



**Центр научно-технической информации и библиотек
– филиал ОАО «РЖД»**

Дифференцированное Обеспечение Руководства

69/2021

Влияние новых видов коммерческой деятельности на развитие вокзальных комплексов и прилегающих к ним городских кварталов

Развитие цифровых технологий оказывает мощное влияние на изменения организации общественных пространств, расположенных внутри вокзальных комплексов и на прилегающих к ним территориях. Коммерческая недвижимость внутри зданий железнодорожных вокзалов и в непосредственной близости от них обладает высокой привлекательностью для розничной торговли и предоставлении различного вида услуг пассажирам и жителям близлежащих кварталов. Высокая транспортная доступность в сочетании с хорошо развитой цифровой инфраструктурой делают вокзальные комплексы благоприятной средой для ускоренного развития деловой активности на их территории.

В ряде городов в западной части Франции, такие тенденции особенно ярко начали проявляться после ввода в эксплуатацию в июле 2017 г. линии ВСМ Bretagne – Pays de la Loire (LGV BPL). Высокая динамика деловой активности на вокзалах и в прилегающих к ним кварталах привлекает к себе пристальное внимание региональных и муниципальных властей, поскольку является основанием для пересмотра долгосрочных планов развития городской среды. Особую важность приобретает научный подход к данному вопросу, позволяющий заранее вносить необходимые коррективы в программу модернизации.

В настоящее время группа учёных из Университета г. Ле-Мана проводит исследование по изучению комплексного влияния линии LGV BPL на экономическое развитие привокзальных районов в городах, которые она соединяет: Ренн, Ле-Ман, Лаваль, Анже и Нант. Основное внимание

уделяется трём главным драйверам, приводящим к ускоренному экономическому росту на изучаемых объектах:

– повышение привлекательности для арендаторов коммерческой недвижимости, расположенной на территориях вокзальных комплексов или рядом с ними, приводящее к ускорению экономического роста городов, где они расположены;

– возрождение городской среды в результате появления новых видов услуг и способов торговли, а также диверсификации существующих;

– влияние больших объёмов разнонаправленных пассажиропотоков на повышение доступности электронной торговли и различных цифровых услуг на вокзалах, являющихся в силу своего стратегического географического расположения пересечением физических и информационных потоков.

В исследовании авторы выдвинули гипотезу, что преобразования, происходящие на железнодорожных вокзалах и вокруг них, подчиняются единым законам, обеспечивающим, в числе прочего, достижение синергического эффекта, что наиболее точно объясняет масштабы происходящих изменений и способность достижения экономического роста даже в тех районах города, которые раньше считались депрессивными. Увеличение доступности коммерческих предприятий, расположенных на территории вокзального комплекса для жителей окружающих его городских районов приводит к повышению в них деловой активности. В свою очередь, повышение деловой активности способствует модернизации и развитию самого вокзала, а также прилегающих к нему кварталов. Фактически, ввод в эксплуатацию ВСМ LGV BPL рассмотрен авторами в качестве основного фактора, правильный анализ которого позволяет эффективно прогнозировать и планировать развитие городской среды в районах, прилегающих к железнодорожным вокзалам, обслуживающим данную линию.

Исследование планируется полностью завершить к концу 2022 г., однако полученный на сегодняшний день объём информации уже позволяет сделать ряд важных выводов:

1. Если изначально вокзалы были своего рода закрытыми системами, функционирующими по собственным правилам, отличающимся от обычной городской среды, то в последние годы повсеместно наблюдается тенденция частичной или полной их интеграции в прилегающие к ним районы, что повышает деловую активности и приводит к увеличению налоговых поступлений и появлению новых рабочих мест.

2. Создание и развитие мультимодальных транспортно-пересадочных узлов дает дополнительную возможность для обновления городского пространства и повышения эффективности его использования. Происходит активное перераспределение пассажиропотоков между различными видами

транспорта, в результате которого снижается число поездок на личном автотранспорте, что требует меньше парковочных мест. Высвободившееся пространство может быть использовано в других целях – для размещения велопаркингов, магазинов, кафе, постаматов и т.д.

3. Большое число пассажиров используют ВСМ в деловых поездках, что способствует повышению спроса на места в отелях рядом с вокзалами. В результате, создаются условия, стимулирующие активное строительство новых и реконструкцию существующих отелей.

4. Существующие или планируемые к размещению на вокзалах и в прилегающих к ним городским кварталах предприятия розничной торговли, как правило, полностью интегрированы в современные процессы, связанные с увеличением номенклатуры предлагаемых товаров, диверсификацией представляемых брендов, а также с усилением специализации по видам деятельности. Важную роль играет их привязка к особенностям пассажиропотоков, обусловленных, прежде всего, частотой отправления высокоскоростных и региональных поездов.

5. Характерной тенденцией для большинства современных проектов по модернизации железнодорожных вокзалов линии ВСМ является участие инвесторов, традиционно не связанные с железнодорожной отраслью. Главной причиной высокой инвестиционной привлекательности проектов такого рода является их масштабность и гибкость: как правило, речь идёт о создании объектов коммерческой недвижимости площадью от 2 тыс. м², которые в дальнейшем будут сдаваться в аренду отдельными помещениями, имеющими различную площадь.

6. Зал ожидания вокзала является мультифункциональным пространством, включающим в себя торговый центр, ресторанный дворик, офисные и выставочные площади, помещения для коворкинга, информационно-справочные стойки и т.д. Это хорошо прослеживается на всех крупных станциях, входящих в состав линии ВСМ LGV VPL.

Среди объектов, изученных в ходе проведения исследования, наибольшие изменения в настоящее время происходят на территории городских кварталов, прилегающих к вокзалу города Лаваль (порядка 60 тыс. жителей). Он обслуживает высокоскоростные перевозки с 1990 г., однако до настоящего времени продолжает располагаться в историческом здании, построенном в 1855 г. и прошедшем комплексную реконструкцию в 1956 г. В ближайшие годы на обеих (Северной и Южной) привокзальных площадях и в непосредственной близости от них будут построены: жилые дома различной этажности в общей сложности на 1 тыс. квартир, порядка 63 тыс. м² офисных помещений, около 11 тыс. м² торговых площадей, а также несколько отелей и ресторанов. Рядом с вокзалом города Ле-Ман (145 тыс. жителей) также

имеется большое количество недавно построенных офисных помещений. Масштабное строительство офисных центров рядом с вокзалами Лавалья и Ле-Мана объясняется великолепной транспортной доступностью этих городов, которая создаёт привлекательные условия для переноса в них офисов крупных компаний из Парижа, Ренна и Нанта.

Активизация коммерческой деятельности наблюдается практически на всех станциях линии ВСМ LGV VPL. В зданиях вокзалов и станций, а также рядом с ними появились компании, деятельность которых раньше не ассоциировалась с железной дорогой – прокат автомобилей, велосипедов и электросамокатов, организация конференций и других мероприятий, а также кейтеринг, фитнес-центры и детские сады.

Железнодорожные станции являются оптимальными сочетаниями цифровой и физической доступности. Большой пассажиропоток создаёт хорошие возможности для развития электронной торговли с использованием постаматов – автоматических пунктов выдачи покупок, сделанных онлайн. Это позволяет значительно увеличить величину добавленной стоимости, получаемой с 1 м² площади помещений вокзального комплекса, что дополнительно повышает сборы НДС.

Работа предприятий розничной торговли может дополнительно оптимизироваться за счёт цифровизации существующих и создания принципиально новых процессов. Например, на вокзале города Анже есть пункт выдачи фермерских продуктов, заказанных онлайн, а большинство вокзальных почтовых отделений работают с компаниями интернет-торговли.

В современных городах вокзалы становятся центрами интеграции розничной торговли и услуг, притягивающими к себе арендаторов и потребителей. Нередко они выступают в качестве испытательных площадок для проведения различных коммерческих экспериментов, которые в дальнейшем тиражируются в масштабах всего города или региона. Уровень коммерческой активности вокзального комплекса и прилегающих к нему городских кварталов является достаточно точным индикатором экономического развития региона в целом, а также позволяет детально изучить актуальные тенденции в области розничной торговли и услуг.

*Источники: hal.archives-ouvertes.fr, 10.03.2021;
garesetconnexions.sncf.fr, 11.02.2021;
association-etienne-thil.com, 12.10.2020
eso-lemans.cnrs.fr, 15.10.2020*