинов в настоящее время закрыта ввиду их ухода из России на время проведения «Специальной военной операции» РФ, однако вероятность возвращения их высока, к ним относятся: IHerb, Asos, Farfetch и другие. Причина, по которой можно рассуждать о вероятности их возвращения служит быстрый возврат недавно ушедших брендов из России: McDonalds, KFC, Calvin Klein, Tommy Hilfiger и других.

Пункт выдачи является одним из видов франчайзинга, который приносит частным предпринимателям выручку за хранение, выдачу и возврат товаров. В данном случае можно использовать терминалы выдачи товаров, без формирования рабочего места для человека, в тех случаях, когда оборот пункта выдачи не большой.

### 3. Кафе/ресторан быстрого питания

Следующим потенциальным арендатором в загородном комплексе инфраструктуры могут быть небольшие кофейни, или кафе спроектированные с возможностью выдачи заказов прямо в автомобили. Это могут быть как маленькие кофейни, так и небольшие рестораны на примере Subway, Burger King, франчайзи которых, к примеру, не собираются покидать российский рынок.

### 4. Автомобильный сервис

Следующим отделом комплекса является автомобильный сервис, под которым я подразумеваю наличие зарядных станций для электромобилей, шиномонтаж или мойка самообслуживания.

Последнее время, большое количество автомобилистов начало мыть свои транспортные средства самостоятельно. Причиной тому послужило развитие автомобильной культуры и рост стоимости услуг по уходу за авто. Мойки самообслуживания придутся, кстати, для тех, кто ездит к своему участку по грунтовой или пыльной дороге, после которой автомобиль получает загрязнения. Мною предлагается установка 1-2 постов данного типа моек, работающих в автономном режиме.

Нынешняя ситуация приведёт к полному пересмотру населением Российской Федерации и компаниями осуществляющих свою деятельность на данной территории своих затрат, стратегий, концепций.

К примеру, уход из России практических всех зарубежных автопроизводителей приведёт к резкому дефициту новых автомобилей, который существовал ещё до наступления нынешней ситуации [6].

Граждане готовы ожидать очереди длиной несколько месяцев за новым автомобилем, при стремительном росте цен. Соответственно компании оставшиеся в РФ, могут больше не вкладываться в маркетинговые активности, а также использовать для продажи автомобилей площадки расположенные в относительно отдалённости от городов ввиду того, что спрос останется на прежнем уровне.

Соответственно продавцы автомобилей и мототехники могут рассмотреть загородный инфраструктурный комплекс как место своей дальнейшей дислокации. Примерами таких салонов являются автосалоны и мотосалон в посёлке Барвиха, Московской области [7].

Для компании продавца автомобилей, комплекс загородной инфраструктуры, будет являться местом куда сотрудники автосалона смогут ходить на обед. Соседство рядом с премиальными коттеджными посёлками создаст постоянную рекламу для проезжающих мимо жильцов. Перспективными направлениями в данном случае будут Чусовской, Челябинский тракт и другие.

Российский опыт организации комплекса загородной инфраструктуры стоит рассмотреть на примере Барвиха Luxury Village, где мы можем увидеть присутствие широкого спектра арендаторов.

Масштаб данного комплекса является довольно большим для регионов, ввиду более низкого трафика и доходов населения, однако, этот пример говорит нам об успешности формирования данной концепции. Этот пример также подтверждает теорию о привлекательности земли в непосредственной близости с комплексом инфраструктуры, выдвинутую мной ранее [7].

Ещё одним примером объединения комплекса инфраструктуры служит заправочная станция Lukoil располагающаяся перед Крымским мостом, в Темрюкском районе. На территории придорожного комплекса находится винный магазин и отель Fanagotia – местного производителя алкогольных напитков и ресторан быстрого питания KFC [8]. Этот пример демонстрирует нам возможность обработки проходящего мимо трафика транспортной артерии страны, в достаточной удалённости от населённых пунктов.

Строительство подобных комплексов с арендаторами в лице крупных сетей, позволяют предоставить качественные и безопасные услуги для владельцев транспортных средств, чем зачастую не могут похвастаться тысячи частных кафе и автомобильных сервисов, находящихся на территории РФ.

Рассматривая зарубежный опыт строительства подобных комплексов, стоит отметить сеть заправочных станций Vis-e-e's, в которой имеется широкий спектр сервиса. Такие масштабы объектов сравнимы с крупными торговыми центрами регионов России. Ввиду того, что сеть существует с 1982 года, мы можем судить о высокой доходности данного комплекса, так как она продолжает свою экспансию на Американском рынке [9]. Подобными комплексами инфраструктуры обладают и другие Американские сети, такие как Wawa, QuikTrip, Sheetz и другие.

### **Заключение**

В процессе исследования мы изучили Российский и зарубежный опыт строительства объектов загородной инфраструктуры, рассмотрели экономические и социальные причины, по которым стоит брать во внимание строительство данного объекта. Был представлен возможный перечень и портрет арендаторов данного комплекса.

Была разработана концепция комплекса инфраструктуры, рассмотрены перспективные места для расположения. Мы определили возможность дополнительной коммерциализации, проекта за счёт покупки, окружающей инфраструктурный объект земли.

Строительство объекта загородной инфраструктуры также приведёт к повышению классности окружающих его коттеджных посёлков.

В данном комплексе стоит рассматривать возможность соседства с загородными клубами, где будет располагаться, к примеру охотничий и рыболовный магазин или мотосалон, на примере магазинов, располагающихся по адресу г. Екатеринбурге ул. Бориса Ельцина, д.2. Это приведёт к формированию большего потока не только жителей близлежащих посёлков, но и туристов.

Предложенный комплекс инфраструктуры представляет собой, набор арендаторов, которые будут решать бытовые проблемы населения близлежащих ИЖС, способствовать расширению городских агломераций и повышать привлекательность внутреннего туризма в РФ.

### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Набиуллина спрогнозировала сроки начала трансформации экономики. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/economics/18/04/2022/625d1abd9a7947966eb090a3> (дата обращения 17.04.2022).
2. Коттеджные посёлки. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.domzampad.ru/articles/raznoobrazie-infrastryktyri-v-zagorodnih-poselkah.html> (дата обращения 17.04.2022).

3. Годовая инфляция в России ускорилась до 16,7%. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.interfax.ru/business/833991> (дата обращения 17.04.2022).
4. «Меня уволили из-за ... ситуации в мире». [Электронный ресурс]. URL: <https://novayagazeta-ru.turbopages.org/novayagazeta.ru/s/articles/2022/03/16/menia-uvolili-iz-za-situatsii-v-mire> (дата обращения 17.04.2022).
5. Почему у посёлков без инфраструктуры нет будущего? [Электронный ресурс]. URL: <https://nedvio.com/pochemu-u-poselkov-bez-infrastruktury-net-budushhego/> (дата обращения 17.04.2022).
6. АВТОВАЗ теряет клиентов, зато «китайцы» на коне: обвал на авторынке принял угрожающий масштаб. [Электронный ресурс]. URL: <https://74.ru/text/auto/2021/09/08/70121936/> (дата обращения 17.04.2022).
7. Барвиха LUXURY VILLAGE. [Электронный ресурс]. URL: <https://blv.ru/> (дата обращения 17.04.2022).
8. На АЗС «Лукойл» у Крымского моста открылся KFC (фото). [Электронный ресурс]. URL: <https://kerch.com.ru/articleview.aspx?id=92471> (дата обращения 17.04.2022).
9. Топ-5 лучших сетей АЗС в США. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.sovazs.com/showarticle.phtml?id=3042> (дата обращения 17.04.2022).

**Sheshenin Mikhail D.,**

Student,

Department of Economic and Management of Construction and Real Estate Market,  
Institute of Economics and Management

Yeltsin Ural Federal University named after the First President of Russia,  
Ekaterinburg, Russian Federation

## **SUBURBAN INFRASTRUCTURE**

### *Abstract:*

The article discusses the creation of suburban roadside infrastructure, as well as the social and economic effect generated by the events. Promising areas for investment in the construction market based on the current economic and political situation in the Sverdlovsk region have been identified. The European experience of creating multifunctional roadside services is considered. The portrait of the future tenants of these complexes has been determined. The creation of suburban infrastructure will lead to the formation of urban agglomerations, improving the quality of life of the population and the development of domestic tourism.

### *Keywords:*

Complex, infrastructure, real estate, land, tenants, construction.