

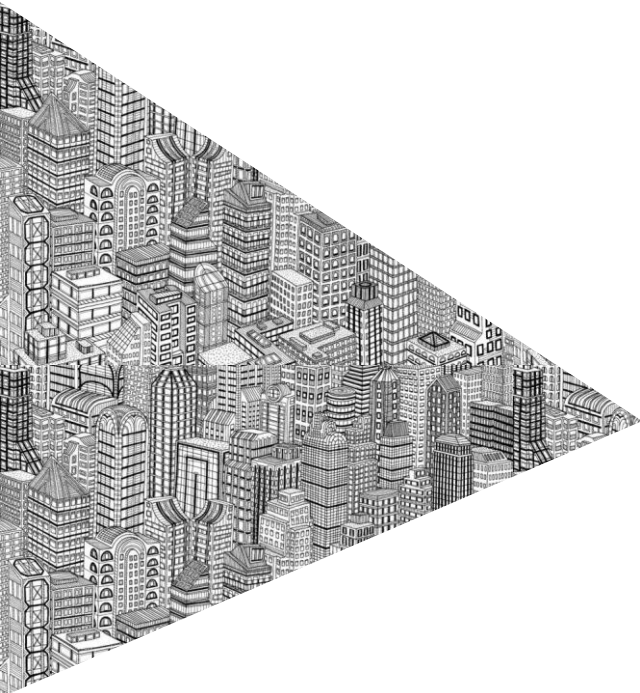
Многофункциональные зоны дорожного сервиса как источник повышения привлекательности концессионных проектов для частных инвесторов

Илья Сухарников

Старший менеджер

Отдел консультаций по недвижимости

Компания EY



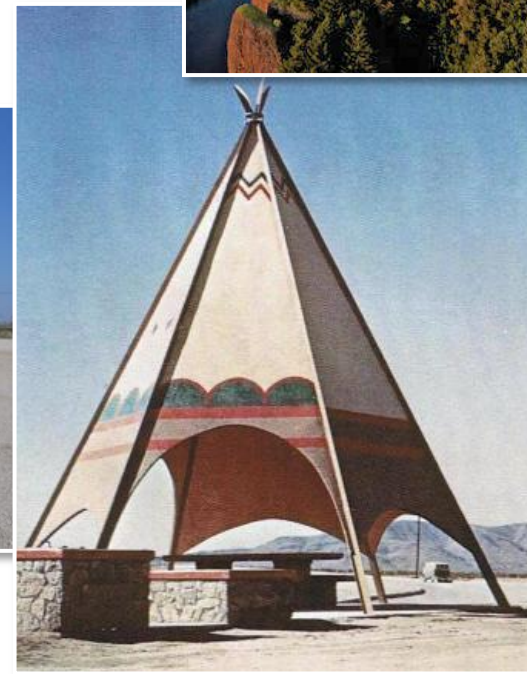
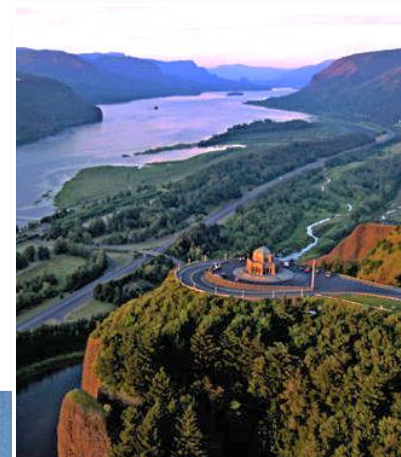
Building a better
working world

Структура презентации

1. Задачи, которые могут решать многофункциональные сервисные зоны на автомагистралях
2. Возможности привлечения инвесторов в проекты создания МФЗ на магистралях, реализуемых в формате ГЧП
3. Выводы и рекомендации

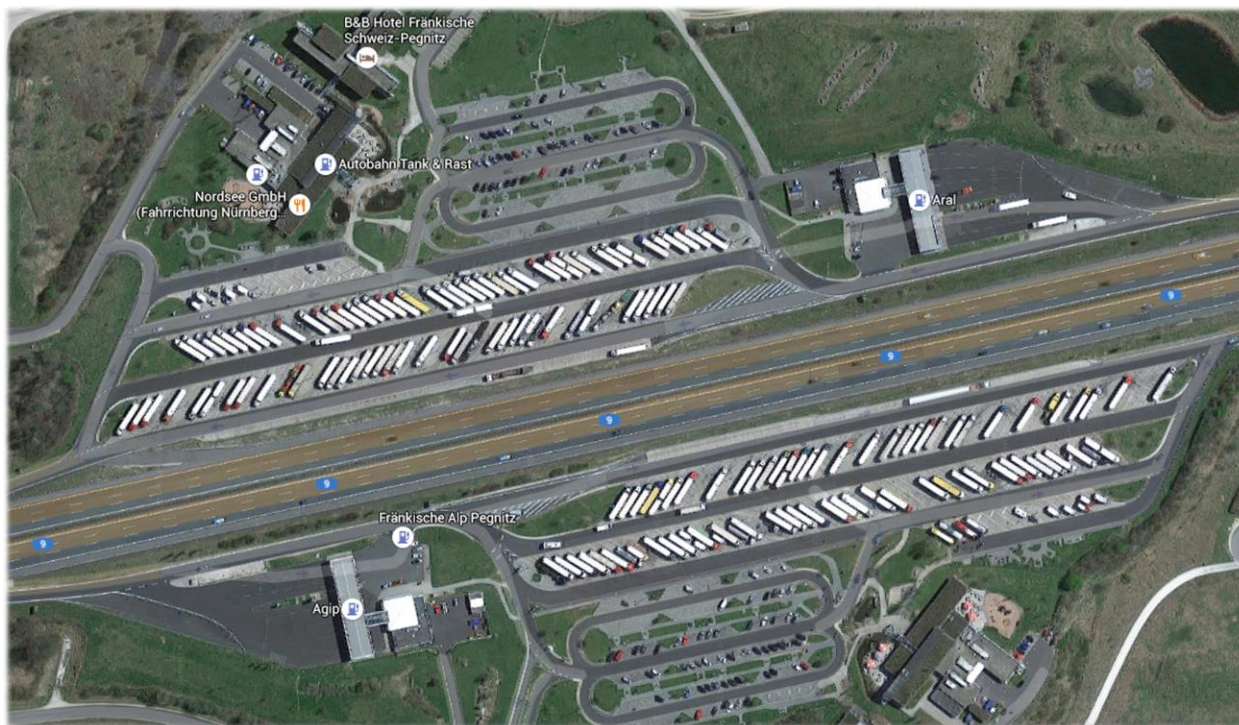
Предпосылки развития зон многофункционального сервиса на магистралях

- ▶ МФЗ - это результат органического развития зон отдыха и автозаправочных комплексов на крупных магистралях
- ▶ Равномерное распределение зон отдыха по магистралям существенно повысило комфортную дальность поездок и снизило аварийность
- ▶ Дизайнерские решения и удачный выбор мест побуждают водителей остановиться и передохнуть
- ▶ Постепенно такие места стали обрастать дополнительными сервисами и превращаться в многофункциональные сервисные зоны (МФЗ)



Концепции современных МФЗ различаются в зависимости от многих факторов

- ▶ В разных странах существуют различные стандарты и подходы к созданию МФЗ
- ▶ Состав коммерческих объектов зависит от:
 - ▶ расстояния до ближайших населенных пунктов
 - ▶ интенсивности и характеристик трафика
 - ▶ подхода к развитию и управлению зоной
- ▶ МФЗ стали источниками существенного дохода для владельцев и операторов



Задачи, которые могут решать МФЗ на магистралях



Возможности привлечения инвесторов в проекты создания МФЗ

- ▶ Практика реализации проектов ГЧП в области дорожного строительства показала, что **создание и развитие МФЗ не интересно для концессионеров, участвующих в строительстве автомагистралей**
- ▶ В то же время, **продажа / предоставление прав аренды земельных участков профильным инвесторам под развитие объектов придорожного сервиса и МФЗ может помочь снизить финансовую нагрузку на проект строительства дороги**
- ▶ Потенциальная дополнительная выгода может быть достигнута в случае реализации не отдельных участков под МФЗ, а **прав на развитие сети МФЗ на определенном участке дороги**
- ▶ Международный опыт показывает, что качественная реализация проектов МФЗ создает **дополнительные положительные эффекты для региона расположения:**
 - ▶ **Повышение туристического потенциала** (за счет размещения туристического офиса, продажи сувениров, размещения туристических объектов)
 - ▶ **Рост экономической активности и занятости населения**, в том числе в сегментах малого и среднего бизнеса


Выводы и рекомендации

Выводы

- ▶ МФЗ - это естественный элемент дорог большой протяженности, способствующий увеличению трафика, снижению аварийности, повышающий комфорт поездки и позволяющий познакомить проезжающих с местными особенностями и достопримечательностями
- ▶ Дорожные концессионеры не очень заинтересованы в реализации проектов МФЗ, поэтому необходимо привлечение профильных инвесторов

Рекомендации

- ▶ Привлечение к сотрудничеству местных властей и бизнес
- ▶ Выбор местоположения МФЗ с учетом туристических аспектов и возможностей развития дополнительных услуг
- ▶ Предоставление инвестору права реализации сети проектов МФЗ на значительном участке дороги



Качественные
транспортные
услуги

Спасибо за внимание!



Илья Сухарников

Старший менеджер

Консультации по недвижимости и комплексным проектам

Тел.: +7 (495) 662 93 98

Ilya.Sukharnikov@ru.ey.com