

Санкт-Петербургский государственный университет

*САПЕЛКИН Артем Станиславович*

**Выпускная квалификационная работа**

*Пространственные особенности распределения объектов размещения  
временного населения городского округа Сочи*

Уровень образования: *магистратура*

Направление 05.04.02 «*География*»

Основная образовательная программа 5516 «*Экономическая география и цифровая  
пространственная аналитика*»

Научный руководитель:

доцент кафедры экономической и  
социальной географии СПбГУ, к.г.н.

Житин Дмитрий Викторович

Рецензент:

научный сотрудник ГБУК Краснодарского края  
«Краснодарский государственный историко-археологический  
музей-заповедник им. Е.Д. Фелицына»,

Морева Любовь Алексеевна

Санкт-Петербург

2023

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Объекты размещения в географии туризма .....	5
1.1 Теоретические подходы к изучению географии туризма.....	5
1.2 Изучение географии туризма в отечественных и зарубежных исследованиях.....	8
1.3 Методические аспекты исследования .....	14
Глава 2. Средства размещения временного населения города-курорта Сочи.....	17
2.1 Текущее состояние и потенциал развития курортно-туристического комплекса города-курорта Сочи.....	17
2.2 Особенности источников информации, о состоянии курортно-туристического комплекса городского округа Сочи .....	23
2.3 Состояние коллективных средств размещения города-курорта Сочи.....	29
2.4 Индивидуальные средства размещения города-курорта Сочи.....	45
Глава 3. Территориальная обусловленность местонахождения коллективных и индивидуальных средств размещения .....	55
3.1 Факторы, влияющие на расположение средств размещения на территории городского округа Сочи .....	55
3.1.1 Природные факторы.....	55
3.1.2 Расположение в зависимости от близости к побережью Черного моря.....	58
3.1.3 Градостроительные факторы.....	59
3.1.4 Инфраструктурные факторы.....	60
3.1.5 Фактор сезонности.....	64
3.2 Пространственные аспекты распределения средств размещения по территории города Сочи.....	64
3.3 Особенности расположения КСР во внутригородских районах.....	78
Заключение.....	84
Список использованных источников.....	86
Приложение.....	91

## **Введение**

Индустрия туризма и, в частности, гостиничный бизнес являются одной из самых динамично развивающихся частей сферы услуг в мире. Город-курорт Сочи является самым крупным в России всесезонным и единственным субтропическим курортом, туристический поток в который постоянно увеличивается, а в последние годы спрос на внутренний туризм повысился из-за ограничений выезда за границу для россиян. Коллективные и индивидуальные средства размещения являются важнейшей частью индустрии туризма. Однако, вопросам расположения КСР и ИСР на территории населенных пунктов уделяется очень мало внимания в исследовательских работах. При этом существует целый ряд признаков и факторов, включая вопросы градостроительных регламентов и норм, которые влияют на расположение КСР и ИСР в частности и на развитие отрасли туризма в целом.

**Объектом исследования** в данной работе является муниципальное образование городской округ город-курорт Сочи.

**Предмет исследования** - пространственные особенности распределения объектов размещения временного населения города Сочи.

**Цель работы:** выявить факторы, временные и пространственные особенности распределения по территории городского округа Сочи средств размещения временного населения.

### **Задачи исследования:**

- Изучить отечественный и зарубежный опыт исследований в области распределения средств размещения по территории городов-курортов.
- Разработать методику учета факторов пространственного распределения коллективных и индивидуальных средств размещения временного населения
- Оценить текущее состояние курортно-туристического комплекса города-курорта Сочи
- Составить базу данных коллективных и индивидуальных средств размещения
- Произвести расчет численности временного населения на территории городского округа Сочи
- Определить важнейшие факторы, влияющие на территориальную организацию коллективных средств размещения города-курорта Сочи
- Проанализировать изменения в распределении коллективных средств размещения по территории городского округа Сочи с 2010 по 2023 гг.

Теоретической основой исследования выступают статьи, монографии, диссертационные исследования отечественных ученых-специалистов в области изучения географии туризма и рекреационной географии – А.И. Зырянова, Д.В. Максимова, А.Б. Волова, Т.И. Дубининой, М.Л. Некрасовой, И.В. Зорина, Ю.М. Блиновой, Т.А. Прокопенко и др.

Информационную базу исследования составляют данные Федеральной службы государственной статистики, ее региональных и муниципальных подразделений, а также данные Министерства экономического развития РФ из Единого реестра коллективных средств размещения. В исследовании использовалась информация администрации городского округа Сочи, инвестиционного портала муниципального образования и ряд других открытых источников данных.

Работа состоит из 3 глав, введения, заключения и приложения. Первая глава включает в себя обобщение исследовательских работ, посвященных географии туризма и рекреационной географии. Также приводится методика проведения исследования особенностей распределения объектов размещения временного населения городского округа Сочи. Вторая глава посвящена анализу статистической информации, отражающей состояние сферы туризма городского округа Сочи в период с 2010 года по 2022 год. Приводится информация о текущем состоянии курортно-рекреационного комплекса Сочи. Также проводится исследование коллективных и индивидуальных средств размещения городского округа Сочи, в том числе в разрезе микрорайонов. В третьей главе рассматриваются факторы распределения средств размещения по территории городского округа Сочи, в том числе на уровне микрорайонов и внутригородских районов.

# **1. Объекты размещения в географии туризма.**

## **1.1 Теоретические подходы к изучению географии туризма**

Основным объектом изучения географии туризма являются территориальные системы туризма, а главным предметом – это изучение их пространственных структур, такой позиции придерживается С.А. Тархов, рассуждая о пространственных подходах в географических исследованиях [58]. К основным элементам территориальной системы туризма принято относить – объекты туристской инфраструктуры; курорты и курортные зоны, и агломерации; туристские потоки. Для классической географии туризма характерно достаточно слабое использование пространственного подхода при анализе характера размещения туристских объектов, взаимного расположения центров туризма и курортов, различных видов туризма и маршрутов, а также выделению туристских потоков.

Среди базовых понятий в рекреационной географии и географии туризма выделяют термины «туризм» и «рекреация». Эти два таких близких понятия, которые зачастую даже в географической науке используются как синонимы, все-таки имеют некоторые различия. Рекреация – это термин с сильным временным основанием, которое отражает время отдыха. Туризм – как противопоставление рекреации, отражает пространственное понятие. К примеру, Э.Б. Алаев отмечает, что, ключевыми понятиями из сферы туризма являются путь, путешествие, маршрут, тур. Туризм – одна из наиболее географических областей интересов и деятельности каждого человека.[2] В современных исследованиях достаточно редко изучается пространственное распределение объектов туризма по территории, их пространственная иерархия внутри района или региона, а также пространственное взаимодействие нескольких видов туризма на одной территории.

Научное изучение географии туризма в СССР началось после публикаций работ В.С. Преображенского [43], И.В. Зорина [17], Л.И. Мухиной [43] в 1970-х годах. Именно благодаря работам данных авторов произошло признание рекреационной географии академической наукой профессиональным сообществом. В.С. Преображенский и И.В. Зорин выделили рекреацию в качестве основного сектора исследования, при этом отнесли понятие «туризм» на второстепенные роли. Одним из главных результатов работы авторов было обоснование и описание объекта изучения рекреационной географии – территориальной рекреационной системы [43]. Основными направлениями пространственно-географического анализа туризма являются типология территорий по уровню развития туризма, анализ туристской специализации районов и стран, туристское

районирование и зонирование территории, изучение процесса туристского освоения территории, анализ эволюции пространственной структуры туризма разных территорий.

В дальнейшем, начиная с 1990-х годов, туризм стал восприниматься своего рода «магазином», в котором можно было приобрести туры, путевки в различные направления. В научной среде произошло слияние географии с маркетингом, экономикой и управлением, что дало толчок к более прикладному развитию географии туризма [56]. Ученые-географы, занимающиеся вопросами рекреационной географии, постепенно добиваются общественного понимания важности географической науки. Наибольший вклад внесли Б.М. Бероев [7], В.Е. Арефьев [3], Г.П. Долженко [16]. Начиная с 2000-х годов в Российской Федерации открываются кафедры туризма на географических факультетах ряда университетов таких крупных городов как: Москва, Санкт-Петербург, Пермь, Краснодар, Барнаул, Казань, Воронеж, Новосибирск. География туризма так же, как и сам туризм постепенно приобретает популярность, а в рамках изучения такого направления в университетах происходит комплексное освоение дисциплин смежных не только с географией, но и с экономикой, основами делового управления. Сам по себе туризм не может существовать без географии. В туризм всегда оказываются вовлечены все существующие географические знания. География не может существовать без туризма в полной мере, данные понятия во многом дополняют и обогащают друг друга. В туризме, как области научного знания, география составляет важнейший блок [19]. География наполняет туризм информацией о туристских районах, имеющихся ресурсах, о существующих на местности факторах внешней среды, предоставляет информацию для последующей разработки туристских маршрутов. Именно благодаря географии идет постоянное совершенствование технологии туризма, приходит понимание специфики и организации ведения туристской деятельности. География способствует развитию международных туристских процессов, повышению интереса и уважения в обществе к другим народам и культурам.

Туризм на данный момент одна из немногих сфер современной профессиональной деятельности, где специалисту географу необходимо не только хорошо владеть географическими знаниями, но также иметь представление о работе рынков труда на местности, понимать, как функционируют предприятия, из чего строятся доходная и расходная части бюджетов любого туристического бизнеса. Туризм сейчас является одной из областей практического интереса людей, в которой осознается важность географии. Ю.Н. Голубчиков отмечает такой факт, что понятие ландшафта – одно из центральных в

географической теории и среди всех видов экономической деятельности в наибольшей степени востребовано именно в географии туризма [14].

В географии туризма, как науке, классическим и наиболее распространенным способом изучения остается районный подход. Постепенно в географии начинает развиваться кластерный подход, нацеливающий на проектирование объектов туристской инфраструктуры. Стоит отметить, что маршрутный подход, который в настоящее время полностью находится в зоне ответственности туристских технологов (туроператоров), находит достаточно слабый отклик среди научного сообщества географов [19]. География туризма является одной из самых быстро развивающихся частей системы географических наук, которая наиболее точно и оперативно реагирует и подстраивается под запросы рынка и потребителей, в роли которых выступает население. Туризм в первую очередь — это деятельность и бизнес. Рассматривая туризм, как сферу научных интересов специалиста, то можно выделить три основные составляющие туристской деятельности, а именно:

1. Человек, который намеривается совершить какое-либо путешествие, либо путешествующий по маршруту.

2. Предприниматель или предприятие, которые организуют путешествия для населения, предоставляют туристические услуги, тем самым осуществляющие туристский бизнес, а также создающие и организующие эксплуатацию объектов туристской инфраструктуры.

3. Власть (общественность), люди, которые берут на себя заботы по координации и контролю туристской деятельности в пределах какого-либо района, рассматривая его с позиции социального, экономического и культурного развития, и других отраслей [19].

При таком подходе рассматриваются основные области знаний географии туризма. Первая область знаний касается самого процесса путешествия, маршрута, его программы, того, что называют в туристской практике туром. Вторая область знаний – это ведение туристского бизнеса, организация деятельности предприятий туризма и туристского сервиса, инфраструктуры. Третья область связана с изучением туристского района, ресурсов, внутренней ситуации, туристских потоков. Не стоит упускать тот факт, что туристский сектор является важнейшим инструментом развития экономики стран мира. Мультипликативный характер отрасли повышает социально-экономическую ценность сферы туризма в создании валового внутреннего продукта, а также в целом положительно влияет на развитие районов и регионов.

Исследованию тенденций развития туризма посвящены труды Е.О. Ушаковой [11], Б.В. Робинсона [51], В.И. Суржикова [57]. Работы данных авторов были связаны с методиками оценки значимости влияния сферы туризма на благосостояние изучаемой территории. Также среди научных трудов, посвященных географии туризма, часто поднимается вопрос оценки различных аспектов сферы туризма, в том числе ресурсного потенциала отдельных видов туризма, туристской привлекательности территорий и туристских потоков. Специалисты акцентируют роль туризма в социально-экономическом развитии регионов, изучая пространственное взаимодействие различных отраслей экономики (транспорт, гостиничное хозяйство и общественное питание, сферу торговли, места приложения труда населения). Однако, в большинстве исследовательских материалов отмечается, что в современных условиях роста туристской привлекательности России, развития инфраструктуры и увеличения объемов въездного туризма во многих регионах страны до сих пор не создана система сбора и анализа статистической информации касательно сферы туризма. Гостиничный бизнес является одним из элементов теории как географии туризма, так и современного предпринимательства. Гостиничный бизнес как в отечественной, так и мировой научной практике – это перспективная и достаточно быстро эволюционирующая сфера деятельности, включающая в себя: сугубо теоретические положения и достаточно широкий полигон для прикладных исследований. Изучение гостиничного бизнеса включает в себя рассмотрение эффективных стратегических и тактических приемов, ориентированных на сложившуюся конъюнктуру рынка туризма. Несмотря на рост научных исследований, посвященных развитию предпринимательских структур, функционирующих в гостиничной сфере, теоретические и методические основы стратегического планирования гостиничного бизнеса являются достаточно слабо изученной темой.

## **1.2. Изучение географии туризма в отечественных и зарубежных исследованиях**

Вопросы развития туризма и гостеприимства в Российской Федерации, классификации средств размещения, экономики и менеджмента гостиниц, рынка услуг размещения рассмотрены в трудах таких отечественных ученых и практиков, как В.И. Азар, Д.В. Максимов, А.Б. Волков, Т.И. Дубинина, М.Л. Некрасовой, И.В. Зорин, Ю.М. Блинова, Т.А. Прокопенко, А.И. Зырянов, В.С. Сенин, М.Н. Смирнова, В.А. Квартальнов, В.Л. Голубева, А.С. Кусков и др.

Среди отечественных научных исследований географии туризма можно выделить несколько основных групп сходной тематики:

Изучению существующих, а также формирующихся туристских кластеров в регионах России посвящены работы Д.Г. Мирзехановой [35], М.Л. Некрасовой [40] и А.В. Митрофановой [36]. В них в основном применяется кластерный подход для изучения сферы туризма, проводится территориальное зонирование регионов по качеству экономической поддержки туристической отрасли. Работа А.В. Митрофановой посвящена Калининградской области, научное исследование Д.Г. Мирзехановой затрагивает регионы Восточной части РФ (Хабаровский и Приморский края). Туризм в них рассматривается как аспект создания трансграничных турпродуктов, исследуется потенциал въездного туризма, а также возможности создания целевого регионального туристского кластера. М.Л. Некрасова в своем докторском исследовании [40] выделила и рассмотрела территориальные туристско-рекреационные системы регионов России. Автором были предложены различные туристические стратегия развития, также проведено многоуровневое туристское районирование страны.

Вопросы кооперации бизнеса и туризма являются современной темой на стыке экономики и географии. У.Т. Кошкимбаева [30] в своих работах рассматривала туризм как ведущий фактор развития сельской местности, ею были предложены методики развития территорий с помощью привлечения инвестиций и сопутствующего развития винного туризма. В работе рассматривались варианты привлечения бизнес-управленцев сферы виноградарства в отрасль туризма. О.Н. Сединкина [53] изучила историю формирования и современное состояние различных парков мира, предложив эту деятельность как одно из наиболее перспективных направлений развития российской туристско-рекреационной сферы. Данное исследование приобрело достаточно большой отклик в бизнес-сообществе, поскольку на создание тематических парков во многом нацелен российский девелопмент.

Разработка методик и оценка туристского ресурсного потенциала отдельных регионов России и их групп являлась направлением работ С.А. Шабалиной [60], С.В. Лазаревской [33], М.С. Безугловой [6], А.С. Карасева [26] и Ю.М. Блиновой [10]. С.А. Шабалина с помощью авторской методики [60] проводила оценку потенциала туристских ресурсов муниципальных районов Республики Татарстан. По результатам исследовательской работы было получено районирование Республики Татарстан по различным категориям сферы туризма. М.С. Безуглова занималась изучением сферы туризма в Астрахани в разрезе культурно-исторического потенциала региона. В рамках

исследования [6] была разработана методика оценки и создание рейтингового списка муниципальных районов, были предложены наиболее перспективные туристские зоны. А.С. Карасев подошел к изучению туризма с этнографической стороны. Предметом его исследования [26] являлся туристский потенциал регионов проживания финно-угорских народов России. В результате был получен туристский пояс совокупности регионов, согласно их освоенности и географической структуре. Ю.М. Блинова изучила роль геоморфологических памятников России в рекреационной деятельности. Автор разработала собственную методику [10] для туристской оценки рельефа местности, а также расширила возможности природоведческих экскурсий. А.В. Бредихин определил значение геоморфологического фактора для развития рекреации и туризма. Благодаря изучению различных типов рекреационных занятий и туристского профиля, автор смог выявить зависимость туристско-рекреационных процессов от характера рельефа территории, показать важность учета геоморфологии для проектирования туристской инфраструктуры, разработать подходы и методики планировки туристских территорий с учетом геоморфологической обстановки.

Т.А. Прокопенко [44], И. О. Щепеткова [61] и Н.А. Мозгунов [38] изучали отдельные виды туризма и их географических аспектах. Научная работа Т. А. Прокопенко [44] была посвящена особенностям развития религиозного туризма, с целью выявления перспектив развития этого направления. Была рассмотрена географию духовных центров РФ и состояние средств размещения, непосредственно связанных с Русской Православной Церковью. И.О. Щепеткова занималась изучением дачной рекреации в пределах Пермской городской агломерации. В исследовании [61] автор предложила собственную методику сбора данных, рассмотрела дачные и садоводческие товарищества как отдельные географические объекты, проведя их классификацию с последующим выделением иерархических типов. Н.А. Мозгунов занимался изучением современной сельской рекреации. В рамках исследования [38] была предложена авторская модель развития сельского туризма для регионов Центральной России.

Теория международного взаимодействия в туризме и международных туристских потоков изучалась А.Е. Борисенковой [9] и О.Г. Ступиной [56]. А.Е. Борисенкова занималась исследованием международных туристских потоков рекреационного характера в странах Европейского Союза. Автором были разработаны [9] показатели определяющие вовлеченности территории в международный туризм, также в исследовании представлены туристские типологии европейских стран и их регионов. О.Г.

Ступина обосновала наличие международной экономической интеграции в туристской сфере как современное распространенное явление. В научной работе [56] автором были проанализированы многочисленные группировки стран в мировой туристской системе, проведена их классификации на основе факторных признаков.

Изучение туризма в зарубежной стране или группе стран популярная тема научного исследования, к которой относятся труды В.Н. Каледина [23], А.А. Сафаряна [52] и М.В. Гущиной [15]. В.Н. Каледин изучал въездной туризм в Индии в разрезе штатов. В исследовании [23] особое внимание уделялось ресурсному потенциалу территории, динамике основных социально-экономических и демографических показателей. Автор провел районирование Индии и подчеркнул наличие очагового характера въездной индустрии туризма страны. А.А. Сафарян рассмотрел туризм в Армении с позиции аттрактивности и формирования дестинации.[52] Автор уделял особое внимание степени использования информационных ресурсов, а также их общей технологии. М.В. Гущина занималась исследованием туризма Океании, выделила страны и территории огромного региона коралловых и вулканических островов. Автором была получены [15] взаимосвязи демографических показателей и основных туристических потоков, преобладающих в регионе.

Комплексный анализ территории в сфере туризма рассматривался в научных трудах А.В. Васильевой [10], Ю.И. Смоляковой [54]. А.В. Васильева занималась изучением туристских ресурсов и индустрии гостеприимства Республики Башкортостан. В исследовании [10] было проведено туристское районирование местности, особое внимание сосредоточено на концентрации туристского потенциала в горной части региона. Ю.И. Смолякова исследовала ресурсы, структуру и перспективы развития туризма в Адыгее. Автор, сделав акцент на выявлении факторов, препятствующих развитию регионального туризма, создала основу для разработки региональной стратегии и программы развития не только туристической отрасли, но и Республики Адыгея целиком [54].

Тема туризма на особо охраняемых территориях затрагивается в научных работах А.Б. Ворониной [12], И.Ж. Цыреновой [58] и Е.Н. Киприной [25]. А.Б. Воронина исследовала рекреационную деятельность на особо охраняемых природных территориях Крыма. В исследовании [12] проанализирована структура рекреационных ресурсов местности, проведено районирование на основе туристского потенциала, а также разработана концепция развития отрасли туризма. И.Ж. Цыренова рассмотрела

перспективы развития туризма на территории национальных парков вблизи озера Байкал. Автор определила туристские возможности и обосновала необходимость учета особенностей туристской технологии для каждого из парков на принципах взаимодополнения.[58] Е.Н. Киприна в своем исследовании [25] обратила внимание на природный парк как специфическую форму особо охраняемой природной территории (ООПТ), которая может быть ориентирована в первую очередь на рекреацию. Объектом исследования выступил природный парк «Кондинские озера» в Ханты-Мансийском автономном округе. Рассматривалась его вовлеченность в рекреационную деятельность региона.

Активный туризм, маршрутное планирование и безопасность туристской деятельности затрагивались как основное направление исследований в работах С.Э. Мышлявцевой [39], А.Ю. Королева [29] и С.Б. Мичурина [37]. С.Э. Мышлявцева, рассматривая территориальную организацию туризма в регионах Уральского федерального округа, обратила внимание на ее маршрутный характер. На основе данного факта были сформулированы основные положения исследовательской работы [39], которые были посвящены отличиям отрасли туризма от остальных сфер хозяйства, а также изучению активных видов туризма на Урале. А.Ю. Королев в своем исследовании [29] разработал технологию проектирования туристических маршрутов активного отдыха в горной местности. Автор изучал логику разработки путешествий, а также предложил собственные модели эталонных маршрутов подходящих под усредненные типы территорий. В научной работе были обоснованы принципы туристского районирования горной местности. С.Б. Мичурин занимался разработкой классификации активных путешествий с учетом природных опасностей на водных маршрутах в различных регионах России. Автор предложил систему территориальной организации обеспечения безопасности на маршрутах в Пермском крае.[37]

Вопросы развития туристско-рекреационной сферы и взаимодействию географии туризма с геоэкологией поднимаются в работах В.П. Колесниковича [26], А.А. Кольцовой [27], Н.Г. Прудниковой [45] и А.И. Комарова [28]. В.П. Колесникович провел геоэкологический анализ туристско-рекреационного потенциала Белоруссии. Автор занимался изучением экологических факторов туристской сферы, а также оценкой рекреационных нагрузок на экосистемы.[26] А.А. Кольцова рассматривала возможности развития лечебно-оздоровительного туризма в Хабаровском крае. Методика исследования [27] была основана на геоэкологическом анализе ресурсов, с последующим

формированием туристских кластеров преимущественно лечебно-оздоровительного направления. Работа Н.Г. Прудникова посвящена устойчивости геосистем озера Ая Алтайского края. В исследовании была разработана методика [45] проведения эколого-географического зонирования локальной рекреационной территории. А.И. Комаров предложил собственную методику и с ее помощью провел оценку рекреационного воздействия на биосферу и ландшафты Волго-Ахтубинской поймы.[28]

Среди зарубежных исследований одной из наиболее популярных тем в географии туризма являются вопросы расположения по определенной территории тех или иных объектов туристического назначения. В своих исследованиях специалисты стараются максимально использовать потенциал ГИС средств, а также элементы машинного обучения. Отдельно выделяются такие научные работы: «Location of Airbnb and hotels: the spatial distribution and relationship» - исследование [64], посвященное изучению индивидуальных и коллективных средств размещения в Лондоне с 2020 по 2022 гг.; «Hotel Locations in a Tourism Destination: A Spatial Analysis Approach» - комплексное исследование [63], посвященное факторам расположения коллективных средств размещения в Индонезии с использованием различных математических моделей; «Locational Dynamics of Luxury Hotels in Shanghai Metropolis, China: A Spatial-Temporal Perspective» - исследование [62] направлено на изучение расположения отелей премиального уровня с использованием ГИС-инструментов, а также модели многомасштабной географически взвешенной регрессии (MGWR), на примере Шанхая. Авторами представлены пространственно-временные характеристики расположения коллективных средств размещения, выявлены ключевые факторы, влияющие на выбор месторасположения отеля.

В современной отечественной науке все больше и больше появляется исследований по конкретным видам туризма, а также работ, связанных с маршрутными технологиями и туроперейтингом. Внутренний и въездной туризм считается более предпочтительным для изучения, чем выездной. Также стоит обратить внимание на тот факт, что термин «рекреация» встречается в диссертационных работах экономико-географического профиля гораздо реже, чем термин «туризм». В работах же, относящихся природно-географическим специальностям, чаще встречается термин «рекреация». Понятие «туризм» характерно в большей степени для работ, в которых рассматриваются территориальные объекты (маршруты) регионального и макрорегионального уровня. Однако в отечественных исследованиях посвященным географии туризма наблюдается достаточно слабое использование ГИС-инструментов, вопросы расположения

коллективных средств размещения внутри определенной территории также практически не рассматриваются.

### 1.3 Методика исследования

В рамках исследования изначально был проведен сбор данных, характеризующих сферу туризма из официальных статистических источников (Росстат, Краснодарстат, департамент курортов, туризма и потребительской сфера городского округа Сочи, инвестиционный портал администрации городского округа Сочи). Для составления базы данных коллективных средств размещения муниципального образования необходимо проводить полностью самостоятельный сбор данных, так как полноценного единого официального ресурса на сегодняшний день не существует. В рамках исследования для составления базы данных КСР были выбраны сервисы 2ГИС [41], Федеральный перечень туристских объектов [48], перечень коллективных средств размещения Министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края [49], а также данные Департамента курортов, туризма и потребительской сферы администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края [21]. С помощью парсинга данных из вышеперечисленных источников, путем поиска коллективных средств размещения можно получить всю необходимую информацию для последующей работы внутри ГИС. Удобство 2ГИС заключается в том, что информация передается на компьютер пользователя в незашифрованном виде, к тому же она загружается полностью, а не порционно. Для получения полного доступа достаточно отследить запрос к серверу через инструменты разработчика (по умолчанию клавиша F12) в браузере (для исследования использовался интернет-браузер Google Chrome), в меню «Network» ищем строчку с обозначением «list...».

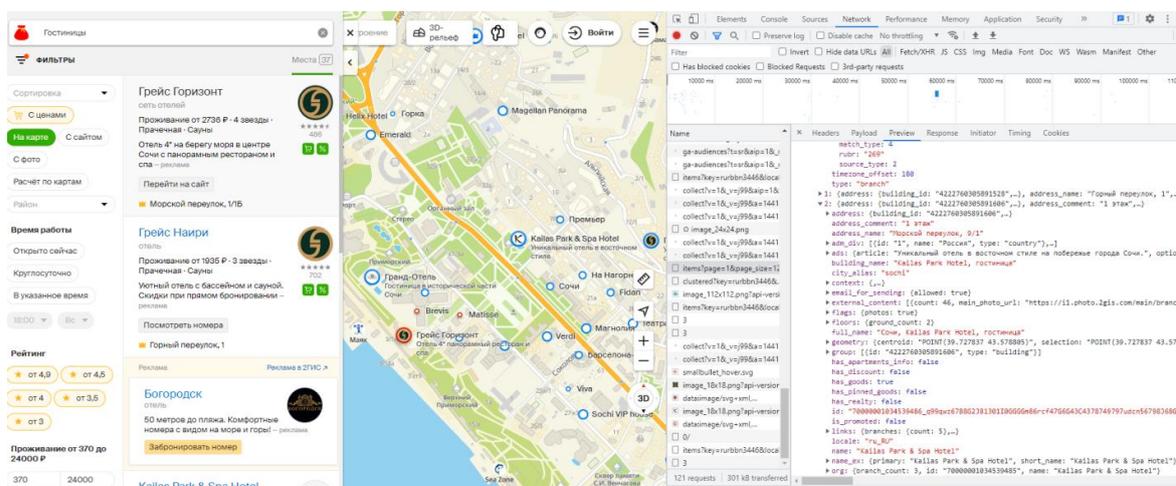


Рис. 1. Получение информации об объектах с помощью режима разработчика браузера Google Chrome.

После этого в правой части окна открывается подробная информация (широта и долгота, адрес, и т.д.), касающаяся объектов поиска. Данные о мощностях коллективных средств размещения брались из Федерального перечня туристских объектов. Все строки данных копируются в документ Excel, где с помощью ряда программных функций получается готовая к загрузке в ГИС таблица.

	NAME	ADDRESS	CAPACITY	FUNCTION_	EVENT_TIME
1	Отель "Адлер" ФЛ Бы...	Адлерский район, г. Сочи, ул. Ореховый тупик, д. 24	6	Отель	14
2	Малое средство разм...	Лазаревский район, г. Сочи, пер. Алычевый, д. 6	15	Гостевой дом	50
3	Малое средство разм...	Лазаревский район, г. Сочи, ул. Добролюбова, д. 3 Г	2	Гостевой дом	5
4	Гостевой дом "Надеж...	Лазаревский район, г. Сочи, ул. Львовская, д. 48	4	Гостевой дом	12
5	Гостевой дом "Райски...	Лазаревский район, г. Сочи, ул. Молодежная, д. 25/2	6	Гостевой дом	20
6	Гостевой дом "Нана"...	Лазаревский район, г. Сочи, ул. Одоевского, д. 41/1	5	Гостевой дом	12
7	Гостевой дом "Аврор...	Лазаревский район, г. Сочи, ул. Речная, д. 15А	12	Гостевой дом	33
8	Отель "Бриз" ООО «Б...	Хостинский район, г. Сочи, ул. Железнодорожная, д. 9	14	Отель	31
9	Санаторий "Ставроп...	Центральный район, г. Сочи, ул. Волжская, д. 15	104	Санаторий	101
10	Гостевой дом "Манда...	Центральный район, г. Сочи, ул. Ландышевая, д. 73	5	Гостевой дом	14
11	Малое средство разм...	Центральный район, г. Сочи, ул. Пионерская, д. 58/2	3	Хостел	7

Рис. 2. Полученная база данных КСР в ArcGIS PRO.

Для того чтобы получить информацию из реестра коллективных средств размещения, а также перечня Министерства курортов, туризма, и потребительской сферы администрации Краснодарского края необходимо с помощью парсинга получить информацию об объектах, а затем, используя набор средств VBA для Microsoft Excel, произвести геокодирование для дальнейшей загрузки данных в среду геоинформационной системы ArcGIS Pro.

Также для того, чтобы решить задачи исследования была проведена работа по расчету численности постоянного населения, проживающего на территории муниципального образования город-курорт Сочи. Для этого с помощью сервисов «Реформа ЖКХ» [50] и «2ГИС» [41] посредством парсинга данных извлекалась информация о многоквартирных жилых домах, их этажности и общей жилой площади. Также была использована информация Росреестра [46] для определения земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство с площадью от 200 кв. м. до 3000 кв. м. Полученные данные были обработаны и с помощью инструментов геокодирования загружены в ГИС-программу «ArcGIS PRO». Порядок расчета численности населения для каждого населенного пункта состоял в следующем: общий объем жилой площади делился на условно определенный показатель жилой площади, отведенной для одного человека 22 кв. м.). Расчет численности населения, проживающего в индивидуальных домах, предполагал умножение количество участков с

видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство (исключая садоводство) на коэффициент средней численности семьи (2,8 чел.). Полученные результаты представлены в таблице ниже.

Для анализа индивидуальных средств размещения, к которым были отнесены квартиры (в том числе студии), а также дома, коттеджи, предназначенные для предоставления услуг временного проживания, была получена информация с сайтов недвижимости Cian [5] и Avito [1] путем парсинга данных. Оценить фактическую мощность индивидуальных средств размещения не представляется возможным, поэтому в рамках исследования была разработана методика оценки вместимости данного показателя. Для индивидуальных средств размещения, относящихся к квартирам мощность была принята равной 3 человекам на 1 объект, для домов же 5 человек на 1 объект. Также была рассчитана обеспеченность местами в индивидуальных средствах размещения в разрезе микрорайонов города Сочи.

Для определения факторов, влияющих на распределение коллективных средств размещения по территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи были изучены документы территориального планирования как действующие непосредственно на сегодняшний день, так и проекты внесения изменений. К таким документам относятся: Генеральный план муниципального образования городской округ город-курорт Сочи [13] и Правила землепользования и застройки [42]. На основе изученных вышеперечисленных документов, рассмотрев характер рельефа и природные условия местности, наличие или отсутствие объектов индустрии гостеприимства были выявлены факторы, которые определяют расположение КСР по территории городского округа Сочи, на уровне микрорайонов и внутригородских районов.

## 2. Средства размещения временного населения города-курорта Сочи

### 2.1. Текущее состояние и потенциал развития курортно-туристического комплекса города-курорта Сочи

Муниципальное образование город-курорт Сочи, также носящее неофициальное название «Большой Сочи» является курортом федерального значения в Краснодарском крае. Территория муниципалитета простирается от восточной границы Туапсинского района вдоль побережья Черного моря до государственной границы с Абхазией. Общая площадь составляет 3 502 км<sup>2</sup>, при этом более 85% территории включают в себя леса Туапсинского лесничества и лесничества «Сочинский национальный парк», а также 3 ООПТ федерального значения и 6 ООПТ регионального значения. Протяженность береговой линии составляет 102 километра. По итогам Всероссийской переписи населения 2021 года население муниципального образования составляет 564 367 человек, 84,22% из них проживает в городской местности. Население города Сочи, как административного центра муниципального образования, по данным Всероссийской переписи населения насчитывает 466 078 человек.

На территории муниципального образования расположено 3 городских населенных пункта: г. Сочи и два поселка городского типа: пгт Красная Поляна и пгт Дагомыс. Город Сочи состоит из 4 внутригородских районов – Адлерский, Лазаревский, Хостинский, Центральный, которым подчинены сельские (поселковые) округа, находящиеся в пределах границ города. Адлерскому внутригородскому району подчинены Краснополянский поселковый округ и следующие сельские округа: Кудепстинский, Молдовский, Нижнешиловский. Лазаревскому внутригородскому району подчинены следующие сельские округа: Верхнелооский, Кировский, Кичмайский, Лыготхский, Солохаульский, Волковский. Хостинскому внутригородскому району подчинены Барановский и Раздольский сельские округа.

Таблица 1

**Общие сведения о внутригородских районах города Сочи**

Район	Население (тыс.чел.)	Площадь (км <sup>2</sup> )	Плотность населения (чел/ км <sup>2</sup> )
Адлерский внутригородской район	88,29	27,57	3202
Лазаревский внутригородской район	69,79	76,91	907
Хостинский внутригородской район	75,95	33,95	2237
Центральный внутригородской район	232,1	31,02	7482



Градообразующей отраслью муниципального образования городской округ город-курорт Сочи является санаторно-курортная и туристско-рекреационная деятельность. Устойчивое развитие данных секторов стимулирует развитие всей остальной экономики города. Потребительский рынок и предприятия общественного питания во многом опираются на приток сезонного населения, который создает стабильный доход. Наличие большого количества туристов создает конкурентную среду, обеспечивающую развитие сферы услуг. Структура экономики муниципального образования город-курорт Сочи по объему отгруженных товаров собственного производства, а также выполненных работ и услуг в процентном соотношении выглядит следующим образом:

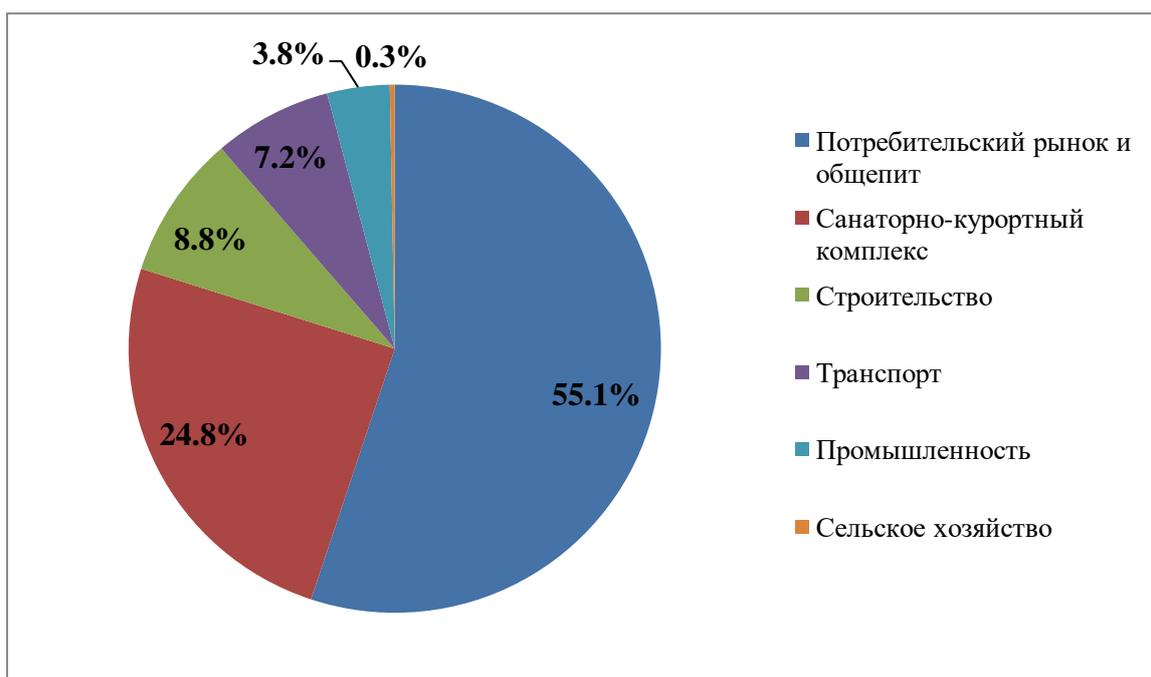


Рис. 4. Структура промышленности города-курорта Сочи. Оборот и объем выпущенных товаров и услуг за 2022 год (%).

Сочи обладает богатым и разнообразным потенциалом для развития как ведущий центр туризма, отдыха, а также оздоровления и лечения. Туристский потенциал города-курорта Сочи в первую очередь обеспечивается уникальными и благоприятными для человека природно-климатическими условиями (более 280 солнечных дней в году, среднегодовая температура +14), длинным сезоном пляжного отдыха, различными природными достопримечательностями. Совокупность приморской и горной местности, а также всепогодная туристическая привлекательность за счет развития горнолыжных курортов Роза Хутор, Красная Поляна, Газпром Альпика и Газпром Лаура являются важными особенностями города. Сочи – на данный момент крупнейший и самый популярный курорт России, который ежегодно привлекает более 6,5 миллионов отдыхающих. На территории муниципального образования представлены разнообразные

климатические природные условия. Город располагает хорошо развитой санаторно-курортной, гостиничной, спортивной и культурной инфраструктурой, является самым крупным в России всесезонным и единственным субтропическим курортом, туристический поток в который постоянно увеличивается. В последние годы спрос на внутренний туризм ещё более повысился из-за ограничений выезда за границу для россиян.

Туристскую инфраструктуру города-курорта Сочи представляют объекты, призванные удовлетворять жизненные потребности туристов в местах размещения, объектах питания и бытового обслуживания, а также обеспечивать возможности удовлетворения туристских интересов в сферах культурно-познавательного, спортивного и развлекательного отдыха. Также на территории муниципального образования расположена игорная зона «Красная Поляна», которая представляет собой единый культурно-развлекательный центр с широким спектром видов отдыха, центр притяжения российских туристов и иностранных гостей. Сегодня игорная зона «Красная Поляна», созданная 10 августа 2016 года распоряжением Правительства РФ, представлена тремя игорными заведениями: «Казино Сочи», зал игровых автоматов «Бонус», расположенные на всесезонном курорте «Горки Город» и казино «Бумеранг» на территории круглогодичного горного курорта «Роза Хутор».

Город-курорт Сочи обладает уникальным природным потенциалом. Более 80 % его территории расположено на особо охраняемых природных территориях Кавказского государственного природного биосферного заповедника и Сочинского национального парка. Сочинский национальный парк является наиболее перспективным местом для последующего развития отдыха и туризма. На его территории находится множество родников, водопадов, горные озера, лесные насаждения (в том числе вековых деревьев). Большое количество природных объектов являются памятниками природы, которые включаются в популярные маршруты для туристов. На данный момент в границах национального парка организованы экологические тропы, построены канатные дороги, развивается инфраструктура горнолыжных курортов и экстремальных развлечений.

На территории города развиваются курорты на месторождениях минеральных вод бальнеологического и питьевого профиля, а также лечебных грязей. Степень освоения запасов месторождений очень низкая и не превышает 5 %, за исключением Кудепстинского месторождения, степень освоения запасов которого в 2020 году составляла 62 %. В нераспределенном фонде недр учтено одно месторождение минеральных вод: Сочинское, участки Мамайский и Кудепстинский, расположенные в окрестностях г. Сочи, в долинах р. Мамайка и Сутугиной балки; Кудепстинский участок –

в долине р. Кудепста. На Мамайском участке химический состав воды – хлоридная натриевая сульфидная, сероводородная; на Кудепстинском участке – хлоридная натриевая йодо-бромная минеральная вода. Стоит упомянуть и о Мацестинских чайных плантациях – единственном месте в нашей стране, где выращивают чай, а также о винодельческой отрасли, которая активно развивается на побережье Черного моря.

Исторические особенности освоения и хозяйственной деятельности человека оставляют следы в виде объектов археологического наследия, памятников истории, культуры и монументального искусства, мест исторического бытования народных художественных промыслов и ремёсел, что и составляет в целом историко-культурный потенциал территории. Его дополняют нематериальные аспекты историко-культурного потенциала – легенды, эпос, устное народное творчество, песенное и танцевальное искусство. На территории муниципального образования, а конкретно в аулах Лазаревского внутригородского района: Тхагапш, Большой и Малый Кичмай, Калеж, Наджиго, Хаджико, проживают шапсуги – представители коренного малочисленного народа. Шапсуги являются субэтносом адыгов. На территории России живут в Туапсинском районе, Сочи (Лазаревский район), а также в Адыгее. По данным Всероссийской переписи населения 2021 года численность шапсугов составила 2231 человек. В национальном проекте «Туризм и индустрия гостеприимства» особое внимание уделяется мероприятиям по укреплению российской нации, культура которой включает множество самобытных культур народов, исторически проживающих на территории Российской Федерации. Отрасль культуры активно развивается в муниципальном образовании за счет создания и развития существующих этнографических музеев и комплексов.

В современных условиях основа туристкой привлекательности города-курорта Сочи не ограничивается природно-ресурсным потенциалом, а в большей степени состоит из совокупности имеющихся материальных ресурсов в виде предприятий рекреационно-туристской сферы, непосредственно обслуживающих отдыхающих.

Сочи сейчас является центром яхтенного туризма Черноморского побережья России. На территории города-курорта находится действующая марина: «Сочи Гранд Марина» на 300 стояночных мест. Согласно Концепции развития инфраструктуры яхтенного туризма Краснодарского края на Азово-Черноморском побережье Краснодарского края, планируется строительство новых марин: «Южный риф» (г. Сочи, г. Адлер), «Каньон Прохладный» (г. Сочи, пос. Головинка), «Водопадная» (г. Сочи, пос. Совет-Квадже), «Лазаревская» (г. Сочи, пгт. Лазаревская), «Куба» (Адлерский район), «Хоста» (Хостинский район), «Сочи. Центральная набережная» (Центральный район).

Большой вклад в развитие туристского потенциала территории вносит широкий перечень культурных и спортивных мероприятий, проводимых в Сочи. После проведения Зимних Олимпийских игр 2014 года курорт стал одним из наиболее популярных направлений делового туризма и ивент-индустрии в стране. Календарь города-курорта включает в себя огромное число интересных событий, которые проходят круглогодично.

Зимой, например, это «Зимний международный фестиваль искусств в Сочи». Данное мероприятие проводится здесь уже 15 лет и является крупнейшим и одним из главных событий зимы в сфере культуры в России. Международный фестиваль команд КВН «КиВиН», уже несколько лет проходящий в январе и являющийся открытием сезона. Мероприятие служит смотром команд Высшей лиги Клуба веселых и находчивых. Из спортивных событий стоит отметить домашние матчи ХК «Сочи», выступающей в континентальной хоккейной лиге – сильнейшем турнире на континенте. Фестиваль хоккея в Сочи также включает в себя: финал Ночной хоккейной лиги, Финал Международного турнира КХЛ для детских хоккейных команд "Кубок Газпром нефти", Открытый фестиваль Sochi Hockey Open. Фестиваль горнолыжного спорта «RosaFest», проходящий на трассах Роза Хутор - ведущее массовое зимнее событие в сфере экстрим-спорта нашей страны.

Весной продолжают проводиться крупные события в Красной Поляне и Эстосадке. Крупнейший в стране ежегодный спортивно-музыкальный фестиваль в горах «New Star Camp», который проходит в Роза Хутор. Также здесь проводится горнолыжный фестиваль «Happy Hour Camp», привлекающий как профессиональных спортсменов, так и любителей катания на лыжах и сноуборде.

В летний сезон на территории города-курорта проводится огромное число различных мероприятий, как и всероссийского так и международного масштаба. В сфере культуры это кинофестиваль "Кинотавр", который проводится в Сочи ежегодно с 1990 года и является одной из самых престижных кинопремий в СНГ. Национальный кинематографический фестиваль, который дебютирует в Сочи в 2023 году, станет главным событием в сфере кино для нашей страны. Ежегодный гастрономический фестиваль «Gastreet 2023», который пройдет в Красной Поляне. В Сочи летом традиционно проводятся спортивных событий: чемпионат страны по бильярду, этап яхтенной регаты, чемпионат России по маунтинбайку, домашние игры ФК «Сочи», выступающего в Российской премьер-лиге. Международный конкурс молодых исполнителей популярной музыки, "Новая волна", который проводится в Сочи с 2015 года. Международные конкурсы-фестивали детского и юношеского творчества: «Моя Россия», «Овация», «У самого Черного моря» являются неотъемлемой частью культурной

жизни города. Летом Сочи является главной площадкой для детских культурных фестивалей и конкурсов.

Осенью на территории Красной Поляны проводится крупнейшее событие страны посвященное event-индустрии, бизнесу и креативным технологиям – «Global Event Forum». Ежегодный всероссийский фестиваль джазовой музыки «Sochi Jazz Festival». Также проходят театральный фестиваль "Сочинские бархатные сезоны" и ежегодный фестиваль моды "Бархатные сезоны в Сочи"

Таким образом, с каждым годом Сочи укрепляет свой статус крупного центра и места проведения мероприятий мирового уровня. Крупные мероприятия со значительными бюджетами, масштабными маркетинговыми программами и широкой аудиторией проходят в Сочи круглый год. Развитие горнолыжных курортов, а также инфраструктуры на территории пгт Красная Поляна и села Эстосадок дало толчок к круглогодичному проведению целого ряда крупных фестивалей, которые привлекают людей со всей страны. Событийный туризм помогает обеспечить устойчивый поток туристов и раскрыть потенциал туристического рынка Сочи.

## **2.2 Особенности источников информации, о состоянии курортно-туристического комплекса городского округа Сочи**

В последнее время индустрия гостиничного сервиса в Российской Федерации стремительно развивается. За период с 2010 г. по 2021 г. количество коллективных средств размещения в стране увеличилось, согласно данным Росстата, более чем в 2,3 раза. При этом в Южном федеральном округе показатели роста превысили общие по стране в 2 раза. В целом виден сильный скачок показателей между 2015 и 2019 годами по всем федеральным округам. Данный рост можно связать с растущей активностью малого и среднего бизнеса в стране, а также прошедшим в 2018 году Чемпионате мира по футболу, который по данным Федерального агентства по туризму привлек 3,5 миллиона иностранных туристов. При этом после 2019 года произошло снижение количества коллективных средств размещения (КСР) как в целом в Российской Федерации, так и в Южном Федеральном округе, в частности.

Таблица 2

### **Число коллективных средств размещения (КСР) в федеральных округах РФ**

<b>Федеральный округ/Год</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Российская Федерация</b>	<b>12 585</b>	<b>20 135</b>	<b>28 302</b>	<b>27 328</b>	<b>28 979</b>
Южный федеральный округ	2 106	5 463	8 780	8 198	8 678

Центральный федеральный округ	2 067	3 498	4 921	4 617	4 981
Приволжский федеральный округ	2 359	3 236	4 157	4 169	4 199
Северо-Западный федеральный округ	1 454	1 942	2 939	2 731	2 958
Сибирский федеральный округ	1 597	2 252	2 793	2 806	3 021
Дальневосточный федеральный округ	1 244	1 655	2 072	2 114	2 283
Уральский федеральный округ	1 303	1 378	1 688	1 701	1 820
Северо-Кавказский федеральный округ	455	711	952	992	1 039

При этом численность размещенных в них лиц увеличилась на 92% в период с 2010 г. по 2021 г.. По этому показателю в нашей стране на 1 месте располагается Центральный федеральный округ за счет г. Москвы и Московской области. Южный федеральный округ, который аккумулирует 30% коллективных средств размещения, заметно уступает лидеру. В первую очередь это связано с наличием сезонности для практически всех курортов юга России. Отчетливо наблюдается падение показателей во всех округах в 2020 году из-за пандемии COVID-19.

Таблица 3

**Число размещенных лиц в КСР (тысяч человек)**

Федеральный округ/Год	2010	2015	2019	2020	2021
<b>Российская Федерация</b>	<b>34 746</b>	<b>49 284</b>	<b>76 042</b>	<b>47 382</b>	<b>66 540</b>
Центральный федеральный округ	9 982	14 540	27 093	14 830	20 153
Южный федеральный округ	4 012	9 213	13 353	10 061	13 197
Приволжский федеральный округ	5 547	7 095	9 573	6 205	9 362
Северо-Западный федеральный округ	5 113	6 740	10 585	6 358	9 142
Сибирский федеральный округ	3 504	4 299	5 485	3 567	5 354
Дальневосточный федеральный округ	2 638	2 815	3 754	2 333	3 218
Уральский федеральный округ	2 762	3 212	4 445	2 846	4 230
Северо-Кавказский федеральный округ	1 189	1 370	1 753	1 183	1 883

География коллективных средств размещения в разрезе субъектов Российской Федерации достаточно неоднородна. 18,5% всех коллективных средств размещения туристов сосредоточены на территории Краснодарского края, 6,5% в Республике Крым 4,3% в Москве, 3,1 % Московской области и 3% в Санкт-Петербурге соответственно.

Краснодарский край - всероссийский лидер, который на данный момент аккумулирует на своей территории 62% от всех коллективных средств размещения ЮФО. При этом динамика роста числа КСР в Краснодарском крае в период с 2010 г. по 2021 г. составила 398%, второй показатель после Москвы. При этом такой большой скачок произошел не только за счет развития курортных городов и отрасли туризма в целом на Черноморском побережье РФ, но и благодаря изменениям в частности сбора статистических данных, введению федерального перечня туристских объектов, обязательной классификации средств размещения после Олимпийских игр 2014 года.

Таблица 4

**Ведущие субъекты РФ по количеству коллективных средств размещения**

	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Российская Федерация	12 585	20 135	28 302	27 328	28 979
Краснодарский край	1 355	2 922	5 759	5 124	5 404
Республика Крым	-	1 149	1 320	1 490	1 630
г. Москва	239	829	1 548	1170	1 250
Московская область	342	574	713	730	908
Санкт-Петербург	360	412	1 052	872	882
Приморский край	312	422	511	618	660
Тюменская область	327	467	597	595	627
Республика Башкортостан	379	404	537	591	586
Ростовская область	386	495	626	524	532
Алтайский край	256	393	520	527	517

По наличию коллективных средств размещения на территории муниципального образования в Краснодарском крае можно выделить несколько лидеров. Это в первую очередь города-курорты Анапа, Геленджик, Сочи, г. Краснодар, а также Темрюкский и Ейский районы. Положение городского округа Сочи в Краснодарском крае по показателям, характеризующим деятельность коллективных средств размещения с 2010 года, менялось скачкообразно. По официальным статистическим данным доля города Сочи составляет 29,2 % от общего количества коллективных средств размещения в Краснодарском крае. Номерной фонд гостиниц и аналогичных средств размещения достигал пиковых значений в 2018 году, затем наблюдается спад (-7,2% в среднем за год),

который продолжается до сих пор. Средняя вместимость одного номера в КСР городского округа Сочи в 2018 году составила 2,2 человека, а в 2021 году 2,28 (+4%). Численность размещенных лиц в гостиницах и аналогичных средствах размещения муниципального образования также снижается после 2018 года. В 2021 год на долю городского округа Сочи приходилось 50,3% от общего количества туристов Краснодарского края.

Таблица 5

**Сравнительная характеристика гостиниц и аналогичных средств размещения по городу-курорту Сочи и Краснодарскому краю (по данным статистического сборника Курортно-туристический комплекс Краснодарского края. Краснодарстат)**

Число гостиниц и аналогичных средств размещения					
	2010	2015	2018	2020	2021
Краснодарский край	1365	2922	5181	4465	5404
г. Сочи	324	966	2064	1719	1582
Доля в общем числе (%)	23,7	33,1	39,8	38,4	29,2
Номерной фонд гостиниц и аналогичных средств размещения (единиц)					
Краснодарский край	-	83681	119937	115896	129887
г. Сочи	-	45620	61800	56990	53720
Доля в общем числе (%)	-	54,5	51,5	49,1	41,3
Число мест в гостиницах в аналогичных средствах размещения (единиц)					
Краснодарский край	-	189255	267804	267043	281305
г. Сочи	-	101296	136297	129720	122890
Доля в общем числе (%)	-	53,5	50,8	48,5	43,6
Численность размещенных лиц в гостиницах и аналогичных средствах размещения (человек)					
Краснодарский край	-	4489560	5897377	4667641	5369877
г. Сочи	-	2687960	3561481	2590974	2705960
Доля в общем числе (%)	-	59,8	60,3	55,5	50,3

согласно данным официального инвестиционного портала городского округа Сочи, количество коллективных средств размещения, а также их номерной фонд существенно отличаются от той информации, что предлагает Краснодарстат. Также можно выделить 2 основных момента, которые вызывают вопросы к статистическим источникам. Во-первых, количество средств размещения и их номерной фонд по данным инвестиционного портала не только не снижались в результате пандемии COVID-19 и ее последствий, а также демонстрировали рост как в 2020, так и в 2021 годах. Во-вторых, данные о числе мест в гостиницах и аналогичных им средствах размещения присутствуют только в сборниках Краснодарстата, что не позволяет полноценно проанализировать расхождения двух источников. Однако, несмотря на эти факты, информация инвестиционного портала городского округа Сочи наиболее похожа на действительное положение дел. Поиск информация из открытых источников, а также сбор статистических данных для данной исследовательской работы, проведенный в конце 2022 года, привел к результатам,

которые намного ближе коррелируют с данными инвестиционного портала городского округа, нежели чем со сборниками Краснодарстата.

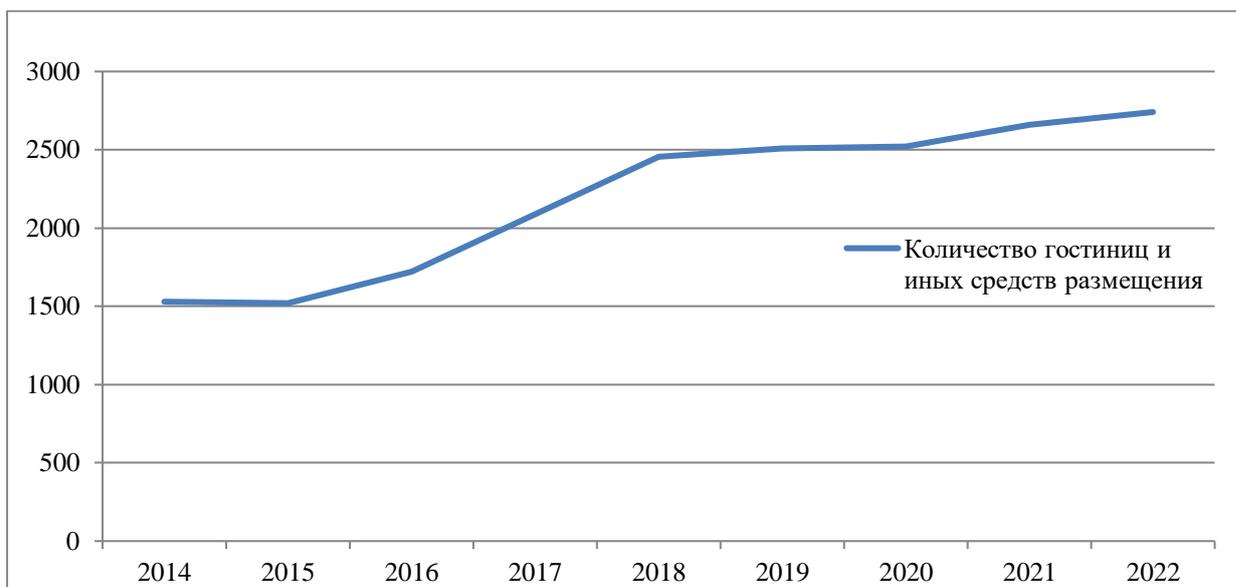


Рис. 5. Количество гостиниц и иных средств размещения городского округа Сочи. (По данным [31])

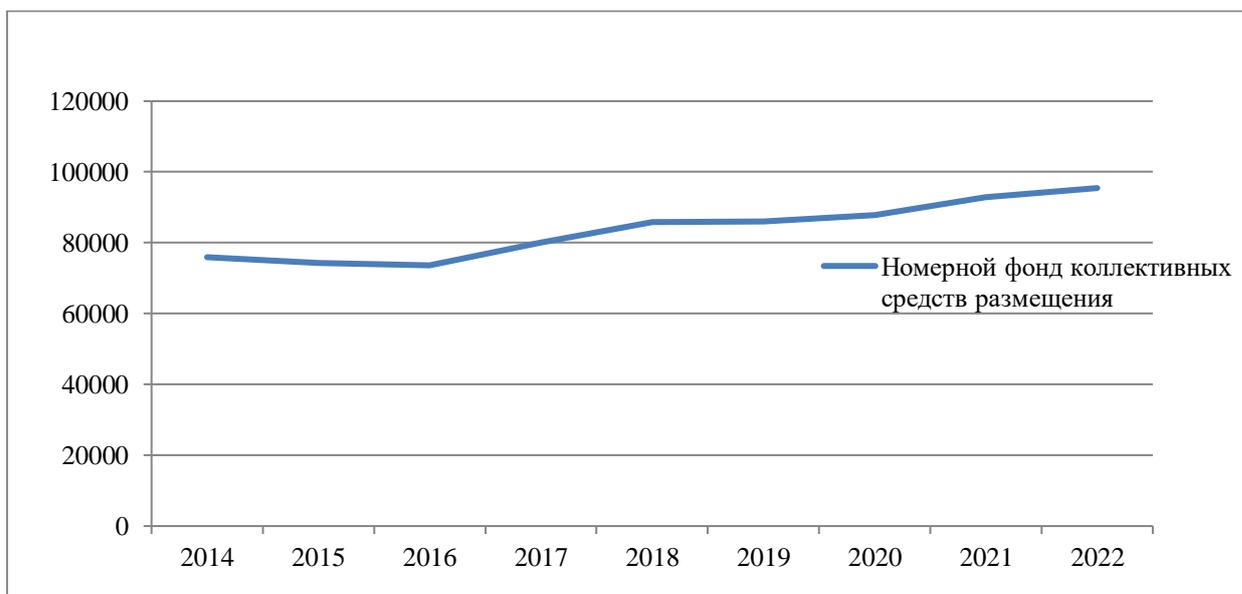


Рис. 6. Номерной фонд коллективных средств размещения городского округа Сочи (По данным [31])

Также в исследовании была проанализирована динамика туристического потока на территории муниципального образования с 2015 по 2021 гг. Количество лиц, отдыхающих в коллективных средствах размещения до 2019 года, не претерпевало изменений. Однако после падения показателя в 2020 году на 515 тысяч человек из-за карантинных ограничений, уже в 2021 году произошел большой скачок показателя, превышение по сравнению с 2019 годом составило 790 тысяч человек (16,7%), а общее количество

туристов в коллективных средствах размещения составило 5,437 млн человек. Количество неорганизованных отдыхающих по оценке министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края составляет около 15% от числа проживающих в КСР. Динамика количества неорганизованных отдыхающих полностью повторяет ситуацию с числом туристов в коллективных средствах размещения. Под неорганизованными туристы, прежде всего понимаются отдыхающие, проживающие в индивидуальных средствах размещения, а также лица совершающие туристические маршруты. Число однодневных туристов держалось на уровне 1,1–1,2 млн человек за год, вплоть до 2020 года, где произошло серьезное падение показателя более чем на 35%.

Таблица 6

**Динамика туристического потока на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (По данным [21])**

Год	Коллективные средства размещения, тыс. чел	Неорганизованные отдыхающие, тыс. чел	Однодневные туристы, тыс. чел.	Турпоток, тыс. чел (всего)
2015	4450,3	645,0	1010,3	6105,6
2016	4453,0	783,5	1244,1	6480,6
2017	4458,7	743,1	1172,5	6374,3
2018	4548,8	744,7	1178,4	6471,9
2019	4658,6	746,9	1184,8	6590,3
2020	4144,7	705,8	735,9	5586,4
2021	5437,2	787,1	696,0	6920,3

Таблица 7

**Динамика туристического потока по месяцам в 2021–2022 гг. (тысяч человек) (по данным [21])**

Месяц	Коллективные средства размещения		Неорганизованные отдыхающие		Однодневные		Итого	
	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.
Январь	220,95	227,95	69,92	71,14	205,43	207,72	496,3	506,81
Февраль	195,61	200,85	44,42	45,97	9,11	10,01	249,1	256,83
Март	206,39	202,38	10,85	9,97	11,61	10,91	228,8	223,26
Апрель	228,79	233,06	23,02	23,58	17,02	18,08	268,8	274,72
Май	437,52	438,18	19,47	20,69	8,16	15,18	465,1	474,05
Июнь	505,4	512,92	103,16	104,37	57,48	58,92	666,0	676,21
Июль	598,1	607,07	110,60	110,95	68,67	67,14	777,3	785,16
Август	541,64	608,90	103,08	115,75	57,32	78,54	702,0	803,19

Сентябрь	442,43	485,61	47,78	51,75	43,26	46,60	533,4	583,96
Октябрь	233,57	241,68	15,2	16,18	14,83	15,77	263,6	273,63
Ноябрь	258,23	266,7	24,93	26,69	18,31	19,92	301,4	313,31
Декабрь	280,0	294,3	28,14	33,41	19,84	21,09	327,9	348,8
<b>Всего</b>	<b>4148,59</b>	<b>4319,6</b>	<b>600,55</b>	<b>630,45</b>	<b>531,04</b>	<b>569,88</b>	<b>5280</b>	<b>5519,9</b>

Анализируя количество туристов города-курорта в течение года, можно прийти к выводу что наибольшее число приходится на летние месяцы: июнь, июль, август, на которые в 2022 году пришлось 41% от суммарного годового туристического потока. декабрь и январь обеспечивают 15,5% от общего годового показателя. Достигается это за счет открытия сезона горнолыжного катания на трассах Красной Поляны, а также большого наплыва туристов, желающих встретить новый год на море и в горах. Наименее популярным месяцем у отдыхающих является март, всего 4% от суммарного годового потока туристов. По оценке департамента курортов и туризма муниципального образования городской округ город-курорт Сочи максимальное число неорганизованных отдыхающих находящихся одновременно на территории города-курорта в 2022 г составило 32,5 тысячи человек. Численность однодневных туристов в день «максимум» составляет порядка 3 тыс. чел. Суммарно численность постоянного и временного населения города Сочи в 2022 году в «высокий сезон (август)» достигла 893,2 тыс. человек.

### **2.3. Состояние коллективных средств размещения города-курорта Сочи**

В рамках исследования была получена информация о 2643 коллективных средствах размещения, расположенных на территории муниципального образования город-курорт Сочи, что на 804 больше, чем по официальным данным статистики приведенными в таблице. К коллективным средствам размещения были отнесены:

1. Гостиница — объект, представляющий собой здание (или несколько обособленных строений), разделенное на меблированные номера для временного пребывания в них определенного количества людей. Помимо жилого помещения, с момента заселения постояльцам предоставляется ряд услуг, конкретный перечень которых зависит от уровня сервисного обслуживания того или иного отеля. Гостиницы классифицируются как по звездности, так и по характеру предоставляемых услуг (все включено, полный пансион, полупансион и другие)
2. Гостевой дом – в большинстве своем частное домовладение, владелец которого сдает в аренду комнату, часть дома или его целиком. При этом владелец может проживать непосредственно в этом же доме вместе с гостями. Гостевые дома не

подлежат обязательному лицензированию в отличие от гостиниц, также не требуется разрешение надзорных органов.

3. Хостел - вид гостиниц, включающих в себя многоместные номера, но не более 12 мест в одном номере, помещения для совместного использования гостями (гостиные, холлы, комнаты для завтраков), санитарные объекты, расположенные, как правило, за пределами номера. Также возможно предоставление услуг питания с ограниченным выбором блюд и (или) кухонное оборудование или иные услуги.
4. Базы отдыха - организации, предназначенные для отдыха, в которых отдыхающим на определенный срок обеспечены размещение и питание или только размещение, а также туристско-экскурсионное обслуживание. Могут предоставляться туристские, оздоровительные, спортивные, физкультурно-оздоровительные услуги. В отличие от гостиниц не имеют какой-либо классификации и располагаются на незастроенной территории.
5. Санаторий представляет собой лечебно-профилактическое заведение, является самостоятельной медицинской организацией или структурным подразделением медицинской организации или иной организации, осуществляющей медицинскую деятельность. Программа путёвки должна включать в себя необходимые оздоровительные процедуры и назначаться лечащим врачом. При этом в штате санатория должны быть врачи, которые специализируются на конкретных заболеваниях. Также существуют ведомственные санатории, которые в первую очередь занимаются оздоровлением сотрудников ведомственных учреждений и членов их семей.
6. Пансионат практически идентичен гостинице, однако в нем возможно получение услуг оздоровительного характера, а также лечения. По своим характеристикам пансионат близок к санаторию, однако если в одном учреждении основной функцией КСР является отдых постояльцев, то в другом непосредственно их лечение.

Количество коллективных средств размещения в городском округе Сочи с 2010 года увеличилось более чем в 8 раз, с 324 до 2643 объектов. Стремительный рост был обеспечен в первую очередь влиянием зимних Олимпийских игр 2014 года, при подготовке к которым произошло комплексное развитие инфраструктуры городского округа. Также был разработан проект внесения изменений в действующий генеральный план, который целиком был направлен на мероприятия в сфере отдыха и туризма и поддержку малого и среднего предпринимательства. Стоит отметить, что в рамках подготовки к Олимпийским играм 2014 года было начато обязательное регистрирование коллективных средств размещения в общегосударственном реестре, что также повлияло на увеличение числа объектов. Как видно из таблицы наибольший прирост пришелся на

гостевые дома и гостиницы. Данный факт обусловлен тем, что большинство из коллективных средств размещения малыми по вместимости и были открыты на месте индивидуальных жилых домов. Число санаториев увеличилось меньше всего – с 46 в 2010 году до 60 в 2023 году, так как большая часть являются федеральными объектами, в том числе находящимися в ведомстве Министерства обороны РФ или ФСБ РФ.

Таблица 8

**Количество коллективных средств размещения городского округа Сочи.**

Тип коллективного средства размещения	Количество коллективных средств размещения	
	2010 год	2023 год
Гостиницы	221	731
Гостевые дома	34	1596
Санатории	46	60
Пансионаты	19	38
Хостелы	0	123
Базы отдыха	6	15
Всего	326	2643

Также значительно изменилось распределение коллективных средств размещения в территориальном разрезе. В 2010 году количество коллективных средств размещения, находящихся в сельской местности, составляло 2,1%, при этом все 6 объектов находились в селе Эстосадок Краснополянского поселкового округа. В 2022 году количество коллективных средств размещения, расположенных в городской и сельской местности муниципального образования, имеет большую диспропорцию – 95,2% против 4,8% соответственно, 105 из 126 коллективных средств размещения сельской местности расположены в одном населенном пункте – селе Эстосадок. В первую очередь такая разница выражена тем, что ни один сельский населенный пункт муниципального образования не имеет прямого выхода к морю. Село Эстосадок же благодаря максимально удобному расположению к горнолыжным курортам Сочи и игровой зоне «Красная Поляна», с момента проведения Олимпийских игр 2014 года только наращивает развитие индустрии гостеприимства.

Таблица 9

**Количество коллективных средств размещения в населенных пунктах муниципального образования город-курорт Сочи на 01.01.2023 (Составлено авторам по данным [13], [41], [47], [48])**

<b>Населенный пункт</b>	<b>Количество КСР</b>
г. Сочи, в том числе:	2368
Адлерский внутригородской район	749
Лазаревский внутригородской район	1164
Хостинский внутригородской район	151
Центральный внутригородской район	304
пгт. Дагомыс	57
пгт. Красная Поляна	92
с. Барановка	1
с. Беранда	2
с. Верхневеселое	1
с. Веселое	2
с. Высокое	1
с. Зубова Щель	1
с. Каткова Щель	1
с. Лесное	1
с. Медовеевка	1
с. Монастырь	1
с. Нижнее Учдере	1
с. Орел-Изумруд	3
с. Раздольное	2
с. Солохаул	2
с. Харциз Первый	1
с. Эстосадок	105
<b>ИТОГО</b>	<b>2643</b>

Адлерский внутригородской район аккумулирует 30,8% всех коллективных средств размещения. На территории расположены железнодорожный вокзал Адлер, международный аэропорт, морские причалы (яхтенные марины), что обеспечивает району статус важного транспортного узла Краснодарского края. Ключевыми преимуществами района являются его хорошая транспортная доступность, а также близость к международному аэропорту Сочи, который находится на территории района. Посещение Олимпийского парка, поездка на горнолыжные курорты, а также возможный визит в Абхазию – все это наиболее удобно осуществлять при проживании в Адлерском внутригородском районе. Данные факторы стимулируют развитие гостиничной инфраструктуры. Центр Адлерского района излюбленное место для отдыха молодежи. Огромное количество ресторанов, клубов, средств размещения на любой бюджет протягиваются вдоль побережья Черного моря. На территории внутригородского района расположено крупнейшее КСР города Сочи - Санаторно-курортное объединение

"Адлеркурорт" (2455 мест), включающее в себя 4 корпуса, собственные кинотеатр и дельфинарий, а также курортную поликлинику. Во внутригородском районе гостевые дома аккумулируют 33,1% мест от общего числа, доля гостиниц составляет 39,2%, соответственно.

Лазаревский внутригородской район за счет огромной площади аккумулирует на своей территории большое количество коллективных средств размещения (45% от общей площади города). Численность постоянного населения здесь намного ниже, чем в других внутригородских районах. На территории действует всего 3 крупных предприятия ТОО «Дагомысская чайная фабрика», ОАО «Дагомыстабак», ОАО «Лазаревский хлебозавод». Большое распространение среди местных жителей здесь получило садоводство и ведение личных подсобных хозяйств. Это также и самый протяженный район города. На морском побережье, протяженностью 105 км, цепочкой располагаются популярные курортные поселки: Магри, Макопсе, Аше, Лазаревское, Головинка, Якорная Щель, Лоо, Учдере и другие. Административный центр расположен в микрорайоне Лазаревское. Основа экономики - санаторно-курортная и туристская деятельность. Туристы останавливаются в Лазаревском районе в первую очередь для пляжного семейного отдыха. Центр внутригородского района (микрорайон Лазаревское) в пиковый сезон пользуется огромной популярностью у туристов за счет наибольшего количества КСР (685 объектов) и мест в них (26,8 тыс. мест). В Лазаревском внутригородском районе с огромным преимуществом преобладают гостевые дома (78,2% от общего числа), что обусловлено ориентацией владельцев КСР на бюджетный сегмент отдыха – делается ставка на количество отдыхающих за сезон, а не на оказание услуг премиального сервиса ограниченными группами лиц.

Самый большой по численности населения - Центральный внутригородской район, сосредоточивший 49,8 % всего населения города Сочи. Это крупный административный, деловой, культурно-образовательный центр, а также важный транспортный узел не только муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, но и всего Черноморского побережья. Хотя на его территории и располагаются 12,5% от общего количества коллективных средств размещения города, однако по количеству мест Центральный внутригородской район занимает 4-е последнее место. Тому виной большое количество маленьких хостелов, которые расположены в непосредственной близости от центральных улиц города. Однако, в любом случае средняя стоимость проживания в Центральном внутригородском районе будет самой высокой во всем Сочи. Именно здесь расположены 5-звездочные отели известных гостиничных сетей: Hyatt, Pullman, Park Inn.

Хостинский внутригородской район, на территории которого расположено всего 6% от всех коллективных средств размещения Сочи является наиболее тихим и спокойным местом. Именно здесь находится знаменитый курорт Мацеста с сероводородными источниками, также в Хостинском внутригородском районе активно развиваются туристические горные маршруты, в том числе и на гору Ахун - одной из самых известных культурно-исторических достопримечательностей Сочи. На территории района расположены 20 санаториев, которые обеспечивают 40% от общей численности мест в коллективных средствах размещения района, именно поэтому Хостинский район считается «здравницей» всего Сочи. Крупнейшим КСР является гостиничный комплекс «Жемчужина» (1977 мест).

## Тепловая карта коллективных средств размещения муниципального образования город-курорт Сочи



Рис. 7. Распределение коллективных средств размещения по территории муниципального образования город-курорт Сочи.

На данный момент на территории пгт. Красная Поляна и с. Эстосадок расположены коллективные средства размещения, которые обслуживают туристов, приезжающих на горнолыжные курорты Сочи, их доля в общем количестве КСР составляет чуть более 7%.

По итогам создания базы данных также было получено число мест в коллективных средствах размещения, которое составило около 175 тыс. мест. Так же, как и в разрезе количества КСР, здесь лидирует Лазаревский внутригородской район. Однако в процентном соотношении лидерство здесь намного меньше.

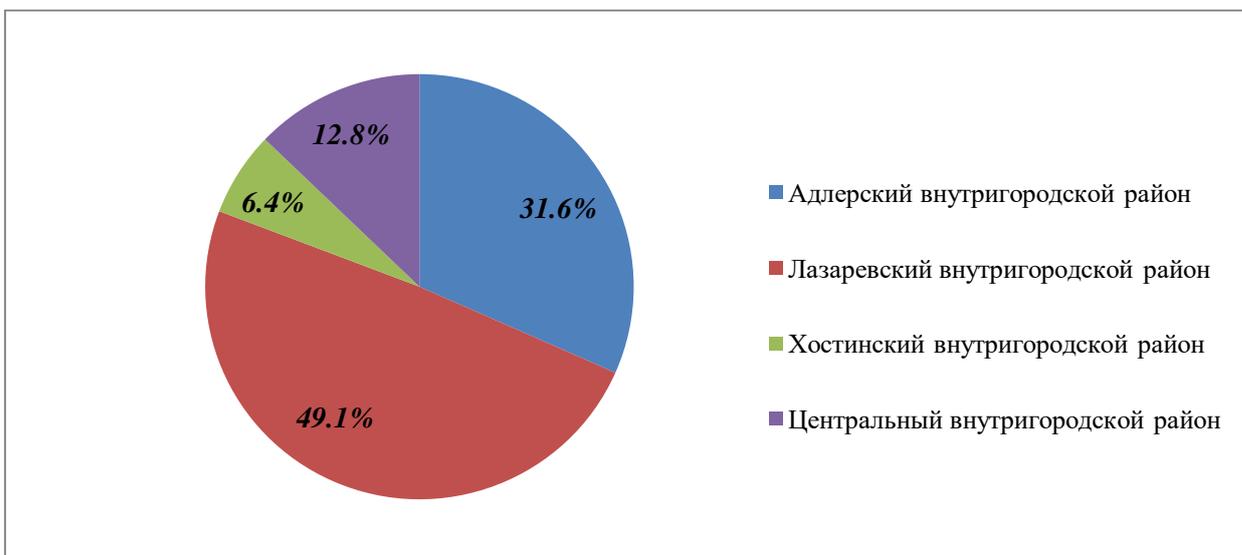


Рис. 8. Количество коллективных средств размещения в разрезе внутригородских районов города-курорта Сочи

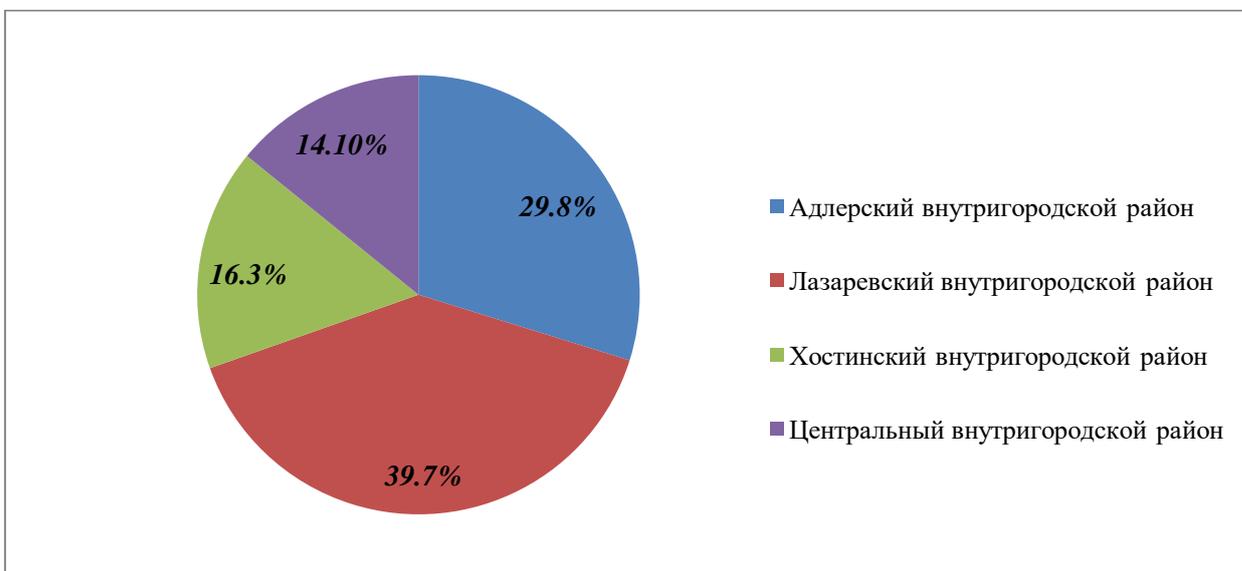


Рис. 9. Количество мест в коллективных средствах размещения в разрезе внутригородских районов города-курорта Сочи

Наименьшее количество мест в КСР среди внутригородских районов сосредотачивает на своей территории Центральный. Разница между городскими и

сельскими населенными пунктами в количестве КСР сглаживается чуть больше за счет крупных средств размещения села Эстосадок. В итоге 81% мест в КСР приходится на городскую местность. Основными центрами скоплений мест в коллективных средствах размещения на территории городского округа можно выделить административный центр Лазаревского внутригородского района, побережье у границы Центрального и Хостинского внутригородских районов, северную часть Адлерского внутригородского района и центр села Эстосадок. По сравнению с тепловой картой коллективных средств размещения, количество мест в них распределяется по территории более равномерно. Основная причина лежит в том, что большинство малых гостиниц или гостевых домов предпочитают располагаться рядом друг с другом, в то время как основной прирост численности размещенных лиц обеспечивают санатории и крупные отели, которые обычно стоят особняком, занимая большую площадь. Как видно из тепловой карты северная часть городского округа является достаточно слабо обеспеченной количеством мест в КСР. Основной причиной является неудобный рельеф местности, который не позволяет активно вести строительство и отсутствие объектов туристического показа.

Таблица 10

**Количество мест в коллективных средствах размещения в разрезе населенных пунктов.**

<b>Населенный пункт</b>	<b>Количество мест</b>
г. Сочи, в том числе:	133909
Адлерский внутригородской район	40033
Лазаревский внутригородской район	53225
Хостинский внутригородской район	21825
Центральный внутригородской район	18826
пгт. Дагомыс	3802
пгт. Красная Поляна	4869
с. Барановка	33
с. Беранда	56
с. Верхневеселое	33
с. Веселое	113
с. Высокое	18
с. Зубова Щель	22
с. Каткова Щель	57
с. Лесное	18
с. Медовеевка	14
с. Монастырь	18
с. Нижнее Учдере	15
с. Орел-Изумруд	81
с. Раздольное	41
с. Солохаул	122
с. Харциз Первый	28
с. Эстосадок	32176
<b>ИТОГО</b>	<b>175425</b>



Среди 10 самых вместительных коллективных средств размещения муниципального образования 5 приходится на долю с. Эстосадов. Стоит отметить, что при численности населения Краснополянского поселкового округа в 18,4 тысячи человек, на его территории способны разместиться немногим более 37 тысяч отдыхающих.

Сельские и поселковые округа за исключением Краснополянского поселкового округа обеспечивают лишь 0,5% от всех мест в коллективных средствах размещения. В первую очередь это связано с их удалением от береговой линии моря, неудобным расположением, плохой транспортной связностью с другими населенными пунктами, а также отсутствием мест привлечения туристов.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, согласно своему административно-территориальному делению, делится на 4 внутригородских района, которые включают в себя, как территорию г. Сочи, так и сопредельные сельские округа. Статистика на уровне внутригородских районов ведется только для всей территории, более дробного деления не существует. Поэтому в ходе исследования было принято решение о расчете численности населения для микрорайонов в каждом внутригородском районе по методике описанной в первой главе работы. Также для каждого микрорайона было определено количество мест в коллективных средствах размещения, расположенных на территории. Полученные результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 11

**Численность населения и количество мест в КСР микрорайонов города Сочи**

<b>Название микрорайона</b>	<b>Численность населения (тыс. чел.)</b>	<b>Количество мест в КСР (тыс. чел.)</b>	<b>Номер микрорайона (на карте)</b>	<b>Внутригородской район</b>
Лазаревское	31,56	26,77	28	Лазаревский
Донская	31,36	0,25	17	Центральный
Центральный Сочи	31,28	3,36	54	Центральный
Новый Сочи	31,03	7,26	42	Центральный
Завокзальный	25,21	0,43	18	Центральный
Заречный	24,90	0,68	19	Центральный
Макаренко Центр	23,90	-	32	Центральный
Мамайка	20,99	2,53	36	Центральный
Голубые Дали	20,48	2,85	16	Адлерский
Черёмушки	18,19	1,33	57	Адлерский
Светлана	17,55	4,96	47	Хостинский
Бытха	17,15	1,66	8	Хостинский
Хоста	12,44	5,39	53	Хостинский
Приморье	11,88	4,24	44	Хостинский
Кудепста Хоста	11,36	1,01	25	Хостинский
Центральный Южный	10,17	4,77	55	Центральный
Яна Фабрициуса	9,03	1,86	60	Хостинский

Сельсовет	8,67	0,05	Адлерский	48
Вишнёвая	7,78	0,02	Центральный	10
Адлер Север	6,87	1,1	Адлерский	2
Пластунская	6,67	0,01	Центральный	43
Ареда	6,54	-	Центральный	4
Адлер Центр	6,00	9,58	Адлерский	3
Чкаловский	5,99	9,46	Адлерский	58
Курортный городок	5,68	9,65	Адлерский	27
Соболевка	5,24	0,07	Хостинский	49
Вардане	5,11	3,24	Лазаревский	9
Мацестинская Долина	3,90	-	Хостинский	37
Лоо	3,65	5,22	Лазаревский	29
Головинка	3,50	2,15	Лазаревский	14
Волконка	2,97	1,37	Лазаревский	12
Зорька	2,73	0,19	Адлерский	20
Якорная Щель	2,62	0,83	Лазаревский	59
Адлер Апельсин	2,58	2,2	Адлерский	1
Совхоз Приморский	2,46	0,13	Хостинский	50
Блиново	2,46	-	Адлерский	6
Макопсе	2,35	1,53	Лазаревский	33
Раздольное	2,22	0,01	Хостинский	45
Чайсовхоз	2,15	0,21	Адлерский	56
Молдовка	2,04	0,14	Адлерский	38
Культурное Уч-Дере	2,02	1,41	Лазаревский	26
Больничный городок	2,01	0,11	Центральный	7
Старая Мацеста	1,99	0,01	Хостинский	51
Малый Ахун	1,92	0,04	Хостинский	34
Уч-Дере	1,89	6,85	Лазаревский	52
Вишнёвка	1,88	1,11	Лазаревский	11
Нижняя Беранда	1,80	0,71	Лазаревский	39
Нижняя Хобза	1,75	0,47	Лазаревский	40
Малый Ручей	1,45	0,41	Хостинский	35
Аше	1,11	1,42	Лазаревский	5
Кудепста Адлер	0,74	2,26	Адлерский	24
Новая Мацеста	0,73	1,68	Хостинский	41
Каткова Щель	0,47	0,56	Лазаревский	21
Русская Мамайка	0,42	-	Хостинский	46
Голубая Дача	0,36	0,25	Лазаревский	15
КСМ	0,34	-	Центральный	23
Магри	0,21	0,15	Лазаревский	31
Макаренко Хоста	0,05	0,05	Хостинский	30
Гагарина	0,01	-	Центральный	13
Коммунальный	0,01	-	Адлерский	22

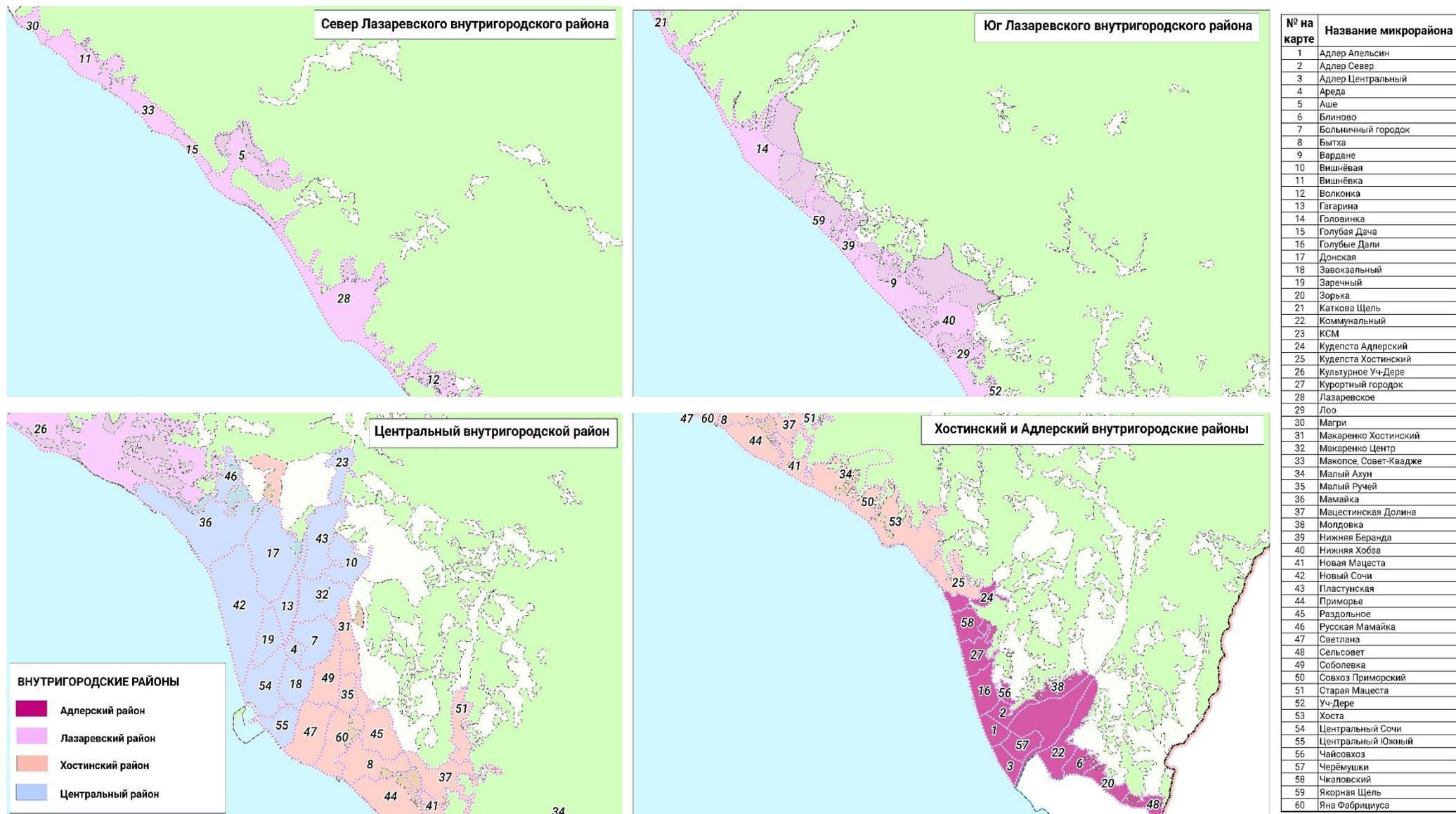


Рис. 11. Схема расположения микрорайонов города Сочи.

Лидером по численности населения, а также по количеству мест в коллективных средствах размещения оказался микрорайон Лазаревское – центр Лазаревского внутригородского района. Количество мест на территории данного микрорайона превышает суммарную мощность всех КСР Центрального и Хостинского внутригородских районов. Среди микрорайонов Центрального внутригородского района в 4 полностью отсутствуют средства размещения туристов (Ареда, Гагарина, КСМ, Пластунская). Также выделяются несколько микрорайонов, в которых численность постоянного населения меньше, чем численность мест в КСР. Это такие микрорайоны как Адлер Центр, Чкаловский, Курортный городок, Лоо, Уч-Дере. Их территория имеет либо плотную коммерческую застройку с достаточно большим наполнением крупными и средними отелями как в случае с Адлер Центр, либо рельеф и условия местности не позволяют вести активно жилищное строительство. Однако близость к морю и относительно нетронутая природа позволяет вести санаторно-курортную деятельность (Курортный городок, Уч-Дере).

Согласно постановлению Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц». В нашей стране действует система классификации коллективных средств размещения, согласно которой предусмотрено 6 категорий: "пять звезд", "четыре звезды", "три звезды", "две звезды", "одна звезда", "без звезд". На 1 января 2023 года в городском округе Сочи насчитывалось: 24 5-звездочных средства размещения, 79 4-звездочных, 121 3-звездочных, 166 объектов категории «2 звезды», 183 с одной звездой, а также 2070 имеющих класс «без звезд». Низшая категория при классификации коллективных средств размещения присваивается объектам, которые отвечают минимальным требованиям к условиям проживания и пройдены все проверки надзорных органов. Такое большое число коллективных средств размещения самой низкой категории в городском округе Сочи объясняется преобладающим числом гостевых домов и малых гостиниц. Данные средства размещения открываются домовладельцами, которые являются индивидуальными предпринимателями, предлагающими свои услуги гостям города. Стоит отметить тот факт, что за последние 10 лет в Сочи нет прироста коллективных средств размещения 5-звездочной категории. Курорт, несмотря на его популярность внутри страны, не является привлекательным для владельцев гостиничных сетей. Имеющиеся средства размещения давно и прочно заняли свою нишу, а отсутствие как территориальных резервов местности, так и ограниченный ресурс инженерной инфраструктуры сдерживают строительство новых объектов.

## Классификация коллективных средств размещения городского округа Сочи

Населенный пункт	Количество КСР по категориям «звездности»						Всего
	Нет звезд	1*	2*	3*	4*	5*	
г. Сочи, в том числе:	1948	176	150	89	51	11	2425
Адлерский внутригородской район	609	51	50	23	15	-	748
Лазаревский внутригородской район	978	105	52	21	9	-	1165
Хостинский внутригородской район	93	8	19	16	14	1	151
Центральный внутригородской район	217	12	27	16	13	9	294
пгт. Дагомыс	51	-	2	3	-	1	57
пгт. Красная Поляна	61	3	5	16	5	2	92
с. Барановка	1	-	-	-	-	-	1
с. Беранда	2	-	-	-	-	-	2
с. Верхневеселое	1	-	-	-	-	-	1
с. Веселое	2	-	-	-	-	-	2
с. Высокое	1	-	-	-	-	-	1
с. Зубова Щель	1	-	-	-	-	-	1
с. Каткова Щель	1	-	-	-	-	-	1
с. Лесное	1	-	-	-	-	-	1
с. Медовеевка	1	-	-	-	-	-	1
с. Монастырь	1	-	-	-	-	-	1
с. Нижнее Учдере	1	-	-	-	-	-	1
с. Орел-Изумруд	3	-	-	-	-	-	3
с. Раздольное	2	-	-	-	-	-	2
с. Солохаул	2	-	-	-	-	-	2
с. Харциз Первый	1	-	-	-	-	-	1
с. Эстосадок	40	4	11	16	23	11	105
<b>ИТОГО</b>	<b>2070</b>	<b>183</b>	<b>166</b>	<b>121</b>	<b>79</b>	<b>24</b>	<b>2643</b>

Коллективные средства размещения, имеющие звездную классификацию, присутствуют только в г. Сочи, пгт Дагомыс и пгт Красная Поляна, а также в с. Эстосадок. Среди 4-звездочных и 5-звездочных коллективных средств размещения насчитывается: 88 гостиниц, 11 санаториев, 4 пансионата. Стоит отметить, что за последние 12 лет, число коллективных средств размещения, имеющих высокую звездность, увеличивается только в пгт. Красная Поляна и с. Эстосадок. Это достигается за счет растущего рекреационного потенциала данной местности, а также отсутствия сезонности в отличии от остальной территории муниципального образования. Город Сочи не является привлекательным местом для размещения гостиниц, относящихся к категориям «4 звезды» и «5 звезд», ввиду отсутствия территориальных резервов местности, а также слабого развития индустрии развлечений и сервиса во внутригородских районах (за исключением Центрального). Единственным местом для бурного развития индустрии премиум сегмента

КСР является Краснополянский поселковый округ, в котором на данный момент нет недостатка территории под строительство, а объекты туристического показа увеличиваются из года в год. Неклассифицированные средства размещения составляют 84,4% от общего количества расположенного на территории Лазаревского внутригородского района. Также наблюдается постоянное увеличение неклассифицированных средств размещения за счет увеличения количества гостевых домов в Лазаревском и Адлерском внутригородских районах (в среднем на 6% за год). В сельских населенных пунктах, за исключением Краснополянского поселкового округа полностью отсутствуют классифицированные коллективные средства размещения.

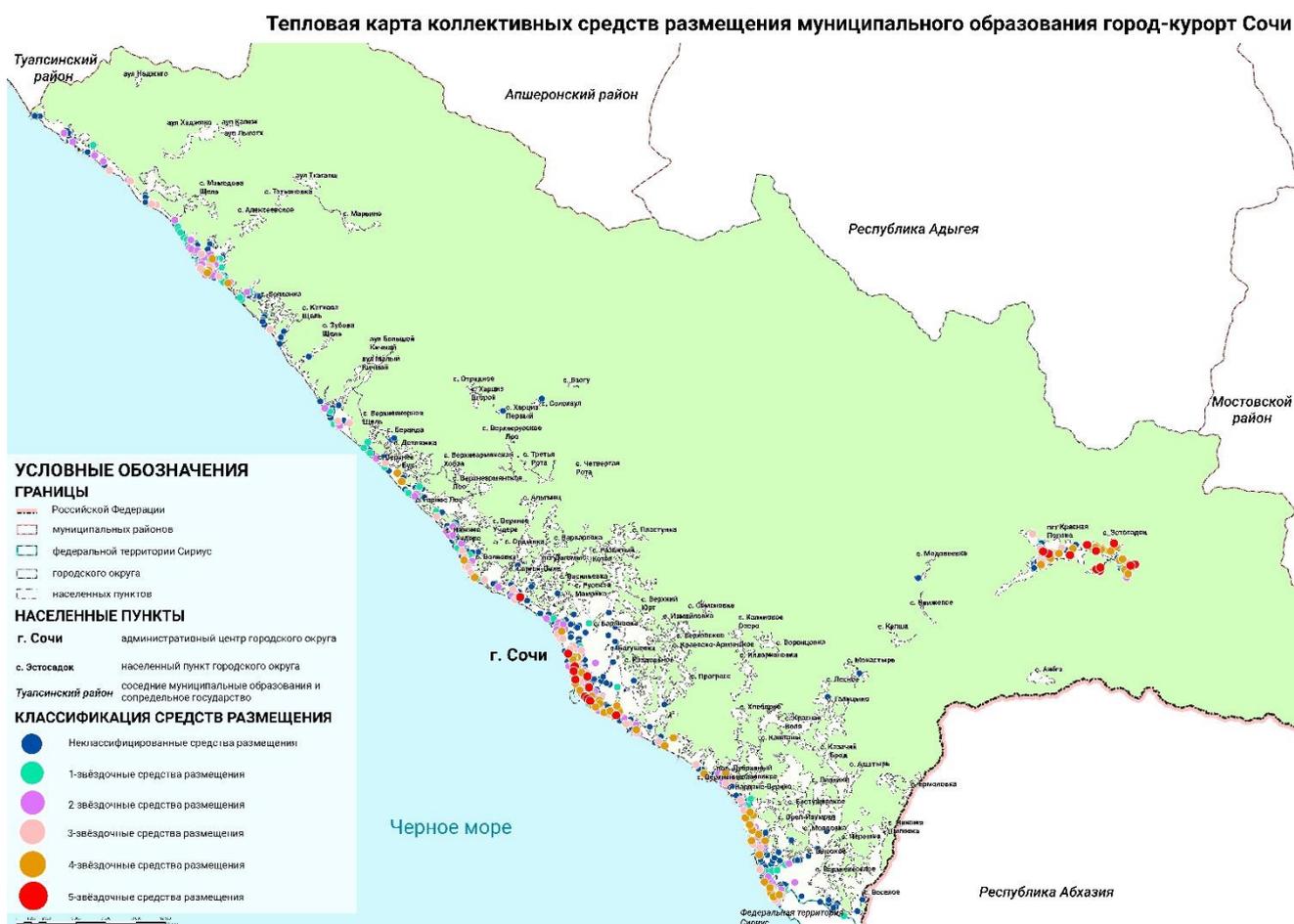


Рис. 12. Карта классификации коллективных средств размещения городского округа Сочи.

В структуре количества мест в КСР различной звездности города Сочи преобладают (36,9%) неклассифицированные объекты, в которых 74% приходится на долю гостевых домов. Наименьшая доля у 5-звездочных КСР в силу их крайне маленького количества – 24 объекта на все муниципальное образование. На 1-звездочные средства размещения, к которым в большинстве своем относятся маленькие гостиницы и гостевые дома, прошедшие аккредитацию, приходится 7,6% от общего числа мест. В данной категории полностью отсутствуют санатории, пансионаты или крупные гостиницы (более

500 мест). Именно поэтому несмотря на то, что по количеству объектов 1-звездочные КСР занимают второе место в городском округе, но по показателю количества мест в КСР уже пятое место.

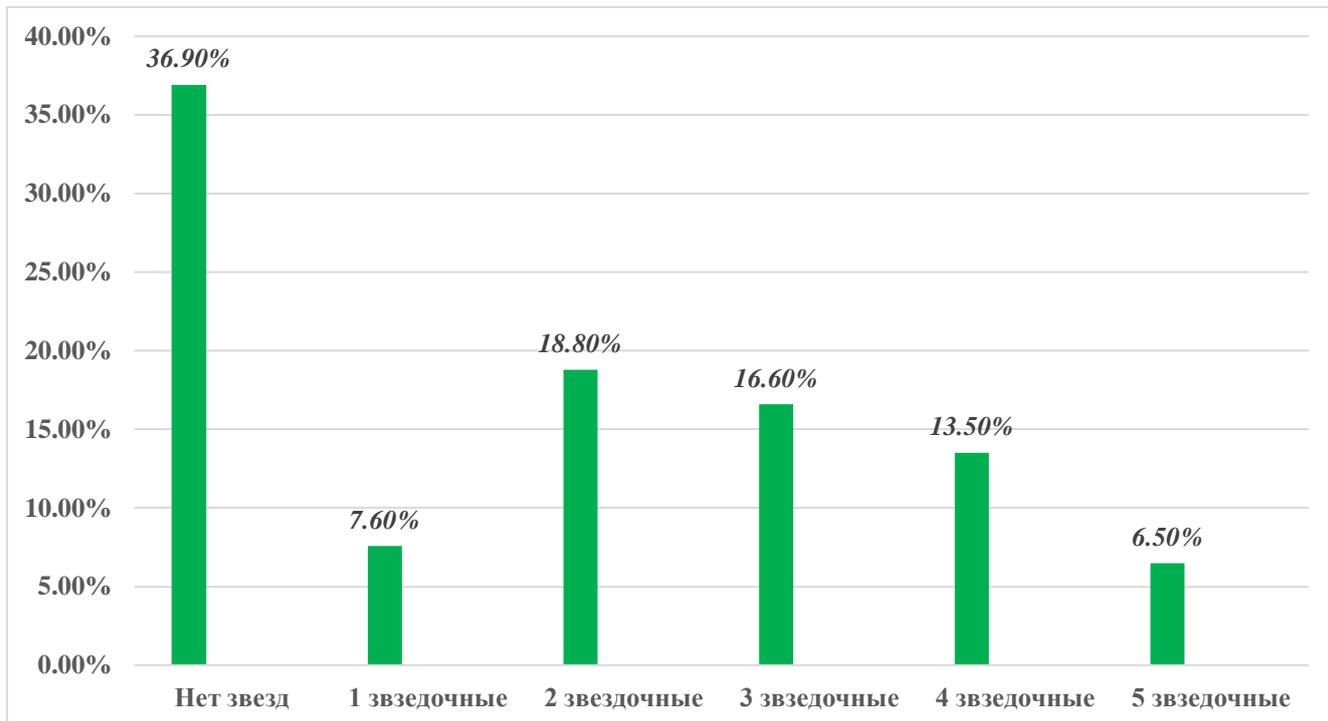


Рис. 13. Количество мест в КСР различной звёздности

#### 2.4. Индивидуальные средства размещения города-курорта Сочи

Индивидуальные средства размещения в современном мире постепенно набирают свою популярность. Можно выделить преимущества таких средств размещения, как для владельцев, так и для арендаторов. Индивидуальные средства размещения потенциально выгоднее, чем коллективные, так как не облагаются налогом, рыночная стоимость аренды обычно более чем в 3 раза превышает стоимость аренды аналогичной жилой площади, сдаваемой на долгий срок. Индивидуальные средства размещения наряду с коллективными являются важнейшими частями индустрии гостеприимства. Однако в официальной методике для оценки туристских потоков на определенной территории, которая основывается на данных коллективных средств размещения, абсолютно не учитывается число туристов, размещающихся в индивидуальных средствах размещения. На основании приказа Росстата № 109 индивидуальными средствами размещения являются квартиры, комнаты в квартирах, дома, коттеджи, используемые туристами для временного проживания за плату или на безвозмездной основе. В последнее время популярность индивидуальных средств размещения у туристов растет. Основной причиной является развитие рынка услуг, благодаря специализированным сервисам в сети

Интернет люди могут подобрать абсолютно любое средство размещения, полностью удовлетворяющее их запросам. Индивидуальные средства размещения получили еще большую популярность после пандемии COVID-19, туристы все больше предпочитают избегать посещения мест массового скопления людей, к коим относятся крупные гостиницы.

На территории жилой застройки города-курорта Сочи можно выделить следующие зоны, в которых и располагаются индивидуальные средства размещения:

- 1) Зоны многоэтажной застройки (9 и более этажей), сосредоточенные главным образом в Центральном районе города, а также в микрорайонах: Донская, Кудепста Хостинский, Голубые Дали, Блиново, Заречный, Черемушки и Хоста. При этом плотность жилищного фонда в микрорайонах варьируется от 8000 м<sup>2</sup>/га до 15000 м<sup>2</sup>/га. В центральных микрорайонах плотность значительно превышает 20000 м<sup>2</sup>/га
- 2) Зоны среднеэтажной застройки (от 5 до 8 этажей) – это наиболее распространенный вид застройки. Они расположены в микрорайонах: Центральный Сочи, Черемушки, Голубые Дали, Блиново, Адлер Центр, Хоста, Заречный, Донская, Кудепста, Бытха, Малый Ахун, а также в селе Орел-Изумруд. Плотность жилищного фонда колеблется от 5000 до 8000 м<sup>2</sup>/га;
- 3) Зоны малоэтажной застройки (до 4 этажей), составляют сравнительно небольшой объем застройки. Как правило, они рассредоточены по всем прибрежным районам муниципального образования город-курорт Сочи. Малоэтажная застройка часто сочетается со среднеэтажной и индивидуальной жилой застройкой. Участки малоэтажной застройки занимают 3,5% от всех жилых территорий муниципального образования. Наибольшие площади малоэтажной жилой застройки наблюдаются в Адлерском районе, в микрорайонах: Черемушки, Сельсовет, в Хостинском районе, в микрорайонах: Малый Ахун, Соболевка, Мацестинская Долина.
- 4) Зоны индивидуальной жилой застройки, которые составляют более 80 % от всей застройки и расположены во всех частях муниципального образования город-курорт Сочи. Плотность жилищного фонда индивидуальной застройки очень неоднородна и варьируется от 300 м<sup>2</sup>/га до 1500 м<sup>2</sup>/га в районах приближенных к центру города. В сельских населенных пунктах имеется большой разброс плотности застройки, в среднем по городу Сочи она составляет 1600 м<sup>2</sup>/га. Самая высокая плотность данного вида застройки отмечается в Центральном внутригородском районе и в микрорайонах Адлерского внутригородского района: Адлер Центр, Адлер Апельсин. Можно также выделить микрорайоны в

Хостинском районе: Макаренко, Малый ручей, Старая Мацеста, а в Лазаревском районе микрорайоны: Голубая дача, Нижняя Беранда, Волконка.

В данном исследовании к индивидуальным средствам размещения были отнесены квартиры (в том числе студии), а также дома, коттеджи, предназначенные для предоставления услуг временного проживания. Информация об объектах была получена с сайтов недвижимости Cian и Avito. База данных индивидуальных средств размещения города-курорта Сочи насчитывает 11392 объектов, из которых 880 относится к домам и коттеджам, а 10512 к квартирам (в том числе студиям).

## Тепловая карта индивидуальных средств размещения муниципального образования город-курорт Сочи



Рис. 14. Распределение индивидуальных средств размещения по территории муниципального образования город-курорт Сочи

На территорию города Сочи приходится 82% от всех индивидуальных средств размещения муниципального образования. В разрезе внутригородских районов наибольшее количество расположено в Центральном внутригородском районе, который является лидером по количеству многоквартирных домов, а также является центром деловой жизни города, что наибольшим образом подходит для размещения в деловых поездках и посещения заведений и культурных мероприятий. Лазаревский внутригородской район, несмотря на свою большую территорию, не располагает потенциалом для наличия богатого рынка предложений в секторе квартир как средств размещения, тому виной преобладающие в районе садоводства и индивидуальный старый жилой фонд. Многоквартирная застройка встречается только в нескольких микрорайонах: Лазаревское, Головинка, Уч-Дере. Однако лидирующие позиции по количеству сдаваемых в аренду домов и коттеджей внутригородской район удерживает благодаря самой длинной на территории города-курорта береговой линии. При этом 25% домов расположено менее чем в 250 метрах от Черного моря. Коттеджная застройка непосредственно для сдачи в аренду характерна для Адлерского и Хостинского районов, а также Краснополянского поселкового округа. В этих районах дома и коттеджи располагаются кучнее, чем в Лазаревском районе, но только 9% объектов расположены непосредственно у моря. В Хостинском внутригородском районе основное количество индивидуальных средств размещения расположено непосредственно на границе с Центральным внутригородским районом в микрорайонах Светлана и Бытха.

Таблица 13

**Количество индивидуальных средств размещения на территории города-курорта Сочи.**

(Составлено автором по данным [1], [5])

Населенный пункт	Количество индивидуальных средств размещения	Количество квартир	Количество домов, коттеджей
г. Сочи, в том числе:	9814	8867	947
Адлерский внутригородской район	1992	1824	168
Лазаревский внутригородской район	1788	1189	599
Хостинский внутригородской район	2288	2171	117
Центральный внутригородской район	3746	3683	63
пгт. Дагомыс	250	238	12
пгт. Красная Поляна	455	349	106
пос. Дубравный	6	6	-
аул Калеж	1	-	1
аул Малый Кичмай	1	-	1
аул Тхагапш	1	-	1

аул Хаджико	1	-	1
с. Алексеевское	3	-	3
с. Барановка	16	5	11
с. Беранда	2	-	2
с. Васильевка	7	-	7
с. Верхневеселое	33	21	12
с. Верхнениколаевское	13	3	10
с. Верхний Юрт	21	20	1
с. Верховское	2	-	2
с. Веселое	27	27	-
с. Волковка	21	18	3
с. Волконка	1	-	1
с. Воронцовка	6	3	3
с. Высокое	44	26	18
с. Галицыно	7	-	7
с. Горное Лоо	38	36	2
с. Детляжка	12	9	3
с. Измайловка	13	13	-
с. Илларионовка	3	-	3
с. Казачий Брод	4	3	1
с. Калиновое Озеро	18	11	7
с. Каткова Щель	1	1	-
с. Каштаны	6	2	4
с. Кепша	17	15	2
с. Краевско-Армянское	46	37	9
с. Красная Воля	5	2	3
с. Лесное	2	-	2
с. Липники	7	-	7
с. Медовеевка	7	-	7
с. Молдовка	16	4	12
с. Монастырь	9	-	9
с. Нижнее Учдере	1	-	1
с. Нижняя Шиловка	11	1	10
с. Ордынка	16	16	-
с. Орел-Изумруд	118	115	3
с. Пластунка	15	4	11
с. Прогресс	10	1	9
с. Разбитый Котел	7	4	3
с. Раздольное	86	74	12
с. Русская Мамайка	4	-	4
с. Сергей-Поле	17	12	5
с. Хлебороб	8	2	6
с. Черешня	29	20	9
с. Эстосадок	452	403	49
<b>Всего</b>	<b>11844</b>	<b>10512</b>	<b>1332</b>

Если рассматривать обеспеченность населенных пунктов в разрезе домов и коттеджей, то на территорию городских поселений приходится 80% от общего числа объектов. При этом 71% расположено в пределах города Сочи. Среди сельских населенных пунктов выделяется село Эстосадок (3,7% от общего числа), в котором продолжается строительство домов и коттеджей непосредственно для сдачи в аренду.

Также стоит отметить села в Адлерском внутригородском округе: Веселое, Верхневеселое и Верхнениколаевское. В данных населенных пунктах преобладает индивидуальная жилая застройка, а удобное расположение недалеко от аэропорта, а также на пути к курортам Красной Поляны является важным привлекательным фактором для туристов. Остальные сельские населенные пункты насчитывают менее 1% от общего количество домов, используемых как индивидуальные средства размещения на территории города-курорта. При этом существует целый ряд населенных пунктов, где отсутствуют сдаваемые в аренду квартиры и студии. В целом, стоимость проживания в домах и коттеджах города-курорта Сочи, представленных в исследовании, отличается крайне сильным разбросом в цене. Лазаревский внутригородской район является наиболее дешевым вариантом, затем идет Хостинский внутригородской район, Адлерский и Центральный. Наиболее дорогие предложения находятся в Краснополянском поселковом округе.

Оценить фактическую вместимость индивидуальных средств размещения не представляется возможным, поэтому в рамках исследования была разработана методика оценки для данного показателя. Для индивидуальных средств размещения, относящихся к квартирам вместимость была принята равной 3 человекам на 1 объект, для домов же 5 человек на 1 объект. Также была рассчитана обеспеченность местами в индивидуальных средствах размещения в разрезе микрорайонов города Сочи.

Таблица 14

**Количество мест в индивидуальных средствах размещения в разрезе микрорайонов города Сочи. (Составлено автором по данным [1], [5])**

Название микрорайона	Количество мест в ИСР (тыс. чел)	Название микрорайона	Количество мест в ИСР (тыс. чел)
Донская	2,02	Арета	0,37
Лазаревское	1,91	Раздольное	0,32
Заречный	1,67	Мацестинская Долина	0,31
Бытха	1,40	Адлер Апельсин	0,30
Завокзальный	1,32	Культурное Уч-Дере	0,27
Голубые Дали	1,21	Макопсе	0,26
Центральный Сочи	1,19	Малый Ахун	0,23
Хоста	1,11	Кудепста Адлер	0,22
Черёмушки	1,10	Якорная Щель	0,20
Новый Сочи	1,09	Зорька	0,19
Макаренко Центр	1,07	Уч-Дере	0,18
Кудепста Хоста	1,01	Вишнёвка	0,14
Мамайка	0,98	Чайсовхоз	0,14
Приморье	0,95	Совхоз Приморский	0,12
Светлана	0,83	Соболевка	0,12

Чкаловский	0,82	Старая Мацеста	0,11
Лоо	0,59	Магри	0,11
Сельсовет	0,54	Нижняя Хобза	0,11
Вардане	0,53	Больничный городок	0,11
Вишнёвая	0,52	Молдовка	0,10
Центральный Южный	0,52	Каткова Щель	0,10
Головинка	0,50	Нижняя Беранда	0,08
Яна Фабрициуса	0,49	Новая Мацеста	0,06
Пластунская	0,49	Голубая Дача	0,02
Волконка	0,45	Коммунальный	
Адлер Север	0,44	Гагарина	-
Курортный городок	0,42	Русская Мамайка	-
Аше	0,41	КСМ	-
Блиново	0,41	Макаренко Хоста	-
Адлер Центр	0,40	<b>Всего</b>	<b>30,61</b>

По количеству мест в ИСР лидируют микрорайоны Донская, Лазаревское, Заречный, Бытха и Завокзальный, которые являются спальными, а также занимают первые места по суммарной площади жилых зон, отведенных под многоквартирную застройку согласно функциональному зонированию. Совершенно отсутствуют индивидуальные средства размещения в таких микрорайонах как: Гагарина (несмотря на расположение в самом центре города, на территории не представлена многоквартирная жилая застройка), Коммунальный (расположен вблизи аэропорта, включает в себя как коммунально-складские зоны, так и зоны инженерного назначения), КСМ (новый строящийся микрорайон на севере Центрального внутригородского района), Русская Мамайка (территория представлена несколькими СНТ, удалена от береговой линии, слабое развитие инфраструктуры сервиса).

Таблица 15

**Объем жилой площади в многоквартирных домах в разрезе микрорайонов города Сочи**

Микрорайон	Жилая площадь (м <sup>2</sup> )	Микрорайон	Жилая площадь (м <sup>2</sup> )
Центральный Сочи	610000	Адлер Апельсин	37300
Донская	580300	Больничный городок	35000
Новый Сочи	519500	Совхоз Приморский	34500
Заречный	474300	Мамайский перевал	29000
Завокзальный	469300	Малый Ахун	26700
Лазаревское	467300	Головинка	24900
Макаренко Центр	444100	Раздольное	24400
Голубые Дали	373500	Якорная Щель	23800
Черёмушки	341400	Малый Ручей	23600
Светлана	329200	Волконка	21000
Бытха	313300	Уч-Дере	18900
Мамайка	303600	Старая Мацеста	18200

Приморье	208900	Макопсе	16900
Кудепста Хоста	199200	Зорька	16600
Центральный Южный	183100	Вардане	13100
Хоста	181400	Вишнёвка	12200
Яна Фабрициуса	161900	Новая Мацеста	11500
Сельсовет	144900	Нижняя Беранда	5800
Вишнёвая	132100	Лоо	4700
Ареда	126500	Культурное Уч-Дере	4300
Адлер Север	118900	Молдовка	2300
Пластунская	111100	Голубая Дача	2200
Адлер Центр	86100	Русская Мамайка	1700
Курортный городок	86000	Магри	1600
Чкаловский	77300	Сириус	1500
Соболевка	68000	Нижняя Хобза	1200
Мацестинская Долина	67700	Аше	1000
Чайсовхоз	39600	<b>Общий итог</b>	<b>76324000</b>

Анализ микрорайонов по объему жилой площади в многоквартирных домах позволяет установить лидерство Центрального внутригородского района по данному показателю. Среди 7 первых микрорайонов, 6 (Центральный Сочи, Донская, Новый Сочи, Заречный, Завокзальный, Макаренко Центр) относятся к Центральному району. Также стоит отметить тот факт, что 9 из 10 микрорайонов, наиболее обеспеченных местами в индивидуальных средствах размещения лидируют по объему жилой площади в многоквартирных домах. Исключение составляет лишь микрорайон Хоста, что может быть связано со слабым уровнем развития инфраструктуры коллективных средств размещения во внутригородском районе.

Наибольший потенциал к дальнейшему развитию инфраструктуры индивидуальных средств размещения присутствует в текущем лидере по данному показателю – Адлерском внутригородском районе. Благодаря тому, что основные попытки городского округа уйти от сезонного характера туризма направлены на развитие Краснополянского поселкового округа, Адлерский внутригородской район является наиболее перспективной территорией. Активное строительство жилых комплексов в микрорайонах Чкаловский, Черемушки и Голубые дали ведет как к повышению общего уровня развития социальной инфраструктуры местности и созданию торговых площадей, так и прямым образом влияет на перспективы увеличения туристического потока. Близость к Федеральной территории Сириус, а также удобная транспортная доступность к Краснополянскому поселковому округу являются важными территориальными преимуществами микрорайонов, а близость к побережью Черного моря только

подтверждает этот факт. Количество мероприятий, проводимых как в городском округе Сочи, так и на Федеральной территории Сириус каждый год только увеличивается.

Владельцы индивидуальных средств размещения предпочитают покупать свою недвижимость в новых домах или микрорайонах, что еще больше повышает привлекательность Адлерского внутригородского района. Преимуществами для арендаторов являются гибкие правила съема жилья, которые можно обговаривать напрямую с владельцем, комфортное проживание максимально приближенное к домашнему образу жизни и абсолютная независимость от других людей. В Адлерском внутригородском районе основное количество мест в коллективных средствах размещения приходится на гостевые дома и малые гостиницы. В большинстве случаев такие объекты не могут конкурировать с индивидуальными средствами размещения. Развитая инфраструктура внутригородского района: множество объектов общественного питания, объектов досуга, наиболее удобная как пешая, так и транспортная доступность до побережья являются факторами, повышающими привлекательность индивидуальных средств размещения для Адлерского внутригородского района.

### **3. Территориальная обусловленность местонахождения коллективных и индивидуальных средств размещения**

#### **3.1. Факторы, влияющие на расположение средств размещения на территории городского округа Сочи**

К основным факторам, которые оказывают наибольшее влияние на расположение средств размещения, можно отнести: природные, градостроительные, инфраструктурные, а также выделить сезонность, характерную для городского округа Сочи. Выделить какой-то наиболее важный фактор нельзя, потому что именно взаимосвязь нескольких параметров определяет расположение средств размещения по территории муниципального образования.

##### ***3.1.1. Природные факторы***

Природные факторы не могут не оказывать влияние на развитие сферы гостеприимства в целом, и индустрии средств размещения в частности. Природно-климатические факторы (рельеф, климат, гидрологические условия, фауна и флора) – одни из важнейших элементов мотивации туристов к путешествию в ту или иную страну или регион.

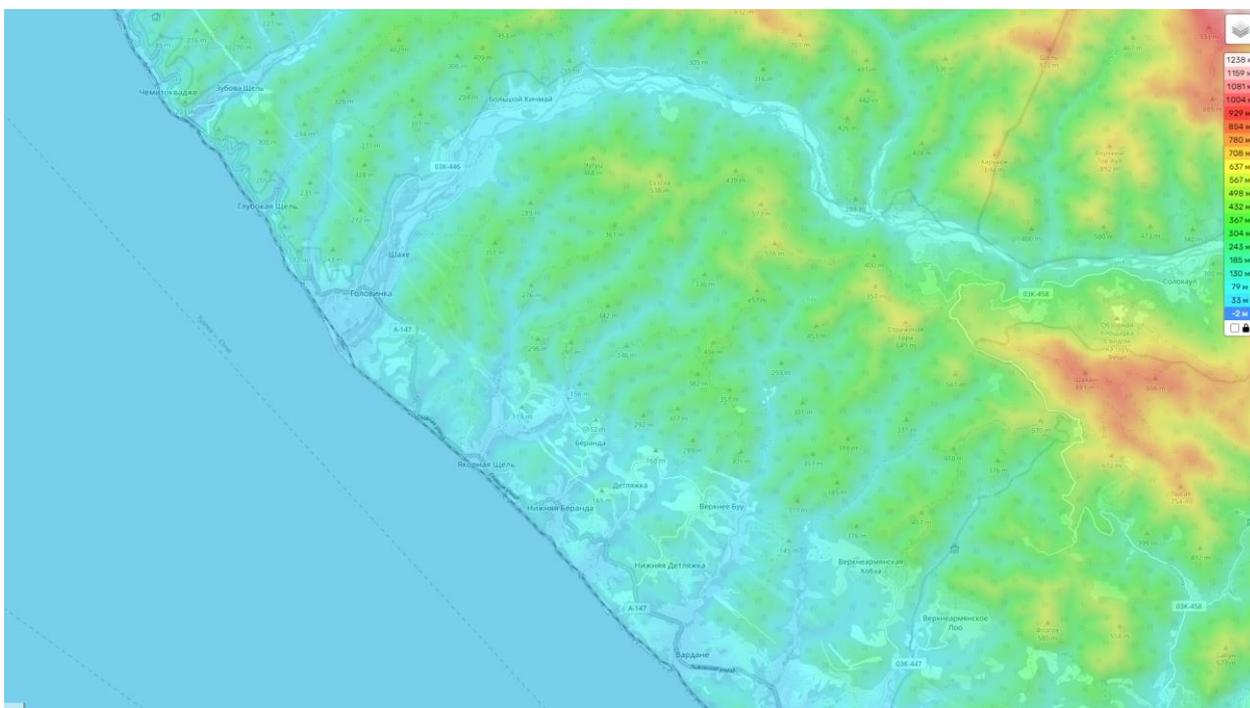
Сложная планировочная структура территории муниципального образования обусловлена сложной природно-географической ситуацией, ландшафтными особенностями и историческими условиями развития. Основой каркаса расселения служит основная планировочная ось транспортного коридора, проложенного вдоль береговой линии моря с северо-запада на юго-восток. Вдоль берега протянулась территория города Сочи, включившая в себя все прибрежные населенные пункты, которые получили статус микрорайонов. От береговой (приморской) оси, вдоль речных долин в северо-восточном направлении в горы поднимаются второстепенные (речные) оси расселения. Такие природные элементы, как речные долины и водоразделы, сформировали мелкую бассейновую систему расселения, которая состоит из 18 бассейнов. Наиболее крупные реки (Аше, Псеуапсе, Шахе, Сочи, Мацеста, Хоста, Кудепста, Мзымта и Псоу) организуют крупные бассейны расселения и формируют 8 основных курортно-рекреационных зон.

Рельеф городского округа горный, однако, практически вся освоенная на данный момент территория находится в прибрежной полосе, где высота над уровнем моря редко превышает 250 метров. Только 6 % площади муниципального образования располагается на высоте от 0 до 200 метров, 23,1 % — на высоте 201–500 метров, 33 % — от 501 до 1000 метров, оставшаяся четверть находится выше 1000 метров над уровнем моря. Таким

образом, при движении к побережью высокогорье переходит в среднегорье и низкогорье, а приморская полоса возвышается над морем на 2–10 м.

Для формирования пространственной структуры расселения природные факторы включают в себя как условия рельефа местности, которые не позволяют вести застройку или наоборот способствуют освоению местности, но также и аттрактивные особенности, к которым можно отнести близость к морю или горнолыжным курортам, расположение средств размещения вблизи природных достопримечательностей.

Особенности рельефа местности оказывают влияние на территорию внутригородских районов и характер застройки внутри них. К примеру, Лазаревский внутригородской район, являясь наибольшим по площади в городском округе, протягивается узкой полосой вдоль берега Черного моря. При этом в некоторых его частях затруднен выход к морю из-за крутого рельефа местности, либо - залесённости территории. Холмистый характер местности мешает освоению территорий многих микрорайонов, что сказывается на распределении коллективных средств размещения внутри Лазаревского района. Основные поселения на территории внутригородского района находятся на равнинной территории в долинах рек: Аше, Дагомыс, Макопсе, Псеузапсе, Хобза, Шахе.



*Рис. 15. Рельеф Лазаревского внутригородского района.*

Центральный внутригородской район является наиболее освоенным и застроенным. На его территории преобладает многоэтажная и среднеэтажная застройка, а

также общественно-деловые и смешанные зоны. Территории, не вовлеченные в градостроительную деятельность, составляют менее 2% от общей площади. Из-за этого влияние фактора рельефа местности на местоположение средств размещения является незначительным.

Хостинский внутригородской район выделяется наибольшей средней высотой над уровнем моря. Рельеф холмистый, равнинный вблизи Центрального внутригородского района и в долине реки Хоста. Характерен быстрый набор высоты по мере отдаления от моря. В некоторых микрорайонах выход к морю представляет собой крутой склон, часто залесённый. По условиям рельефа Хостинский внутригородской район похож на Лазаревский, однако разница в размерах территории влияет на характер коллективных средств размещения и их расположение по территории. Вдоль береговой линии Хостинского внутригородского района располагаются крупные санатории, при этом гостевые дома, расположенные вблизи береговой линии, составляют лишь 10% от общего числа.

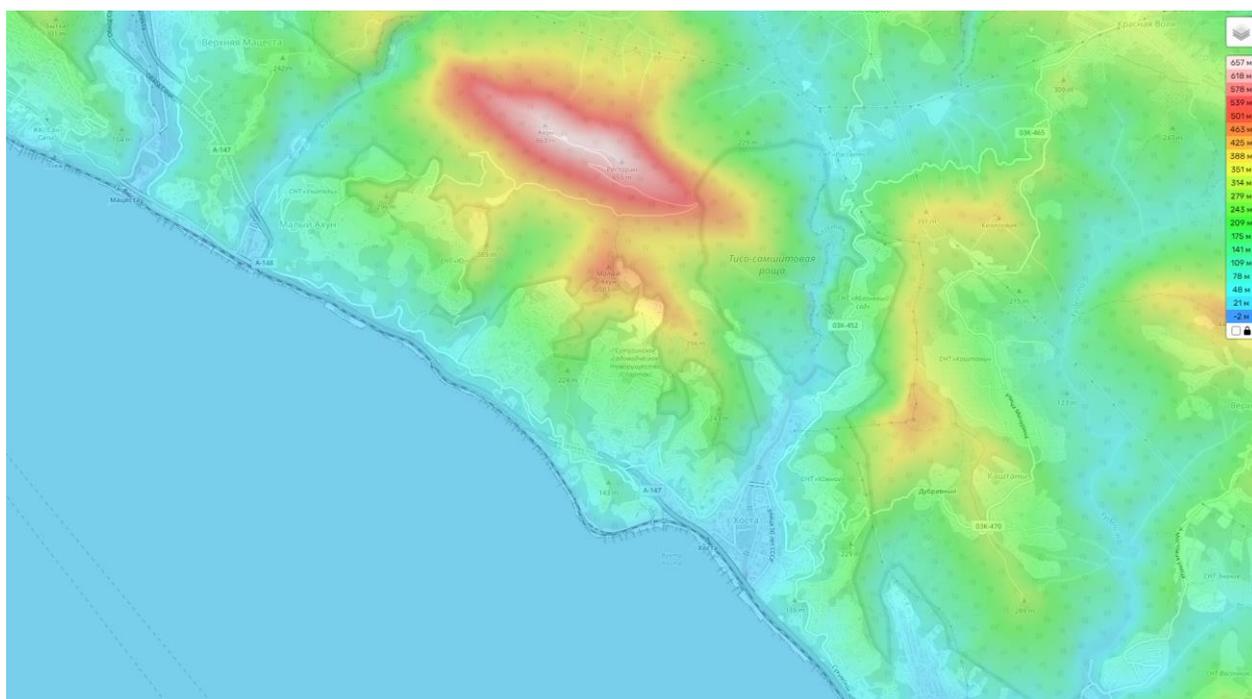


Рис. 16. Рельеф Хостинского внутригородского района

Адлерский внутригородской район отличается равнинным рельефом без наличия холмистости и лесных зон, на его территории также встречаются низменности вблизи границы с Федеральной территорией Сириус. На Имеретинской террасе расположены наиболее населенные и освоенные микрорайоны, их средняя высота над уровнем моря составляет 11 метров. Максимальная абсолютная высота территории района над уровнем моря не превышает 70 метров. В силу данных обстоятельств фактор рельефа местности

для Адлерского внутригородского района не имеет решающего значения для ведения жилой и общественно-деловой застройки. Распределение по территории коллективных средств размещения подчиняется другим факторам.

### **3.1.2. Расположение в зависимости от близости к побережью Черного моря**

Пляжный туризм является важнейшим компонентом туристско-рекреационного комплекса городского округа Сочи. Расположение вблизи Черного моря, а также возможность прямого выхода к береговой линии является важнейшими аттрактивными природными факторами для расположения коллективных средств размещения. Рекреационно-туристская деятельность ведётся в течение всего года – Сочи является всесезонным курортом. Летом самый востребованный природный оздоровительный фактор рекреации – море. В пределах муниципального образования городской округ город-курорт Сочи насчитывается 202 оборудованных общественных пляжа. Организованы также места массовой околотовной рекреации. Большая часть пляжей работает сезонно в течение четырех месяцев.

Таблица 16

#### **Протяженность оборудованных пляжей во внутригородских районах**

Внутригородские районы	Протяженность пляжей, м	Общая протяженность береговой линии, м
Адлерский	7050	9120
Лазаревский	18410	72600
Центральный	5890	10640
Хостинский	9050	14780
Всего	40400	107140

Общая площадь пляжей города составляет 117 га, а общая протяженность оборудованных общественных пляжей вдоль береговой линии 40 км. На оборудованных пляжах должна быть обеспечена безопасность мест купания с обозначением буями границ зон купания. Пляжи должны оборудоваться санитарно-гигиеническими объектами: туалеты/биотуалеты, раздевалки (кабины для переодевания), души и душевые, урны для мусора. Также необходимо наличие спасательной службы и медицинского обслуживания. На территории городского округа имеется также множество необорудованных (диких) пляжей, которые в большинстве своем используются постоянно проживающим населением.

Для городского округа Сочи характерна повышенная концентрация коллективных средств размещения вблизи береговой линии Черного моря. В радиусе 500 метров от побережья располагаются 57% коллективных средств размещения городского округа. В

разреze внутригородских районов лидирует Адлерский, который обладает наиболее подходящим рельефом для полноценной застройки вдоль побережья моря.

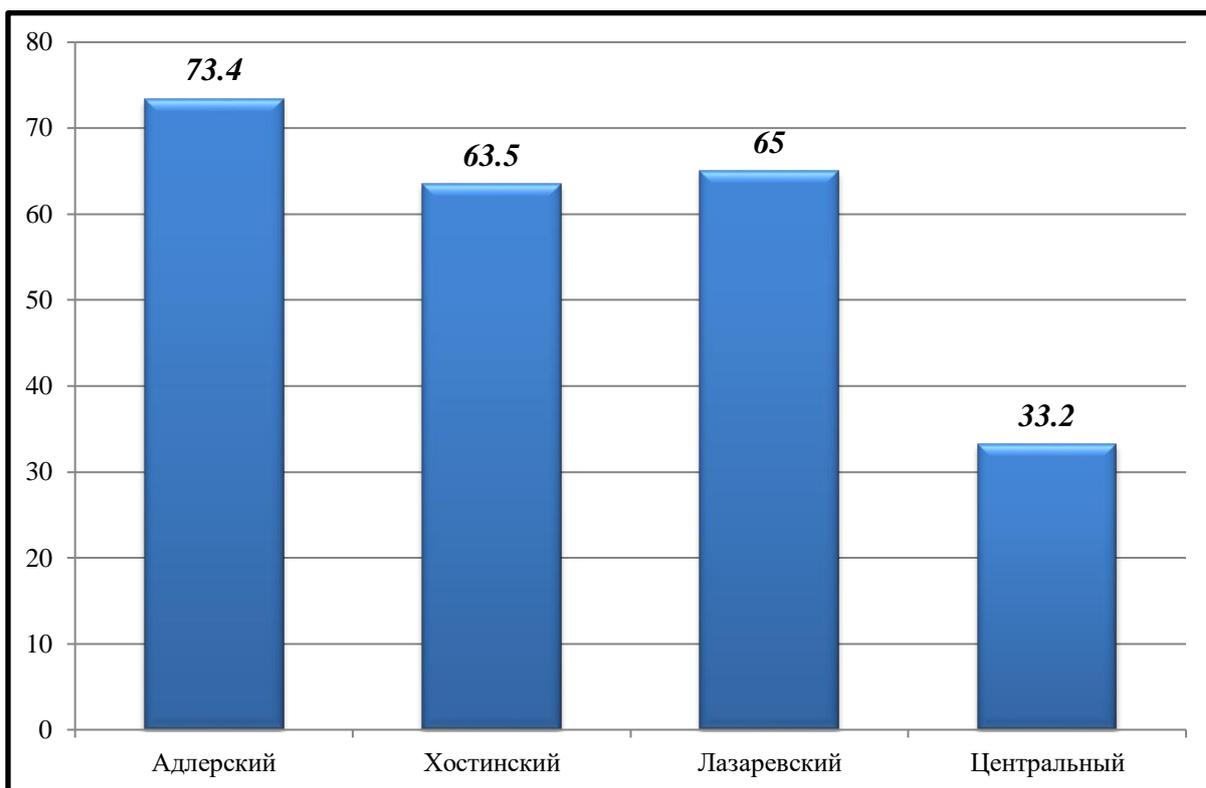


Рис. 17. Доля коллективных средств размещения, расположенных в 500 метрах зоне от береговой линии.

### 3.1.3. Градостроительные факторы

Градостроительные нормы и регламенты являются неотъемлемым фактором для расположения любого коллективного средства размещения. Функциональное зонирование генерального плана является одним из главных документов, которое регламентирует строительную и хозяйственную деятельность в пределах установленной территории. Согласно Генеральному плану городского округа Сочи, для коллективных средств размещения предусмотрены свои разрешенные функциональные зоны.

Гостиницы, гостевые дома и хостелы могут располагаться в жилых зонах, при условии, что видом или одним из видов разрешенного использования земельного участка является «Гостиничное обслуживание», в зонах смешанной, общественно-деловой и курортной застройки, многофункциональных общественно-деловых зонах, а также зонах отдыха.

Для санаториев предназначены курортные зоны с приоритетным расположением в 500-метровой зоне от Черного моря для сохранения курортно-оздоровительной функции территории в качестве основной направленности экономической деятельности.

Пансионаты размещаются в зонах отдыха или в курортных зонах при основной оздоровительной функции коллективного средства размещения.

Также выделяются режимные зоны для коллективных средств размещения находящихся в ведомстве ФСБ РФ, Министерства обороны РФ.

В силу особенностей местности городского округа Сочи, на территории выделяются селеопасные зоны, зоны подтопления и затопления, размещение в которых любых объектов возможно при осуществлении предварительной инженерной подготовки. Если количество коллективных средств, расположенных на территориях, подверженным опасным геологическим процессам составляет менее 1% (12 объектов), то коллективных средств размещения в зоне подтопления уже намного больше – 32,7% (865 объектов).

В разрезе функционального зонирования территории города-курорта коллективные средства размещения располагаются следующим образом: 50% от всех объектов гостиничного обслуживания и санаторно-курортного назначения находятся в зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Гостевые дома и отели составляют 96% от всех коллективных средств размещения, расположенных в этой зоне. Доля гостевых домов в смешанной и общественно-деловой застройке равняется 63% от общего количества в муниципальном образовании. Зона смешанной и общественно-деловой застройки предназначена для размещения объектов санаторно-курортной деятельности, гостиничного обслуживания, туристического обслуживания, отдыха, общественного питания, торгового обслуживания, культурно-досуговой деятельности, спорта, и территорий общего пользования.

Зона индивидуальной жилой застройки аккумулирует 739 (28%) коллективных средств размещения. В ней аналогичным образом доминируют гостевые дома и отели (87%). Однако согласно градостроительным регламентам среди индивидуальной жилой застройки возможно размещение гостиниц и аналогичных им средств размещения только на земельных участках с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание». Таких земельных участков на территории муниципального образования город-курорт Сочи насчитывается 213, и на 99 из них уже расположены коллективные средства размещения. Остальные 640 объектов находятся в зоне индивидуальной жилой застройки неправомерно.

#### ***3.1.4. Инфраструктурные факторы***

Инфраструктурный фактор является важнейшим для расположения коллективных средств размещения на территории городского округа Сочи. К нему можно отнести 3 основных направления: состояние транспортной системы, наличие объектов индустрии гостеприимства на территории (магазинов, торговых центров, учреждения отдыха и

развлечения населения) и инженерную инфраструктуру городского округа. В научном понимании к объектам индустрии гостеприимства относится совокупность предприятий, учреждений и организаций материального производства и непромышленной сферы, обеспечивающих производство, распределение, обмен и потребление туристского продукта, освоение и использование туристских ресурсов.

Фактор транспортной доступности для коллективных средств размещения городского округа Сочи лучше всего выражается в возможности как можно быстрее добраться до берега моря. Основной линией расселения является федеральная автодорога А-147, а также улицы внутри городских микрорайонов, которые являются ее частями. Коллективные средства размещения тяготеют к расположению вблизи автодороги А-147, что будет подробно рассмотрено далее. Также стоит отметить, что близость аэропорта или морского вокзала не является важным фактором для выбора места расположения гостиницы или иного объекта размещения туристов. Город протягивается узкой полосой расселения вдоль береговой линии Черного моря, которое является основным объектом туристического внимания. Нехватки КСР не наблюдается ни в одном внутригородском районе, поэтому расположение гостиниц вблизи вокзалов или аэропорта, которые не имеют выхода к морю, будет являться не лучшим вариантом.

Улично-дорожная сеть городского округа Сочи в текущем своем состоянии имеет ряд крупных проблем, которые в том числе влияют на распределение коллективных средств размещения по территории:

1) Отсутствие альтернативных связей между городом Сочи и сельскими населенными пунктами, при чрезмерной загруженности имеющихся существующих маршрутов.

2) В Центральном и Адлерском внутригородских районах особо остро стоит проблема нехватки парковочных мест, а также в разгар сезона наблюдаются большие пробки из-за узкой проезжей частей улично-дорожной сети.

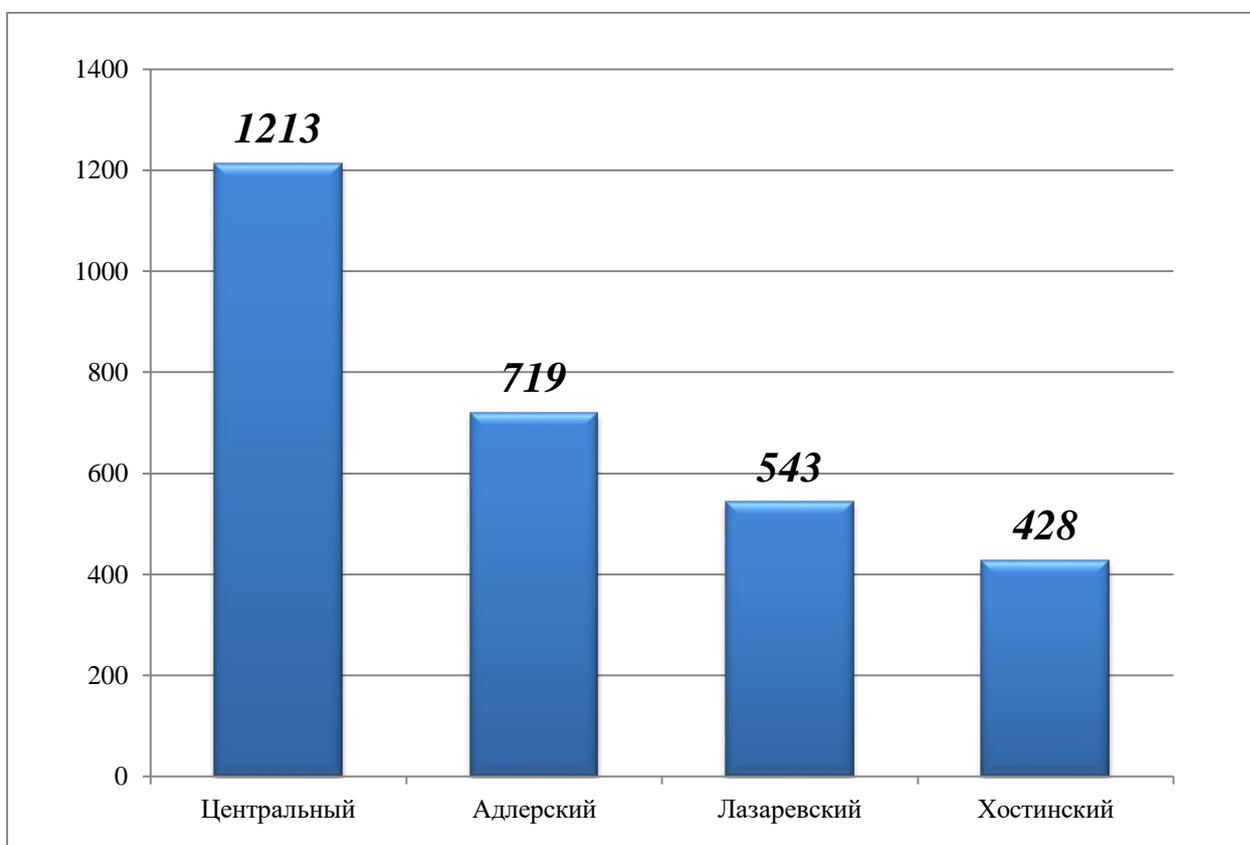
3) Слабый уровень развития общественного транспорта, как внутри города Сочи, так и на территории муниципального образования в целом. Нехватка транспортных средств и маршрутов следования

4) Сетка улиц носит зачастую тупиковый характер, что в свою очередь приводит к ухудшению связности и проходимости транспортной сети

Автомобильный транспорт является основным видом передвижения внутри городского округа. Существующие проблемы не дают должным образом свободно и

быстро передвигаться по улицам города, поэтому КСР располагаются в первую очередь вблизи береговой линии Черного моря.

Объекты индустрии гостеприимства также располагаются вдоль основных автодорог городского округа, что наиболее видно по Лазаревскому внутригородскому району. Центральный внутригородской район является наиболее населенным, поэтому часть объектов индустрии гостеприимства направлена на удовлетворение потребностей постоянного населения городского округа. В Адлерском внутригородском районе учреждения общественного питания размещаются максимально плотно вдоль береговой линии, аналогично, как и коллективные средства размещения. Хостинский внутригородской район из-за своей специализации на санаториях и пансионатах, в которых отдыхающим предлагаются все услуги непосредственно на территории учреждения, наименьшим образом зависит от объектов индустрии гостеприимства.



*Рис . 18. Количество объектов индустрии гостеприимства в разрезе внутригородских районов*

Наибольшее количество объектов индустрии гостеприимства насчитывается в Центральном внутригородском районе, что неудивительно, ведь он является наиболее экономически развитой частью городского округа. Большая часть объектов досугового и развлекательного назначения находится здесь, при этом именно в Центральном внутригородском районе роль пляжного отдыха в сфере отдыха наименьшая. 94 % от всех

коллективных средств размещения городского округа Сочи расположены в 300-метровой зоне доступности объектов общественного питания или продуктовых магазинов.

Общее состояние инженерной инфраструктуры в городском округе характеризуется постоянной повышенной нагрузкой и износом сетей водоснабжения и электроснабжения.

Основными источниками электроэнергии для городского округа выступают: Сочинская ТЭС, Адлерская ТЭС, а также Краснополянская ГЭС. Наиболее новой является Адлерская ТЭС с общей мощностью 367 МВт, которая позволила покрыть более трети пиковой нагрузки городского округа во время Зимних Олимпийских игр 2014 года.

По итогам 2020 года согласно данным администрации городского округа на территории городского округа Сочи наблюдается высокий энергодефицит. Допустимый уровень электропотребления составляет 2640 кВт·ч/год на 1 чел. При этом общее годовое потребление за 2020 год составляет 2,5 млрд кВт·ч в год. Поделив общее потребление на население, проживающее на территории, мы получаем значение в 4700 кВт·ч/год на 1 чел., что на 80% больше допустимого уровня.

Территория муниципального образования города-курорта Сочи, обслуживаемая хозяйственно-бытовой канализацией, растянута на 100 км вдоль моря в виде полосы шириной до 6 км и разделена на 6 бассейнов водоотведения: Лазаревский, Дагомысский, Бзугинский, Кудепстинский, Адлерский, Краснополянский.

В настоящее время к централизованной системе канализации подключено 70% территории муниципального образования города-курорта Сочи. Канализация практически полностью отсутствует в сельских населенных пунктах.

Основными проблемами системы водоотведения муниципального образования города-курорт Сочи являются:

- высокий уровень износа канализационных сетей;
- несанкционированный сброс населением хозяйственно-бытовых стоков в систему отвода поверхностного стока (ливневую канализацию); в частности, наличие территорий, не обеспеченных централизованным водоотведением что и приводит к сбросу неочищенных сточных вод;
- неудовлетворительное состояние действующих канализационных очистных сооружений, таких как Лазаревские КОС, Дагомысские КОС, Кудепстинские КОС, которые не соответствуют современному технологическому уровню.

### **3.1.5. Фактор сезонности**

Фактор сезонности занимает особое место и оказывает значительное влияние на функционирование любого коллективного средства размещения. «Высоким» туристским сезоном в Сочи считается период с конца мая по середину сентября, а также новогодние праздники. Устранение сезонности в курортно-туристическом комплексе городского округа Сочи является одной из приоритетных задач. Решением данного вопроса является постоянное развитие горнолыжных курортов Красной Поляны, которые являются лучшими в России. После Олимпийских игр 2014 года, на территории пгт Красная Поляна и села Эстосадок осталось множество средств размещения, в том числе известных мировых сетей. Развитие игровой зоны «Красная Поляна» привело к еще большему повышению привлекательности территории для состоятельных лиц, что в свою очередь привело к росту числа объектов индустрии гостеприимства и созданию рабочих мест. На данный момент пгт Красная Поляна и село Эстосадок обладают наибольшим потенциалом для круглогодичного привлечения туристов, что обеспечивается благодаря высокому уровню сервиса (наибольшему количеству 4-звездочных и 5-звездочных средств размещения).

Для городского округа определяющими факторами распределения коллективных средств размещения по территории городского округа являются: наличие прямого выхода к морю, либо расположение в 500-метровой зоне береговой линии, расположение вблизи учреждений сферы гостеприимства, в особенности рядом с продуктовыми магазинами и объектами общественного питания. Также можно сделать предположение о том, что гостевые дома и малые коллективные средства размещения опираются на приток временного населения в «высокий» сезон, который создает стабильный заработок. По мере же уменьшения потока туристов деятельность данных средств размещения прекращается вплоть до следующего «высокого сезона» из-за невозможности конкурировать на рынке услуг с более крупными организациями.

### **3.2. Пространственные аспекты распределения средств размещения по территории города Сочи**

На территории города-курорта Сочи расположено 2643 коллективных средств размещения. 90% из них находятся в пределах города Сочи, поэтому для того, чтобы определить особенности в распределении коллективных средств размещения по территории, а также факторы, влияющие на это. В исследовании коллективные средства размещения были рассмотрены на уровне отдельных микрорайонов. Для этого был проведен анализ действующего функционального зонирования территории, зависимости расположения средств размещения от соседства с объектами общественного питания,

продуктовыми минимаркетами/супермаркетами, объектами культурного и досугового назначения, привлекающими туристический интерес. Городские микрорайоны были рассмотрены в порядке их географического расположения начиная от границы города-курорта с Туапсинским районом, заканчивая границей с республикой Абхазия.

Микрорайон **Магри** является одним из самых малонаселенных в муниципальном образовании (0,21 тыс. человек). На его территории расположена 1 база отдыха и 1 гостевой дом, с общей мощностью 151 место. Оборудованных общественных пляжей в микрорайоне не имеется. Застройка представлена в основном индивидуальными жилыми домами, иногда встречаются малоэтажные дома, однако из-за рельефа местности новое строительство проводить достаточно трудно. Отсутствие развлечений и любых других объектов туристского показа, супермаркетов, оборудованного пляжа, а также объектов общественного питания являются главными причинами низкого развития инфраструктуры коллективных средств размещения в микрорайоне. (Рис. 20)

Микрорайон **Вишневка** (численность населения 1,88 тыс. человек) расположен в устье одноименной реки. На территории представлены 18 коллективных средств размещения, 15 гостевых домов, 1 база отдыха и 3 пансионата, крупнейшим из которых является пансионат МГУ «Буревестник», которые вмещают 1155 постояльцев. Малые средства размещения находятся в индивидуальной жилой застройке вдоль улицы Майкопской, которая является частью федеральной автодороги А-147. 11 коллективных средств размещения расположены в радиусе 300 метров от супермаркета Магнит. Пансионаты «Макопсе», «Лад» и «Буревестник» находятся в курортных зонах вдоль береговой линии Черного моря. (Рис. 21)

Микрорайон **Макопсе** (население 2,35 тыс. человек) расположен между реками Макопсе и Неожиданная. На территории преобладает индивидуальный жилой фонд, а также курортные зоны и зоны отдыха. В силу рельефа местности оборудованных общественных пляжей не имеется. В микрорайоне расположены 5 гостевых домов, которые занимают территорию вдоль реки Макопсе в индивидуальной жилой застройке, а также 3 санатория («ФГБУ детский противотуберкулезный санаторий «Пионер» находится в ведомстве Министерства здравоохранения Российской Федерации) и 1 крупный пансионат «Ромашка». В КСР микрорайона насчитывается 1539 мест. Санатории и пансионат занимают территорию вдоль береговой линии, имеют собственные пляжи, аналогично, как и в микрорайоне Вишневка, находятся в курортной зоне согласно функциональному зонированию. Гостевые дома отсутствуют в жилой застройке восточной части микрорайон. Основной причиной можно назвать отсутствие выхода к

морю из-за рельефа местности и закрытых территорий санаториев и пансионатов. (Рис. 22)

**Голубая Дача** - маленький микрорайон, расположенный узкой полосой вдоль Черного моря. Здесь расположено 2 санатория с общей мощностью 250 мест. Территория микрорайона освоена достаточно слабо, жилая застройка представлена индивидуальными домами, при этом все они расположены на дальней от берега моря стороне улицы Авроры, центральной в микрорайоне. Санаторий «Аврора» имеет в своей собственности пляж, однако из-за сильного уклона местности и проходящей железной дороги развитие какой-либо инфраструктуры на побережье затруднено. В микрорайоне отсутствуют объекты развлекательного назначения, а также объекты туристского показа. (Рис. 23)

Микрорайон **Аше** расположен в устье одноименной реки в низменной долине. Является одним из центров туристической активности внутри Лазаревского внутригородского района. Равнинный рельеф предопределил развития жилой застройки, которая представлена здесь индивидуальным жилым фондом. В Аше имеется 1 оборудованный общественный пляж, общая линия пляжей составляет около 1 км. В границах микрорайона выделяют крупные зоны отдыха, где расположены пансионаты «Находка» и «Космос», имеющие прямой выход к береговой линии и собственные пляжи. Всего на территории микрорайона Аше находятся 42 коллективных средства размещения емкостью 1420 мест. Гостевые дома и другие малые средства размещения, которые составляют 93% от всех средств размещения, расположены в зонах индивидуальной жилой застройки вдоль центральной улицы в микрорайоне – Туристской, а также улицы Репина. (Рис. 24)

Микрорайон **Лазаревское** - крупнейший как по численности населения (31,56 тыс. человек), так и по площади в городе Сочи. Является административным центром Лазаревского внутригородского района. На территории микрорайона (9,2 км<sup>2</sup>) расположено 685 коллективных средств размещения суммарной мощностью 26,7 тысяч мест (больше чем в целом Хостинском внутригородском районе или Центральном внутригородском районе). 538 гостевых домов, 131 гостиница, 3 базы отдыха, 6 пансионатов, и 7 санаториев. Крупнейшими средствами размещения являются 4-звездочный отель «Прометей», а также санатории «Тихий Дон», «Бирюза», «Одиссея». Индивидуальная жилая застройка является преобладающей в микрорайоне, среднеэтажная и многоэтажная встречается в центральной части на удалении от береговой линии. Большая часть объектов общественного питания и учреждений культурно-досугового назначения расположена вдоль улицы Лазарева (часть автотрассы А-147) и береговой линии Черного моря. Стоит отметить тот факт, что железнодорожные пути в Лазаревском,

в отличие от других микрорайонов внутригородского района, проходят на удалении 500 метров от моря, что позволяет вести активную застройку вплоть до пляжей. (Рис. 25)

**Волконка** является вторым по площади микрорайоном на территории Лазаревского внутригородского района, однако, несмотря на свои размеры (6,3 км<sup>2</sup>), численность постоянного населения составляет немногим менее 3 тысяч человек. Из-за холмистой и залесенной местности, выход к береговой линии затруднен, в микрорайоне находятся 2 общественных пляжа протяженностью около 300 метров каждый. Всего на территории Волконки насчитывается 49 коллективных средств размещения, 47 из них относятся к гостевым домам. Емкость КСР, расположенных в микрорайоне – 1373 места. 70% от всех средств размещения находятся в индивидуальном жилом массиве на границе с микрорайоном Лазаревское, оставшаяся часть сосредоточена на юге, у границы с микрорайоном Каткова Щель. Территориальные особенности рельефа не позволяют вести активную застройку по всей территории, из-за этого в микрорайоне отсутствуют крупные санатории или гостиницы. (Рис. 26)

Территория микрорайона **Каткова Щель** располагается узкой полосой к югу от автомобильной дороги федерального значения А-147. Численность постоянного населения составляет 470 человек, застройка представлена индивидуальным жилым фондом. 4 из 6 КСР относятся к гостевым домам и располагаются в центральной части микрорайона неподалеку от общественного пляжа. На территории микрорайона в его северной части располагается крупный санаторий «Чемитоквадже», находящийся в ведомстве Министерства обороны РФ. (Рис. 27)

Микрорайон **Головинка** является одним из ведущих центров отдыха в Лазаревском внутригородском районе. Особенности рельефа позволяют активно и повсеместно вести жилую и общественно-деловую застройку на территории, что является одним из ключевых преимуществ микрорайона. На данный момент Головинка насчитывает 3,5 тысячи человек постоянного населения, также на территории расположены 34 коллективных средства размещения. Основная часть, а именно 22 объекта, находятся на правом берегу реки Шахе, гостевые дома и отели располагаются среди индивидуальной жилой застройки. Однако наиболее крупные КСР микрорайона расположены на левом берегу реки Шахе, среди них санаторий «Лазурный берег» и пансионат «Головинка», при этом прямой выход к морю имеется только у 3 объектов размещения туристов. (Рис. 28)

На территории микрорайона **Якорная Щель** находятся 19 коллективных средств размещения. Большая часть из них располагается вдоль улицы Главная, а также улицы Череповецкая, которая ведет к селу Верхняякорная Щель. Основным средством

размещения здесь являются гостевые дома, а также малые отели. Все расположены в индивидуальной жилой застройке, а 15 из 19 в радиусе 200 метров от минимаркетов/супермаркетов или, а также заведений общественной питания. Территория микрорайона достаточно равномерно покрывается коллективными средствами размещения, однако прямого выхода к морю у них нет. В микрорайоне находятся 2 общественных пляжных зоны суммарной протяженностью 450 метров. (Рис. 29)

**Нижняя Беранда** является достаточно маленьким микрорайоном с численностью постоянного населения 1800 человек. Среди коллективных средств размещения выделяются база отдыха «СочиInn», которая обеспечивает 32% от суммарного количества мест в микрорайоне. Всего в микрорайоне насчитывается 715 мест в КСР. 9 из 10 средств размещения находятся в северо-западной части Нижней Беранды вблизи одноименной реки. Территория микрорайона в целом очень плохо обеспечена объектами общественного питания, магазинами, а также отсутствуют какие-либо объекты привлечения туристического внимания. (Рис. 30)

**Вардане** — это один из крупнейших микрорайонов Лазаревского внутригородского района, является древнейшим поселением на территории города-курорта Сочи. Всего на территории микрорайона находятся 63 коллективных средства размещения с общим количеством мест в 2,34 тысячи человек. В западной части расположено всего 3 средства размещения, 1 из которых пансионат «Шексна», который является крупнейшим в Вардане. Несмотря на большое количество КСР в микрорайоне, дальнейшее развитие объектов туристического назначения и ведение общественно-деловой застройки затруднено. Основной причиной являются особенности рельефа местности, прямой выход к морю возможен только в двух местах, одно из них – пляж пансионата «Шексна» в западной части микрорайона, второе – узкая полоса в центре Вардане, где располагается одноименный общественный пляж. Также на территории микрорайона отсутствуют, какие-либо учреждения развлекательного назначения и досуга. В итоге, в центральной части Вардане мы можем наблюдать большое количество гостевых домов и других малых средств размещения, которые располагаются среди индивидуальной жилой застройки. (Рис. 31)

**Нижняя Хобза** является классическим для Лазаревского внутригородского района маленьким микрорайоном с преобладанием индивидуальной жилой застройки, а также зонами садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ. На территории микрорайона расположены 7 коллективных средств размещения, крупнейшим из них является пансионат «Сокол». Остальные КСР — это 5 гостевых домов и 1 отель. Все вышеперечисленные объекты находятся в южной части микрорайона в непосредственной

близости от местного кинотеатра на море, а также заведений общественного питания. (Рис. 32)

**Лоо** – третий по численности населения микрорайон Лазаревского внутригородского района, а также по количеству мест в коллективных средствах размещения. Благоприятное расположение в устье одноименной реки, протяженная линия пляжей длиной более 1,5 километров, а также близость к Центральному внутригородскому району позволило Лоо стать одним из центров туризма города-курорта Сочи. На территории микрорайона расположены 145 коллективных средств размещения, которые вмещают 5,2 тысячи человек. 90% КСР микрорайона составляют гостевые дома и гостиницы. Крупнейшим на территории микрорайона является санаторий «Магадан» (768 мест), также стоит отметить спортивно-гостиничный комплекс "Лоо-Арена", на базе которого проводятся региональные и всероссийские соревнования, а также учебно-тренировочные сборы. Расположение коллективных средств размещения по территории микрорайона достаточно равномерно охватывает всю индивидуальную жилую застройку. Отдельно можно выделить улицу Азовскую, которая расположена непосредственно вдоль береговой линии, на ней находятся 20% от всех КСР микрорайона Лоо. Объекты общественного питания, минимаркеты/супермаркеты преимущественно расположены вдоль улицы Декабристов, (часть федеральной автотрассы А-147), которая является центральной для микрорайона. (Рис. 33)

Небольшой микрорайон **Уч-Дере** занимает 5 место (6,85 тыс. человек) по количеству мест в коллективных средствах размещения среди всех микрорайонов города-курорта Сочи. Это достигается за счет 3 крупных КСР, расположенных в южной части Уч-Дере: санаторно – курортный комплекс «АКВАЛОО», Лечебно-оздоровительный комплекс «Горный воздух», Детский оздоровительный лагерь «Экспресс». 3 вышеперечисленных объекта аккумулируют 50% от всех мест (6844 мест) в КСР микрорайона. В центральной части микрорайона сосредоточено основная масса гостевых домов, расположенных вдоль улицы Декабристов и улицы Енисейской. На территории микрорайона действуют 3 оборудованных пляжных зоны протяженностью около 1 километра. В остальном расположение объектов общественного питания и минимаркетов/супермаркетов размещения полностью повторяет ситуацию в соседнем микрорайоне Лоо. (Рис. 34)

**Культурное Уч-Дере** - самый восточный микрорайон Лазаревского внутригородского округа, расположен на границе с пгт Дагомыс. Микрорайон выделяется в первую очередь тем, что здесь 6 из 11 коллективных средств размещения располагаются в курортной зоне. Индивидуальная жилая застройка, а также садоводства распространены

здесь на среднем удалении в 1 км от моря, микрорайон является лидером по абсолютной высоте над уровнем моря во всем внутригородском районе. На территории микрорайона расположены 2 санатория и 2 пансионата. Крупнейшим КСР является Оздоровительный комплекс "Дивный" (168 мест). Отличительной особенностью микрорайона является практически полное отсутствие пляжей из-за особенностей рельефа. Выход к береговой линии моря имеется только на границе с микрорайоном Уч-Дере, пляж пансионата «Лучезарный». (Рис. 35)

**Мамайка** самый западный микрорайон Центрального внутригородского района, а также один из самых больших как по площади (4,83 км<sup>2</sup>), так и по численности населения (20,9 тыс. человек). На территории микрорайона расположены 4 общественных пляжа, 59 коллективных средств размещения, в которых насчитывается 2,53 тысяч мест. В западной части микрорайона, в зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ находятся 20% средств размещения туристов, основная масса же находится вдоль улицы Крымской. Крупнейшим является санаторий "Октябрьский». Также на улице Крымской располагается большинство объектов общественного питания и магазинов. Прямой выход к морю на территории микрорайона имеется только у 2 коллективных средств размещения: пансионат «Кукуруза» и отель «Сон у моря». На территории микрорайона также расположен зоопарк «Октябрьский», который является единственным в муниципальном образовании. Несмотря на протяженную линию пляжей, около 1100 метров, а также развитой индустрии гостеприимства, Мамайку нельзя назвать курортным центром внутригородского района из-за плохой транспортной доступности от основных транспортных магистралей и из других микрорайонов. Добраться в Мамайку можно лишь только с помощью одного автобусного маршрута. (Рис. 36)

**Новый Сочи** третий по численности населения микрорайон в Центральном внутригородском районе (31 тыс. человек). На его территории расположено 69 коллективных средств размещения, с общим число мест в них равным 7262 (1 место в районе). Вдоль береговой линии расположились 6 санаториев: «Русь», «Сочи», «Беларусь», «Салют» МВД РФ, "Центральный клинический санаторий им. Ф.Э. Дзержинского" ФСБ РФ, а также "Заполярье". На все вышеперечисленные объекты приходится 65% от всех мест в коллективных средствах микрорайона. Также выделяются 2 центра размещения отелей и гостевых домов. Один из них приурочен к многоэтажной и среднеэтажной застройке на севере микрорайона вблизи санатория «Беларусь», второй находится рядом с санаториями «Заполярье» и «Русь» и также приурочен к многоэтажной жилой застройке, рядом с которой размещаются множество предприятий общественного питания, а также продуктовые супермаркеты и минимаркеты. В целом на территории

микрорайона число гостиниц не сильно уступает количеству гостевых домов и апартаментов (37% против 53%). Новый Сочи является лидером среди всех микрорайонов по количеству мест в санаториях. Собственные пляжные зоны присутствуют у каждого из 6 крупнейших санаториев микрорайона. Общая протяженность составляет 2,3 километра. (Рис. 37)

Микрорайон **Заречный** расположен на территории 1,2 км<sup>2</sup> в самом центре города Сочи, численность населения составляет 24,9 тыс. человек. На его территории преобладает среднеэтажная, многоэтажная и многофункциональная общественно-деловая застройка, индивидуальный жилой фонд присутствует только на северо-западе у границы с микрорайоном Новый Сочи. Коллективные средства размещения представлены 15 объектами, 7 отелей и 6 хостелов, расположенных в многоквартирных домах вблизи улиц Красноармейская и Гагарина, 3 гостевых дома расположены в индивидуальном массиве в непосредственной близости друг от друга. Общая емкость КСР составляет 676 мест. Крупнейшим средством размещения является 4-звездочный отель «Звездный» (326 мест). В целом несмотря на расположение в самом центре города, отсутствие прямого выхода к морю, а также преобладание на территории старого жилищного фонда являются основными факторами, из-за которых инфраструктура коллективных средств размещения не получила должного развития в микрорайоне. (Рис. 38)

Микрорайон **Центральный Сочи** занимает второе место по численности постоянного населения (31,26 тыс. человек) во внутригородском районе. На территории микрорайона расположен морской вокзал Сочи, железнодорожный вокзал и автовокзал, парк «Ривьера», а также 2 крупных торговых центра «Парус» и «Гранд марина», 2 общественных пляжа (протяженность 300 метров). Застройка представлена среднеэтажными и многоэтажными домами, а также коммерческой недвижимостью. На территории микрорайона находится 67 коллективных средств размещения с общей емкостью 3365 мест, крупнейшим является 4-звездочный отель "Park Inn by Radisson Sochi City Center" (340 мест). Хостелы составляют 40% от всех средств размещения. Большая часть коллективных средств размещения расположена в восточной части микрорайона, где частично присутствует индивидуальный жилой фонд. (Рис. 39)

**Центральный Южный** микрорайон города Сочи, расположенный вдоль побережья Черного моря, вблизи морского вокзала. Микрорайон имеет неровный рельеф с крутой возвышенностью у северной границы. Согласно функциональному зонированию, можно выделить 2 основные части микрорайона, которые разделяет Курортный проспект. От Черного моря и до Курортного проспекта простираются зоны отдыха, озелененные территории, а также общественно-деловая застройка, в другой половине микрорайона

фигурирует только жилая застройка, представленная всеми типами, однако преобладает индивидуальный жилой фонд. Всего в Центральном южном располагаются 64 коллективных средств размещения, которые насчитывают 4,77 тысячи мест, 73% приходится на гостиницы. Крупнейшим средством размещения является 4-звездочный «Сити парк отель Сочи» (941 место). Микрорайон отличается наличием на своей территории 3 гостиниц премиум класса, 2 из которых являются 5-звездочными: «Hyatt regency Sochi» (445 мест) и «Pullman Sochi Center» (671 место). Данные средства размещения являются одними из лучших во всем муниципальном образовании, согласно многим рейтингам. На территории микрорайона расположены 3 оборудованных общественных пляжа, вдоль центральной набережной находятся более 100 заведений общественного питания, начиная от киосков с фастфудом, заканчивая дорогими ресторанами морской кухни. Также на набережной располагается концертный зал «Фестивальный», а также «Новый Театр Сочи». Несмотря на общий премиальный статус микрорайона, в нем насчитывается немало хостелов и гостевых домов. Большинство из них расположены вдоль улицы Пионерская в жилом массиве у границы с Хостинским внутригородским районом. (Рис. 40)

Микрорайон **Светлана** является крупнейшим по численности населения в Хостинском внутригородском районе (17,55 тыс. человек). На территории микрорайона расположена возвышенность Лысая гора, окруженная садоводствами, индивидуальными жилыми домами, а также среднеэтажной застройкой. К основным достопримечательностям относятся парк «Дендрарий», который является одним из главных символов города, Сочинский городской цирк, Летний театр в парке им. Фрунзе. Всего на территории расположено 35 коллективных средств размещения (емкостью: 4958 мест) 22 гостиницы, 9 гостевых домов, 2 хостела и 2 санатория. Наиболее крупные и престижные отели расположены в прибрежной полосе, однако в отличие от соседнего микрорайона Центральный Южный, с ними соседствуют гостевые дома и маленькие гостиницы, находящиеся в индивидуальной жилой застройке. Также отели встречаются на улицах Грибоедова и Комсомольской, примыкающим к Курортному проспекту, гостевые дома за исключением набережной располагаются от моря дальше, чем средства размещения других типов. Крупнейшим коллективным средством размещения является 4-звездочный гостиничный комплекс «Жемчужина» способный принять более 1900 гостей. (Рис. 41)

Микрорайон **Яна Фабрициуса** является одним из самых «зеленых» в городе Сочи. Занимает площадь в 1,9 км<sup>2</sup> у западной границы Хостинского внутригородского района. Численность населения составляет 9 тысяч человек. На территории микрорайона

расположены несколько скверов, парки санаториев, сады Института южных культур и ботанический сад «Дерево дружбы». По функциональному зонированию и застройке микрорайон можно разделить на 2 абсолютно разные части. В первой (верхней) половине находятся участки СНТ «Агро», старый многоэтажный жилой фонд, земли Института южных культур, а также неосвоенная территория, представленная рекреационными зонами. В прибрежной части индивидуальная жилая застройка соседствует с новыми многоэтажными домами премиального уровня, вдоль береговой линии разместились санаторий им. Фрунзе, санаторий «Авангард», а также гостиничный комплекс «Парус» - крупнейшее коллективное средство размещения в микрорайоне. Гостевые дома и хостелы практически отсутствуют в микрорайоне, в первую очередь за счет высокой стоимости недвижимости. (Рис. 42)

**Бытха** – второй по численности населения микрорайон Хостинского внутригородского района (17,15 тыс. человек). Микрорайон считается наиболее экологически чистым, а также комфортным для постоянного проживания. Он находится на одноименной возвышенности, на территории Бытха расположены участки Кавказского биосферного заповедника, 2 реки – Бзугу и Мацеста. Несмотря на спальный тип микрорайона, представленный среднеэтажной и многоэтажной застройкой, в Бытха располагаются 16 коллективных средств размещения суммарной емкостью 1670 мест: 9 гостиниц, 6 гостевых домов и 1 санаторий. Крупнейшим является 5-звездочный отель «Swissotel Resort Sochi Kamelia» (455 мест), имеющий собственный выход к морю. Данная гостиница считается одной из самых элитных в городе-курорте. Коллективные средства размещения находятся только в западной части микрорайона, вблизи границы с микрорайоном Яна Фабрициуса. У этого факта есть 2 основные причины: во-первых, узкая береговая линия длиной 400 метров, только 200 из которых приходится на общественные оборудованные пляжи, во-вторых, в микрорайоне отсутствуют объекты развлекательного назначения, рестораны и другие объекты туристского показа. (Рис. 43)

Микрорайон **Приморье** протянулся на 3,5 километра по обе стороны вдоль Курортного проспекта. Более 40% территории занимают курортные зоны, в которых расположены 6 санаториев и самый крупный отель микрорайона «Radisson SAS Лазурная» (650 мест). Общая емкость КСР составляет 4243 места. По количеству мест в санаториях (3220 мест) Приморье занимает 3 место в городе-курорте Сочи. Территория микрорайона вдали к северу Курортного проспекта на склоне горы Благодатной находится в процессе освоения, ведется застройка коттеджами вблизи старого среднеэтажного жилого фонда, также идет строительство многоэтажных домов. В Приморье расположены 19 коллективных средств размещения, 5 из них относятся к гостевым домам, которые

находятся в индивидуальной жилой застройке в непосредственной близости к санаториям. Одним из главных конкурентных преимуществ микрорайона – протяженная линия пляжей, длиной более 1,5 км. Главными минусами являются слабое развитие индустрии гостеприимства в целом и отсутствие объектов туристского показа. (Рис. 44)

**Новая Мацеста** один из самых малонаселенных микрорайонов в Хостинском внутригородском районе (0,73 тыс. человек). Практически вся жилая застройка расположена вдоль улицы Фурманова в северо-западной части микрорайона и представлена индивидуальным жилым фондом. Многоквартирные дома представлены редкими малоэтажками. Большая часть территории Новой Мацесты является незастроенной и находится на возвышенности, поросшей лесом. В микрорайоне расположены всего 5 коллективных средств размещения суммарной емкостью 1676 мест, крупнейшим из которых является 4-звездочный отель «Alean Family Resort & Spa Sputnik» (1202 места) имеющий прямой выход к Черному морю. Всего в Новой Мацесте действуют 3 оборудованные пляжные зоны протяженностью более 1 километра. Объекты развлекательного назначения представлены только вблизи курортного проспекта, из мест туристского показа можно выделить музей «Дача Сталина», расположенный на территории санатория «Зеленая роща». (Рис. 45)

Микрорайон **Хоста**, занимающий центральную часть одноименного внутригородского района, является вторым по площади (6,5 км<sup>2</sup>) микрорайоном в городе Сочи, расположен по берегам реки Хоста в низкой долине, окруженной лесистыми возвышенностями с 3 сторон. Численность населения составляет 12,4 тысячи человек. На правом берегу находится большая часть объектов общественного питания и учреждений культурно-досугового назначения. Многоквартирные и индивидуальные жилые дома сосредоточены на левом берегу реки Хоста. В микрорайоне функционируют 4 оборудованных общественных пляжа, протяженностью более 1,5 километров. На территории расположены 40 коллективных средств размещения (5396 места) : 16 отелей, 13 гостевых домов, 8 санаториев, 2 хостела и 1 пансионат. Отели тяготеют к центру микрорайона вдоль улицы Платановой и Хостинского виадука (часть федеральной автодороги А-147). Гостевые дома составляют менее 30% от общего числа коллективных средств размещения микрорайона, распространены достаточно хаотично. Основной причиной этого является удаленность индивидуальной жилой застройки от моря, а также высокую стоимость недвижимости. Санатории располагаются вдоль побережья, начиная с западных границ микрорайона, а также на левом берегу реки Хоста у подножья возвышенности. Крупнейшим средством размещения является санаторий «Аврора» с 678 местами. (Рис. 46)

**Кудепста Хоста** микрорайон, находящийся в устье одноименной реки на границе с Адлерским внутригородским районом (мкр Кудепста Адлер). Раньше представлял собой один целый микрорайон Кудепста, однако сейчас поделен на 2 части, северная (большая) относится к Хостинскому внутригородскому району, южная (меньшая) к Адлерскому. В Хостинской Кудепсте проживает немногим более 11 тысяч человек, что является пятым показателем во внутригородском районе, площадь микрорайона 2,6 км<sup>2</sup>. Северо-западная часть Кудепсты находится на возвышенности в лесном массиве, в ней расположены садоводческие товарищества: Восход-1, Восход-2 и Восход-3. Большую часть территории юго-восточной половины составляют зоны индивидуальной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Плоский рельеф способствует повсеместному ведению строительства и полноценному освоению территории. В микрорайоне насчитывается 20 коллективных средств размещения с общей мощностью 1309 мест. Крупнейшим средством размещения по вместимости является пансионат «Автомобилист», расположенный в курортной зоне вблизи Сухумского шоссе. К явным минусам микрорайона, приведшим к малому количеству, как коллективных средств размещения, так и числу мест в них, стоит отнести относительно узкую линию пляжей длиной 400 метров, а также отсутствие жилой застройки непосредственно вблизи у моря. (Рис. 47)

Микрорайон **Кудепста Адлер** имеет численность постоянного населения (800 человек) намного меньше и занимает меньшую территорию (1,48 км<sup>2</sup>), чем у своего северного соседа, однако численность мест в коллективных средствах размещения здесь в 2,2 раза больше (2260 мест). В микрорайоне имеется множество территорий, не вовлеченных в градостроительную деятельность, которые расположены вдоль реки Кудепста. Освоенная часть микрорайона — это участок площадью 0,5 км<sup>2</sup> вблизи побережья Черного моря. Именно здесь расположен весь жилищный фонд, представленный индивидуальными домами, а также территории 2 крупнейших коллективных средств размещения: пансионат «Бургас» (680 мест) и пансионат «Южный» (890 мест). На территории микрорайона имеется 1 оборудованный пляж принадлежащий пансионату «Бургас». Курортно-рекреационный потенциал Кудепсты Адлер реализуется только вместе с Хостинской частью, в которой имеются заведения общественного питания, учреждения развлекательного назначения и прочие объекты туристского показа. (Рис. 48)

Микрорайон **Чкаловский** с численностью населения в 6 тысяч человек и площадью в 1,6 км<sup>2</sup> является одним из самых популярных микрорайонов для отдыха и туризма на территории, как Адлерского внутригородского района, так и всего города Сочи. Улица Ленина, которая является частью федеральной автотрассы А-147, делит

микрорайон на 2 части. В ближней к морю половине находятся 90% коллективных средств размещения микрорайона, расположенные в 2 индивидуальных жилых массивах с максимально плотной застройкой, разделенных территорией санатория «Знание». В другой половине размещается большая часть жилищного фонда микрорайона, представленная среднеэтажными и многоэтажными домами. Приморская часть наполнена объектами общественного питания и учреждениями развлекательного назначения, которые можно встретить практически на каждом шагу. Вдоль всей береговой линии расположены оборудованные пляжи с общей протяженностью более 1400 метров. Всего в микрорайоне насчитывается 254 коллективных средства размещения с общей мощностью в 9,46 тысяч мест (4-й показатель в городе Сочи). Распределение средств размещения по типам схоже с Лазаревским внутригородским районом, 72% составляют гостевые дома. Высокая плотность индивидуальных домов непосредственно у моря, является как главным фактором высокой привлекательности Чкаловского у туристов, так и серьезным минусом. Во время курортного сезона микрорайон, а особенно пляжные территория и прибрежные воды сильно загрязняются. (Рис. 49)

**Курортный городок** полностью подтверждает свое название, являясь лидером по числу мест в коллективных средствах размещения (10563 места) в Адлерском внутригородском районе (2 место в городе Сочи). Микрорайон практически идентичен своему соседу Чкаловскому, исключение составляет лишь характер застройки в прибрежной части. В Курортном городке вблизи моря полностью отсутствует жилищный фонд, здесь расположена, как и общественно-деловая застройка, так и территории отелей, пансионата «Фрегат» и санаторного комплекса «Адлеркурорт» (2450 мест) - крупнейшего коллективного средства размещения в микрорайоне. За улицей Ленина, во второй части микрорайона находятся индивидуальные жилые дома, а также территория санатория «Известия». Гостевые дома составляют 45% от всех коллективных средств размещения, в отличие от ситуации в микрорайоне Чкаловский, в Курортном городке присутствуют крупные санатории, пансионаты и отели. Микрорайон обладает большим количеством учреждений культурно-досугового назначения в том числе: аквапарк, дельфинарий и океанариум. (Рис. 50)

**Голубые дали** крупнейший по численности населения микрорайон в Адлерском внутригородском районе (20,48 тыс. человек). Является типичным спальным микрорайоном, большая часть территории покрыта многоэтажной и среднеэтажной жилищной застройкой, индивидуальный жилищный фонд встречается у границы с микрорайоном Курортный городок, а также по приближении к морю. Голубые дали уникальный микрорайон во всем городе Сочи, единственный расположенный вдоль

береговой линии моря, который не имеет ни оборудованных пляжей, ни какого-либо коллективного средства размещения, имеющего прямой выход к морю. Главной причиной являются расширяющиеся железнодорожные пути и вагонное депо на территории вокзала «Адлер». Несмотря на отсутствие выхода к морю и оборудованных пляжей в микрорайоне насчитывается 72 коллективных средства размещения с суммарной мощностью 2854 места, 65% из них находятся в северной части на границе с Курортным городком. (Рис. 51)

**Адлер Апельсин** является одним из самых маленьких по площади (1,1 км<sup>2</sup>) микрорайонов своего внутригородского района. Численность населения составляет 2,6 тысячи человек. В прибрежной части помимо небольшой территории занятой жилой застройкой находятся земли сельскохозяйственного использования Адлерской опытной станции, а также комплекс из 7 футбольных полей. Микрорайон, несмотря на свои маленькие размеры, является популярным местом для проведения сборов спортивных команд. Крупнейшим коллективным средством является гостиничный комплекс «Юность» (190 мест) при одноименном спортивном комплексе. На территории микрорайона насчитывается 38 гостевых домов (2205 мест), что составляет 70% от всех коллективных средств размещения. Хотя в микрорайоне функционируют 3 общественных пляжа суммарной протяженностью 750 метров, большинство гостевых домов и отелей размещаются с противоположной от моря стороны от улицы Ленина. (Рис. 52)

**Адлер Центр** - микрорайон с наибольшей плотностью коллективных средств размещения и количеством мест в них во всем городе Сочи. Территория представлена индивидуальной жилой застройкой, а также общественно-деловыми зонами, на северо-западе находится территория санатория «Южное взморье» (1060 мест) крупнейшего средства размещения в микрорайоне. Линия пляжей протянулась более чем на 1 километр. На своей небольшой площади (1,14 км<sup>2</sup>) микрорайон аккумулирует 229 коллективных средств размещения (9581 мест), из которых 137 относятся к гостевым домам, 80 к отелям, 10 хостелов, 1 санаторий и 1 пансионат. Также присутствуют несколько крупных торговых центров, более 170 объектов общественного питания и парк аттракционов. (Рис. 53)

Микрорайон **Черемушки** занимает второе место по численности населения в Адлерском внутригородском районе (18 тыс. человек). В отличие от соседнего микрорайона Адлер Центр, на территории Черемушек преобладают многоквартирные дома, как среднеэтажной, так и малоэтажной жилой застройки. Микрорайон не имеет прямого выхода к морю, однако на территории представлены 32 коллективных средства размещения с суммарной мощностью 1330 мест. Крупнейшим является отель

«Профспорт» (280 мест). В микрорайоне расположены более 100 объектов общественного питания, 6 торговых центров, 1 кинотеатр. Черемушки находятся вблизи аэропорта города Сочи, а также железнодорожного вокзала «Адлер». Микрорайон является тихим спокойным местом для отдыха с высоким уровнем инфраструктуры сервиса, однако отсутствие прямого выхода к морю, является главной причиной отсутствия крупных гостиниц. Преобладающим типом коллективных средств размещения являются гостевые дома – 50% от общего числа, которые располагаются в индивидуальной жилой застройке вдоль границ микрорайона. (Рис. 54)

### **3.3. Особенности расположения КСР во внутригородских районах**

Внутригородские районы городского округа Сочи являются достаточно различными территориальными образованиями, как по характеру и размерам местности, так и по количеству проживающего населения, местам приложения труда, экономической специализации. Все это ведет к особенностям в расположении КСР по территории внутригородских районов.

К отличительным особенностям расположения коллективных средств размещения в Лазаревском внутригородском районе стоит отнести зависимость от федеральной автотрассы А-147 и центральных улиц микрорайонов, которые являются ее частями, а также наиболее протяженную береговую линию в сравнении со всеми районами муниципального образования. Среди 10 крупнейших коллективных средств размещения в районе расположен всего 1 крупный отель, остальные относятся к санаториям, пансионатам и лечебно-оздоровительным комплексам. Крупные сетевые отели, гостиница класса люкс, бизнес-отели полностью отсутствуют в Лазаревском внутригородском районе. Главная причина этого факта низкий уровень развития сферы гостеприимства в целом. В микрорайонах Лазаревского внутригородского района отсутствуют места развлечения туристов, слабое разнообразие объектов общественного питания, а также недостаточный уровень сервиса. Эти факторы вкупе с низкой по сравнению с другими районами ценами на недвижимость, а также большой территорией и доступностью земельных участков позволяет предпринимателям активно открывать гостевые дома, малые средства размещения и апартаменты в существующей индивидуальной жилой застройке. Зачастую владельцы домов без проведения, каких-либо строительных и инженерных сопутствующих мероприятий делают из своего жилища гостиницу, при этом сами проживают непосредственно вместе с отдыхающими туристами. Все это ведет к

повышенному износу инженерной инфраструктуры, и усложняет работу коммунальных служб города.

Численность мест в КСР Центрального внутригородского района уступает даже некоторым микрорайонам (Лазаревское). Однако именно на территории Центрального района сосредоточено наибольшее количество 4-звездочных и 5-звездочных гостиниц, в том числе известных мировых брендов. В микрорайонах, имеющих прямой выход к Черному морю (Мамайка, Новый Сочи, Центральный Сочи, Центральный Южный) находятся 92% от общего числа мест в коллективных средствах размещения внутригородского района. Наличие хостелов является отличительной чертой микрорайонов Центральной части города. За счет большого количества многоквартирных домов, а также высоких цен на недвижимость, в том числе ее аренду, хостелы являются доступным и удобным вариантом, как для предпринимателей, так и для туристов. Санатории, занимающие все побережье микрорайона Новый Сочи аккумулируют 25% мест от суммарной емкости КСР внутригородского района.

В Хостинском внутригородском районе наблюдается наибольшее среднее количество мест, приходящееся на 1 коллективное средство размещения (142 места). Присутствуют микрорайоны, в которых полностью отсутствуют коллективные средства размещения: Русская Мамайка, Мацестинская долина. Отели являются доминирующим типом средств размещения - 49% мест находится именно в них. Количество мест в гостевых домах составляет 4,5% от общего числа - наименьший показатель среди всех внутригородских районов. Вдоль береговой линии Черного моря, на всем протяжении внутригородского района располагаются санатории, жилая застройка встречается крайне редко, в микрорайонах Бытха, Хоста и Кудепста Хостинский. Также стоит отметить микрорайон Малый Ахун, несмотря на наличие прямого выхода к морю, на его территории находится всего 1 гостиница. Основной причиной такого слабого развития коллективных средств размещения является местоположение микрорайона на склоне горного массива Ахун, отсутствие развитой инфраструктуры в микрорайоне – нет крупных магазинов и объектов общественного питания, а также отсутствие оборудованных пляжей. В целом рельеф местности Хостинского внутригородского района, а также степень освоения территории наибольшим образом подходит для оздоровительного туризма. Большинство микрорайонов считаются самыми экологически чистыми во всем городе Сочи. Индустрия гостеприимства максимально развита в микрорайонах приближенных к Центральному или Адлерскому внутригородским районам. Главными объектами туристского показа являются природные достопримечательности, куда туристов отправляют однодневными турами.

Адлерский внутригородской район является самым маленьким по площади (27,6 км<sup>2</sup>), однако по плотности мест в коллективных средствах размещения с большим отрывом занимает 1-е место – 15 мест/га против 7 мест/га у Хостинского внутригородского района, по 6 мест/га у Центрального и Лазаревского. 72% мест сосредоточено в 3 микрорайонах. Курортный городок – на его территории располагаются 3 из 6 санаториев внутригородского района. Чкаловский и Адлер Центр, которые аккумулируют на своей территории 65% и 54% мест в гостевых домах и отелях от общей емкости КСР внутригородского района соответственно. Ключевым фактором для расположения средств размещения внутри микрорайонов является благоприятный рельеф, который позволяет максимально использовать территорию вплоть до самой береговой линии. Адлерский внутригородской район частично повторяет за Лазаревским внутригородским районом принципы расположения коллективных средств размещения. Начиная от микрорайона Чкаловский и продолжая дальше к югу от него, видно, как улица Ленина является границей для размещения основной массы гостевых домов и отелей. Адлерский внутригородской район является наиболее популярным местом для отдыха у молодежи, за счет большой плотности средств размещения и объектов развлекательного назначения, повсеместного выхода к морю, а во время горнолыжного сезона район является лучшим бюджетным местом для проживания, из которого можно наиболее быстро добраться до курортов Красной Поляны.

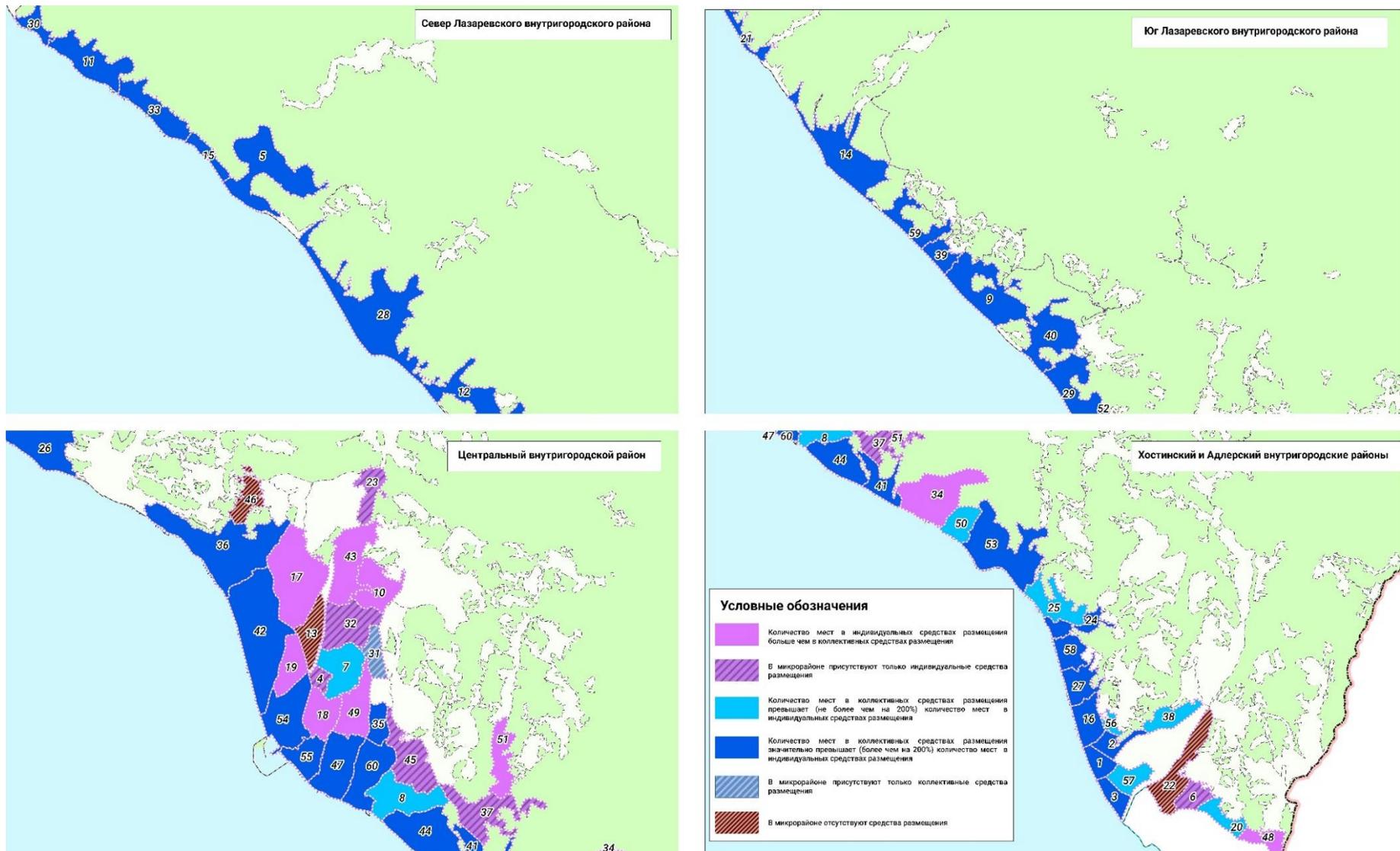


Рис. 19. Классификация микрорайонов городского округа Сочи по количеству мест в средствах размещения.

Для большинства микрорайонов города Сочи коллективные средства размещения являются основным способом для обеспечения жильем туристов. Во всех микрорайонах Лазаревского внутригородского района количество мест в индивидуальных средствах размещения меньше, чем в коллективных средствах размещения. В Центральном внутригородском районе наблюдается наибольшее количество различных типов микрорайонов (рис. ). Присутствуют как микрорайоны абсолютно без средств размещения (мкр Гагарина), так и микрорайоны, где присутствуют только индивидуальные средства размещения (мкр КСМ и мкр Макаренко Центр). Вдоль побережья преобладают коллективные средства размещения за счет крупных гостиниц в микрорайонах Новый Сочи и Центральный Сочи, однако постепенно удаляясь от Черного моря, наблюдается повышение количества мест в индивидуальных средствах размещения за счет больших объемов жилой площади (мкр Донская, мкр Заречный, мкр Завокзальный). Для Хостинского внутригородского района ситуация схожа с Лазаревским внутригородским районом, исключение составляет мкр Малый Ахун, где практически полностью отсутствуют коллективные средства размещения. Адлерский внутригородской район в северной части отличается полным преобладанием коллективных средств размещения по сравнению с индивидуальными средствами размещения, которое постепенно уменьшается по мере приближения к государственной границе с Республикой Абхазия.

Количество КСР на территории городского округа Сочи растет ежегодно, однако данный неконтролируемый рост количества объектов туризма может привести к серьезным последствиям для городской среды. Огромные туристские потоки уже создали в Сочи состояние избыточного туризма, когда число туристов превышает потенциальную рекреационную ёмкость территории, оказывая разрушающее воздействие на природу, а также на городскую среду, условия и качество жизни местного населения.

На данный момент в Центральном и Адлерском внутригородских районах практически не осталось территорий, не вовлеченных в градостроительную деятельность. Территориальные резервы местности присутствуют в Лазаревском и Хостинском внутригородских районах, однако в силу природных факторов и ограничений на строительство их тоже не так много. Ежегодно увеличивающийся поток туристов в Сочи (особенно в летнее время) побуждает к созданию новых и новых КСР разной вместимости и звездности. При этом, стоит отметить тот факт, что 4-звездочные и 5-звездочные гостиницы открываются только в Центральном внутригородском районе, а также Краснополянском поселковом округе. Большое количество КСР, позволяет размещать большее число туристов, что приводит к повышенной нагрузке на транспортную и инженерную инфраструктуры. Город Сочи в текущем состоянии не готов к

увеличивающимся туристическим потокам, а открытие новых КСР, без реконструкции или закрытия старых, может нанести серьезный ущерб, в том числе природный. Ведущим фактором для создания КСР сейчас является близость к Черному морю и территориальная возможность для объекта капитального строительства, либо для трансформации жилого дома в гостевой дом или гостиницу, что является самым распространенным вариантом.

В качестве перспективы развития отрасли туризма в вопросах распределения КСР по территории городского округа можно выделить следующее:

Ограничение строительства и контроль ведения деятельности КСР в жилых зонах, особенно в индивидуальной жилой застройке Лазаревского и Адлерского районов (с повышенной плотностью КСР). Также ограничить строительство КСР малой вместимости на дистанции 200 метров от побережья Черного моря.

Все объекты капитального строительства индустрии туризма на территории городского округа Сочи должны проходить процедуры экологической оценки потенциального воздействия на окружающую среду.

Природно-ресурсный потенциал Лазаревского района используется недостаточно, в том числе его самая протяжённая береговая полоса может быть использована для оборудования новых пляжей, что повлечёт за собой дальнейшее развитие внутригородского района. Открытие большего числа пансионатов и санаториев в Лазаревском внутригородском районе, что может привести к снижению заполняемости неклассифицированных гостевых домов и уменьшить количество неклассифицированных КСР в дальнейшем.

Вести статистический учет деятельности КСР на уровне города, а также внутригородских районов в отдельности.

## Заключение

В рамках исследовательской работы были рассмотрены теоретические аспекты географии туризма на примерах работ отечественных и зарубежных ученых. С помощью методики, разработанной для исследования, были выполнены поставленные задачи. Новаторским подходом в авторском методике является использование парсинга данных с максимально возможного количества источников, а также рассмотрение вопросов туризма на примере подробного анализа расположения КСР и ИСР, что практически не встречается в современных отечественных научных работах. Были проанализированы данные официальной статистики городского округа Сочи, посвященные курортно-рекреационному комплексу. На основе данных открытых источников, информации администрации муниципального образования, а также информации Министерства экономического развития РФ была сформирована подробная база данных коллективных средств размещения муниципального образования городской округ город-курорт Сочи. Были определены факторы, влияющие на расположение коллективных и индивидуальных средств размещения по территории города Сочи.

По итогам проведения научно-исследовательской работы можно сделать следующие выводы:

- Количество КСР на территории городского округа в период с 2010 по 2023 гг. увеличилось более чем в 8 раз, численность мест более чем в 5 раз.
- Открываются в основном неклассифицированные гостевые дома или 1-звездочные гостиницы малой вместимости. Количество мест в КСР увеличивается также в неклассифицированных и 1-звездочных объектах. В разрезе внутригородских районов наибольший прирост мест в КСР характерен для Лазаревского и Адлерского районов.
- Дальнейшее неконтролируемое увеличение числа гостевых домов (особенно в жилых зонах), что характерно для Лазаревского внутригородского района может привести к серьезным проблемам инженерной инфраструктуры для территории.
- Проблема отсутствия свободной территории является основной для открытия новых крупных КСР в городе Сочи. Необходима трансформация отрасли от количества к качеству. Наиболее остро данная проблема стоит в Лазаревском внутригородском районе, где обилие неклассифицированных гостевых домов и гостиниц расположены непосредственно у побережья Черного моря.
- Лазаревский внутригородской район за исключением своего центра имеет слабый уровень развития сферы гостеприимства в целом. Район является наиболее

перспективным для развития в будущем за счет имеющихся территориальных резервов местности.

- Краснополянский поселковый округ является наиболее динамично развивающейся частью муниципального образования в сфере туризма. Село Эстосадок и пгт Красная Поляна - единственные населенные пункты городского округа, где происходит строительство новых КСР, в имеющих классификацию 4 или 5 звезд.
- Индивидуальные средства размещения преобладают в Центральном внутригородском районе. Наиболее перспективным для дальнейшего развития сферы является Адлерский внутригородской район.

Методика исследования может быть дополнена в дальнейшем с использованием моделей больших данных, расчетов туристических потоков в динамике в течение года (при наличии статистической информации). Возможно более подробное рассмотрение особенностей расположения КСР и ИСР на уровне отдельных внутригородских районов или микрорайонов, так как градостроительные регламенты в городе Сочи соблюдаются крайне плохо, а индустрия туризма является важнейшей частью экономики.

## Список используемых источников

1. АвитоНедвижимость, URL: <https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/sdam/posutochno/> (Дата обращения: 17.03.2023)
2. Алаев Э.Б. Социально-экономическая география. Понятийно-терминологический словарь. М., 1983. 350 с.
3. Арефьев В.Е. Теоретические основы туризма: уч. пособие. Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2014. 298 с
4. База данных показателей муниципальных образований, URL: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/> (Дата обращения: 15.01.2023)
5. База недвижимости города Сочи, URL: <https://sochi.cian.ru/> (Дата обращения: 12.03.2023)
6. Безуглова М.С. Культурно-исторический туристско-рекреационный потенциал Астраханской области и его использование: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Воронеж, ВГУ, 2007. 23 с.
7. Бероев Б.М. Географические основы оценки состояния природной среды и освоения горных территорий (на примере Северного Кавказа): автореф. дис. ... докт. геогр. наук. М., 1996. 45 с.
8. Блинова Ю.М. Роль геоморфологических памятников России в рекреационной деятельности: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2015. 27 с.
9. Борисенкова А.Е. Пространственная организация международного рекреационного туризма в странах Европейского Союза): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2012. 25 с.
10. Васильева А.Е. Территориальная организация рекреационного хозяйства Башкирии: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Пермь, 2007. 26 с.
11. Вдовин С.А., Ушакова Е.О. Современные проблемы науки и образования. 2014.
12. Воронина А.Б. Территориальная структура рекреационной деятельности на особо охраняемых природных территориях Крыма и пути ее оптимизации: дис. ... канд. геогр. наук. Симферополь, 2016. 244 с.
13. Генеральный план муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, URL: <https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/gen-plan/> (Дата обращения 12.02.2023)
14. Голубчиков Ю.Н. Естественно-гуманитарная парадигма географической науки М., 2016. 224 с.

15. Гущина М.В. Рекреационный потенциал и региональная дифференциация индустрии туризма Океании): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. СПб., 2016. 23 с.
16. Долженко Г.П. Основы туризма. М., 2009. 319 с.
17. Зорин И.В., Каверина Т.П., Квартальнов В.А. Туризм как вид деятельности. М., 2005. 288 с
18. Зырянов А.И. Систематизация туристских таксонов // Вестник Московского университета. Серия 5: География. 2014. № 3. С. 16–22.
19. Зырянов А. И. Теоретические аспекты географии туризма. Пермь: Перм. гос. нац. иссл. ун-т, 2013. 158 с.
20. Зырянов А.И., Шарыгин М.Д. Район как географическое поле в задаче туристского проектирования // Социально-экономическая география // Вестн. Ассоциации российских географов-обществоведов. 2016. № 5. С. 16–24.
21. Инвестиционный потенциал Муниципального образования городской округ город-курорт Сочи, URL: <https://invest.sochi.ru/about/presents/> (Дата обращения: 26.02.2023)
22. Кабинет разработчика YandexAPI, URL: <https://yandex.ru/dev/developer-help/doc/index.html> (Дата обращения: 17.01.2023)
23. Каледин В.Н. Территориальная организация въездного туризма Индии): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. СПб., 2010. 18 с.
24. Карасев А.С. Территориальная структура туристско-рекреационного потенциала финно-угорских регионов России: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2015. 25 с.
25. Киприна Е.Н. Рекреационный потенциал природного парка «Кондинские озёра»: картографическая инвентаризация, оценка и использование: авто-реф. дис. ... канд. геогр. наук. СПб. 2011. 19 с.
26. Колесникович В.П. Геоэкологический анализ туристско-рекреационного потенциала Белорусского Полесья): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2009. 21 с.
27. Кольцова А.А. Природные рекреационные ресурсы лечебно-оздоровительного туризма: геоэкологический анализ использования в Хабаровском крае: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Хабаровск, 2015. 26 с.
28. Комаров А.И. Северо-восточная часть Волго-Ахтубинской поймы: природные особенности и рекреационное использование: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Астрахань, 2012. 22 с.

29. Королев А.Ю. Вопросы организации туризма в альпинистских зонах России // Вестник Удмуртского университета. Серия: Биология. Науки о Земле. 2015. Т. 25, № 2. С. 180–185
30. Кошкимбаева У.Т. Пути активизации сельских территорий посредством туризма: (на примере Южного Казахстана): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Алматы, 2010. 23 с.
31. Краснодарский край. Статистический ежегодник 2022, URL: <https://23.rosstat.gov.ru/> (Дата обращения: 15.01.2023)
32. Куприна Л.Е. Технология разработки туристских маршрутов. Тюмень, 2013. 176 с.
33. Лазаревская С.В. Туристско-рекреационный потенциал Забайкальского края: информационно-аналитический подход к управлению туризмом в регионе: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Чита, 2010. 20 с.
34. Макарова, В.Н. Теоретическое обоснование необходимости обобщенного подхода к охране окружающей среды в рамках экологического воспитания молодежи. Азимут научных исследований: педагогика и психология. 2018.Т.2. С. 152–155.
35. Мирзеханова Д.Г. Формирование туристического продукта в пределах трансграничных территорий (на примере Хабаровского края): автореф. дис. ... канд. геогр. наук / КГУ им. Канта. Калининград, 2013. 26 с.
36. Митрофанова А.В. Региональный туристский кластер как форма пространственной организации туризма (на примере Калининградской области): ав-тореф. дис. ... канд. геогр. наук / КГУ им. Канта. Калининград, 2010. 20 с.
37. Мичурин С.Б. Безопасность в туризме: методологический и пространственный аспекты: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Пермь, 2012. 22 с.
38. Мозгунов Н.А. Географические факторы развития сельского туризма в Центральной России: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2010. 23 с.
39. Мышлявцева С.Э. Активный туризм в регионах Урала (маршрутный принцип территориальной организации): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Пермь, 2007. 20 с.
40. Некрасова М.Л. Стратегический подход к формированию территориальных туристско-рекреационных систем Российской Федерации: автореф. дис. ... д-ра геогр. наук. Краснодар, 2013. 34 с.
41. Подробная карта города Сочи онлайн, URL: <https://2gis.ru/sochi> (Дата обращения: 17.01.2023)

42. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Сочи, URL: <https://sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/zemlepolz/pz/> (Дата обращения: 16.03.2023)
43. Преображенский В.С., Веденин Ю.А., Зорин И.В., Мухина Л.И. Территориальная рекреационная система как объект изучения географических наук // Изв. АН СССР. Серия География. 1974. №2. С. 34-42.
44. Прокопенко Т.А. Экономико-географический и исторический аспекты развития религиозного туризма (на примере Русской Православной Церкви): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. СПб., 2010. 18 с.
45. Прудникова Н.Г. Эколого-географическое зонирование рекреационных территорий (на примере участка долины р. Катунь): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Томск, 2009. 22 с.
46. Публичная кадастровая карта, URL: <https://pkk.rosreestr.ru/> (Дата обращения: 21.02.2023)
47. Реестр классифицированных объектов: гостиницы и иные средства размещения, URL: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/turizm/reestry\\_turizm/reestr\\_klassifirovannyh\\_obektov/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/turizm/reestry_turizm/reestr_klassifirovannyh_obektov/) (Дата обращения: 10.02.2023)
48. Реестр классифицированных объектов: пляжи, URL: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/turizm/reestry\\_turizm/reestr\\_klassifirovannyh\\_obektov/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/turizm/reestry_turizm/reestr_klassifirovannyh_obektov/) (Дата обращения: 12.02.2023)
49. Реестр средств размещения города Сочи, URL: <https://sochiturizm.ru/reestr/> (Дата обращения: 10.02.2023)
50. Реформа ЖКХ, URL: <https://xn--p1aee.xn--p1ai/myhouse/profile/view/8253258/> (Дата обращения: 18.02.2023)
51. Робинсон Б.В., Ушакова Е.О. Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения. 2013. № 5.
52. Сафарян А.А. Туризм в Армении: дестинация, аттрактивность, информационные ресурсы: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Пермь, 2015. 24 с.
53. Сединкина О.Н. Экономико-географический анализ развития тематических парков в мире: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2009. 23 с.
54. Смолякова Ю.И. Туризм в Республике Адыгея: ресурсы, структура, уровень развития, перспективы: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Краснодар, 2009. 23 с.
55. Социально – экономическое положение Краснодарского края, URL: [https://23.rosstat.gov.ru/infuslugi\\_katalog\\_publications/document/45200](https://23.rosstat.gov.ru/infuslugi_katalog_publications/document/45200) (Дата обращения: 15.01.2023)

56. Ступина О.Г. Процессы региональной интеграции на мировом туристском рынке): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. М., 2012. 25 с.
57. Суржиков, В.И. Оценка экспортно-ориентированного природно-ресурсного потенциала Приморского края / В.И. Суржиков // Региональные исследования. 2014. № 12. Т. 3. С. 542–546.
58. Тархов С.А. Пространственный подход в географии туризма // Географический вестник = Geographical bulletin. 2019. №4(51). С. 172–178.
59. Цыренова И.Ж. Особенности туристско-рекреационной деятельности в национальных парках России // Вестник Бурятского государственного университета. 2010. Вып. 4 (34). С. 78-82.
60. Шабалина С.А. Пространственная организация туристско-рекреационной сферы (на примере Республики Татарстан): автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Калининград, 2009. 20 с.
61. Щепеткова И.О. Территориальная организация садово-дачных образований Пермской городской агломерации»: автореф. дис. ... канд. геогр. наук. Пермь, 2019. 20 с.
62. Hongbo Zhao, Tianshun Gu, Li Yue, Xiaoman Xu. Locational Dynamics of Luxury Hotels in Shanghai Metropolis, China: A Spatial-Temporal Perspective. Land, MDPI, vol. 11(10), 2022, 20 pages.
63. Idham Riandhika Amanda, Dyah Lestari Widaningrum. Hotel Locations in a Tourism Destination: A Spatial Analysis Approach. The 42nd Asian Conference on Remote Sensing (ACRS2021). Can Tho city, Vietnam, 2021.
64. La, L., Xu, F., Hu, M. and Xiao, C. Location of Airbnb and hotels: the spatial distribution and relationships. Tourism Review, Vol. 77 No. 1, 2022, pp. 209-224.

# Приложение

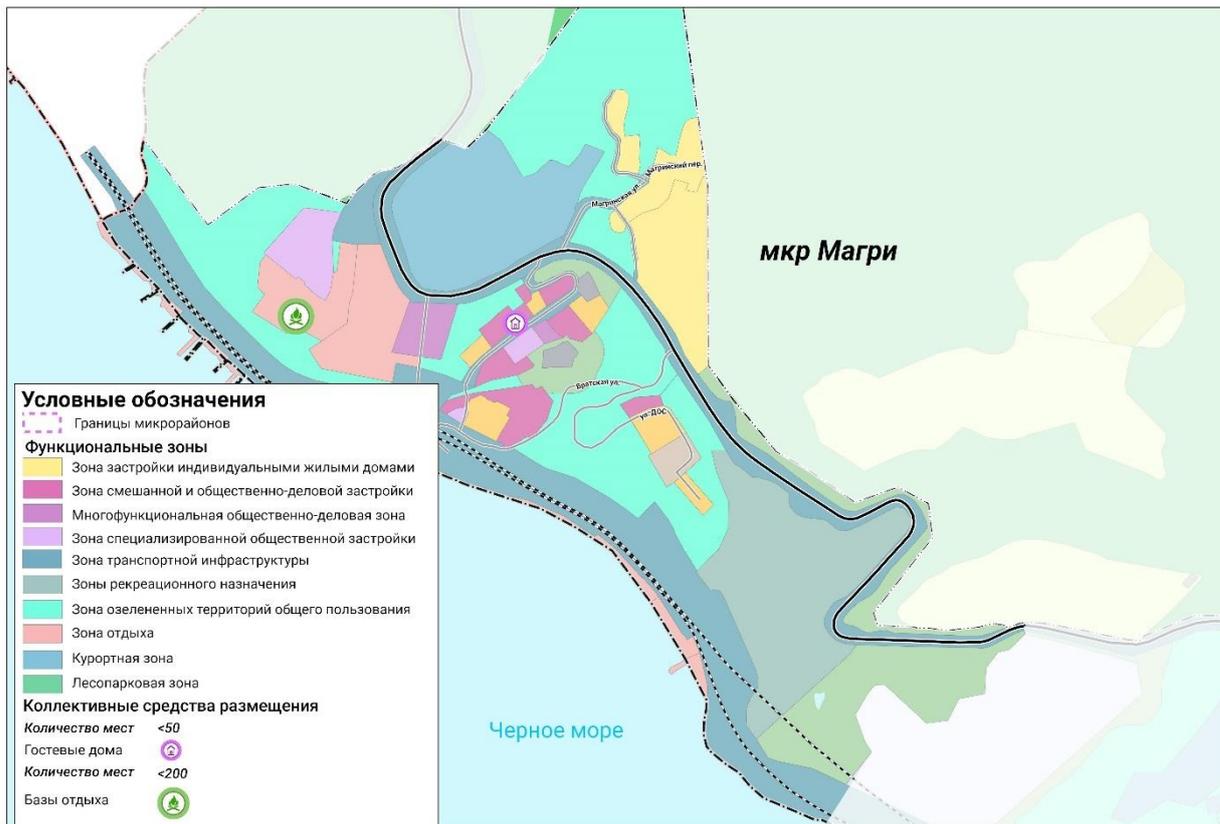


Рис. 20. Карта коллективных средств размещения микрорайона Магри

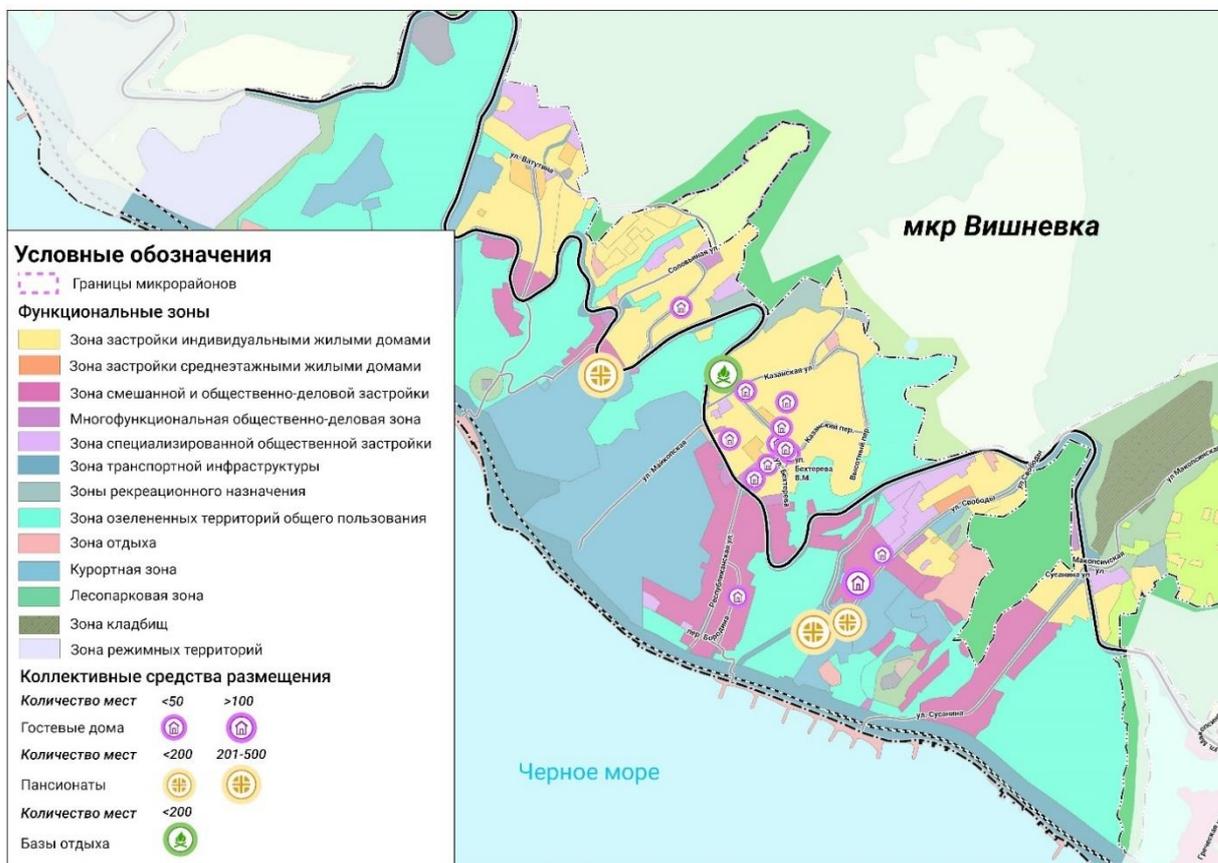


Рис. 21. Карта коллективных средств размещения микрорайона Вишневка

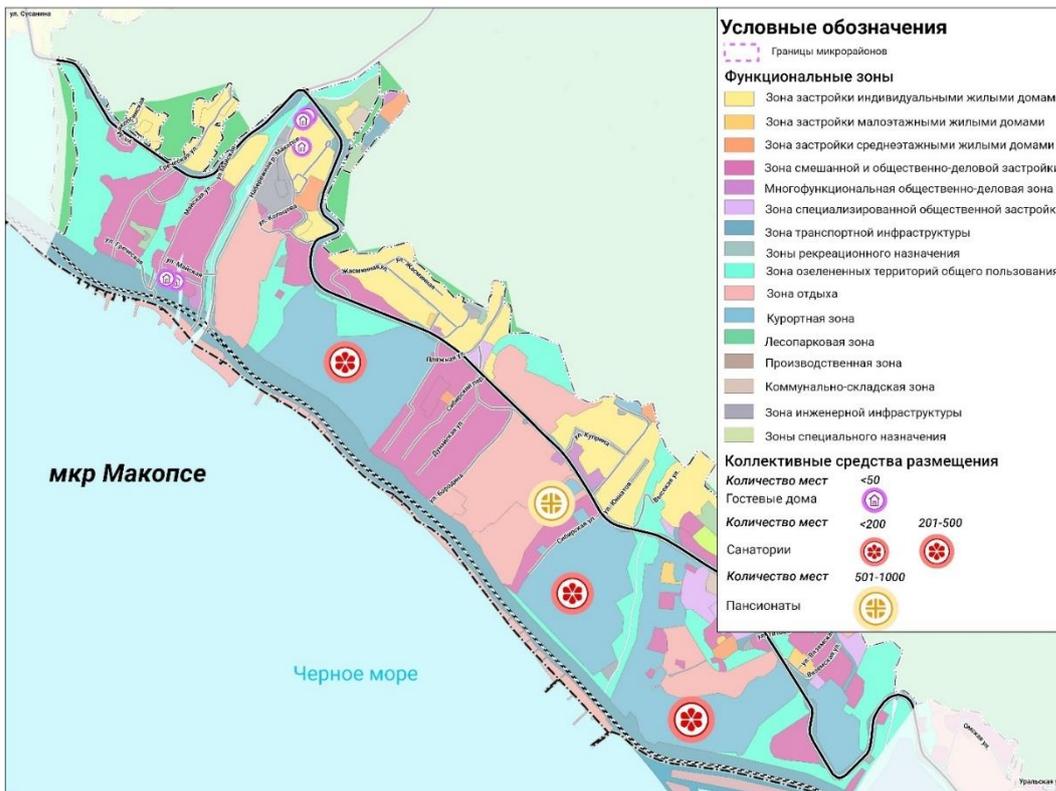


Рис. 22. Карта коллективных средств размещения микрорайона Макопсе

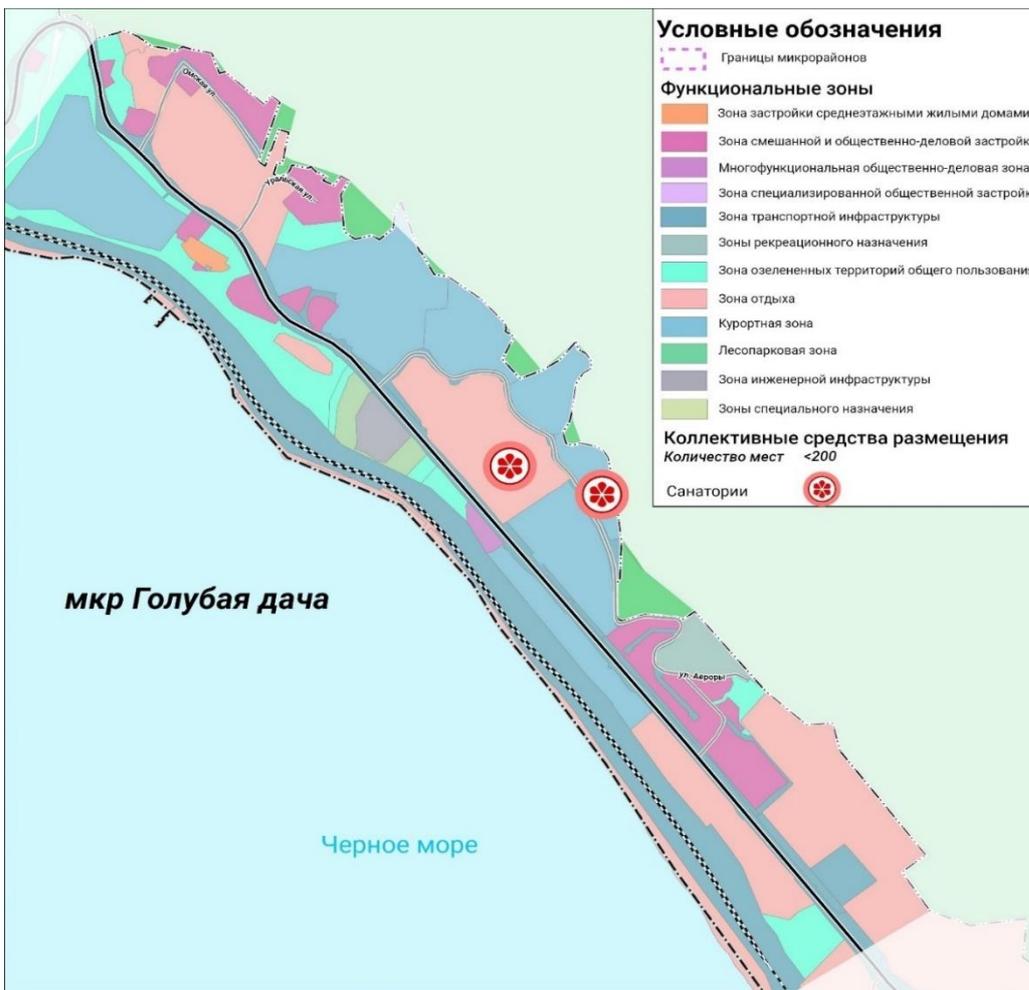


Рис. 23. Карта коллективных средств размещения микрорайона Голубая Дача

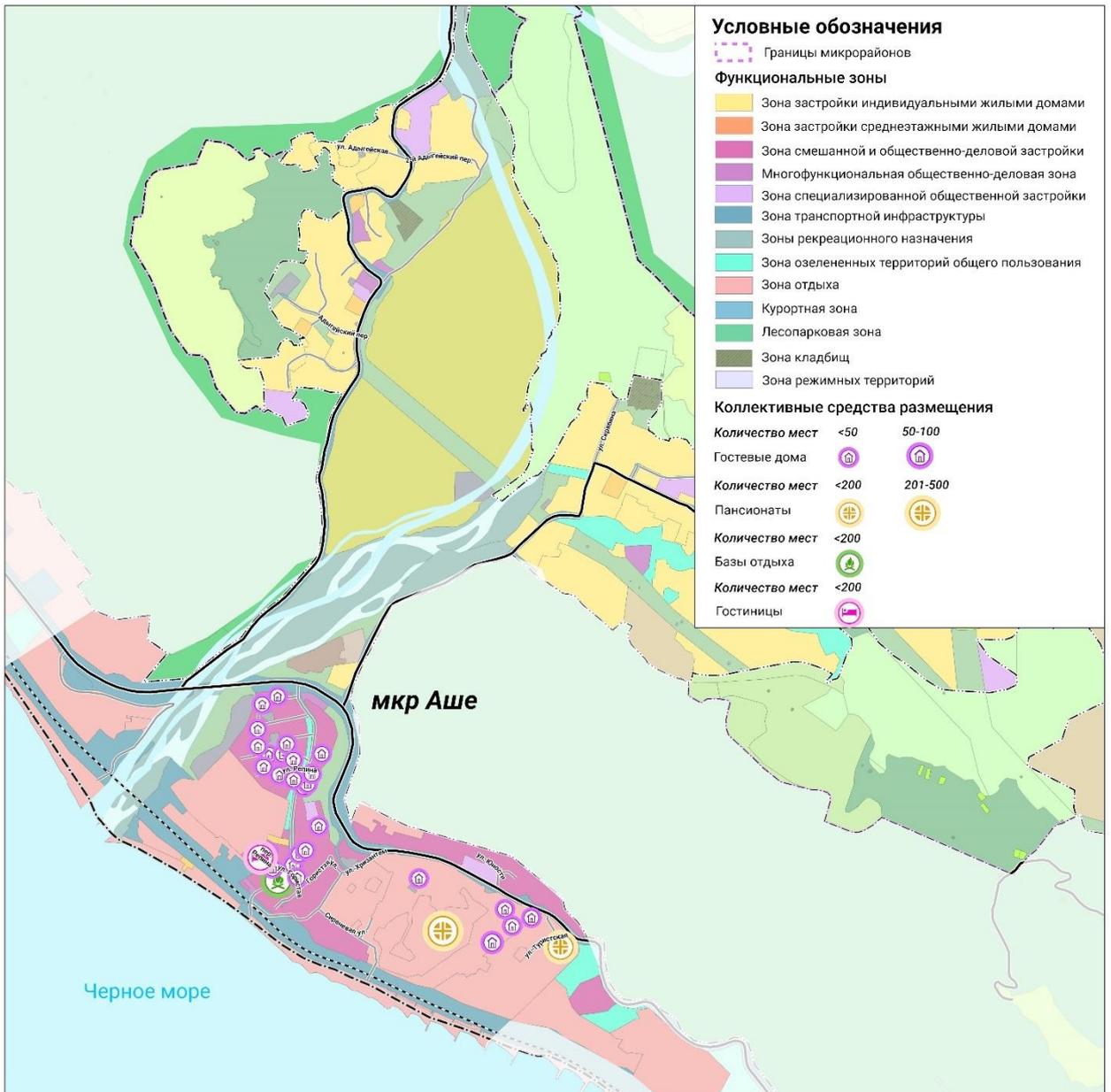


Рис. 24. Карта коллективных средств размещения микрорайона Аше

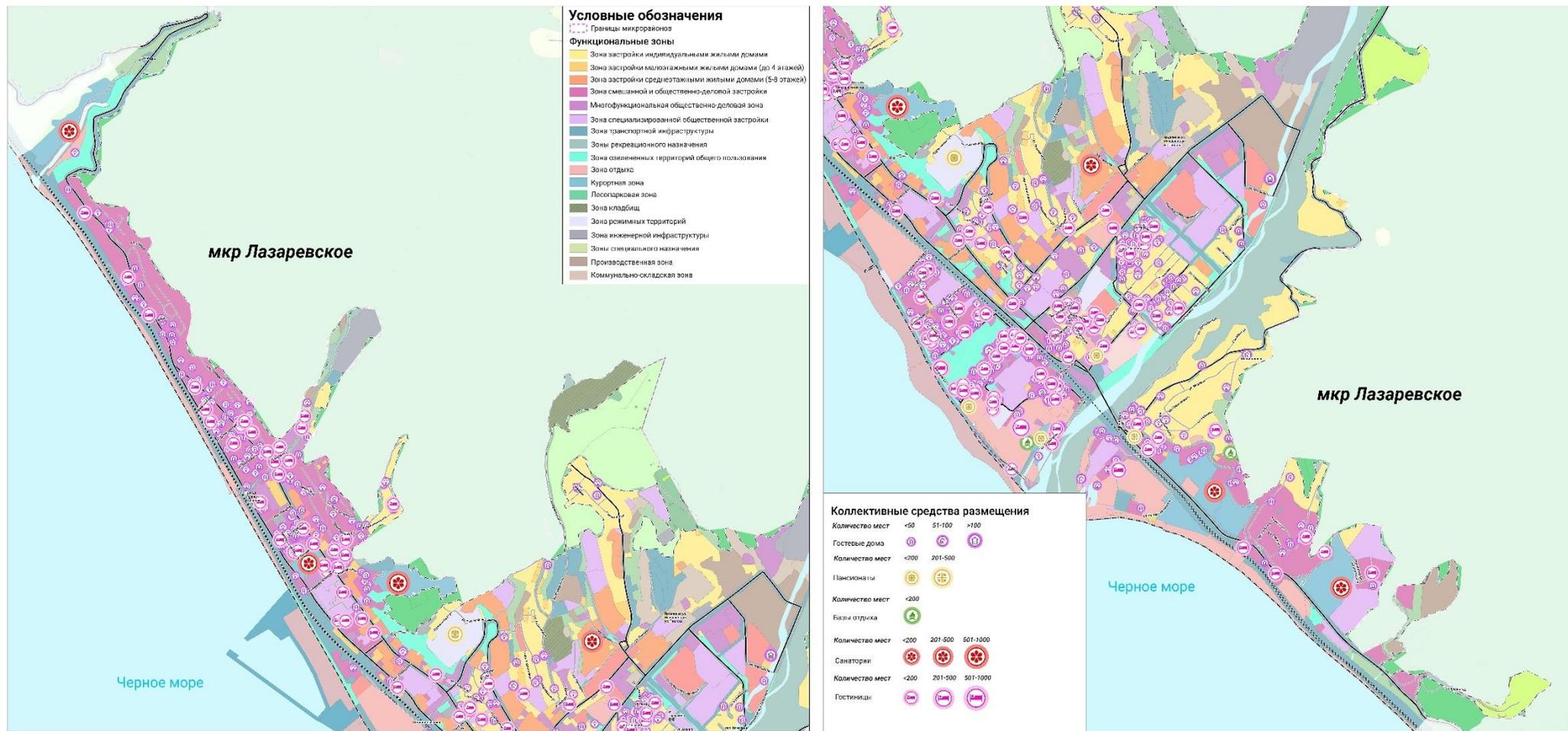


Рис. 25. Карта коллективных средств размещения микрорайона Лазаревское

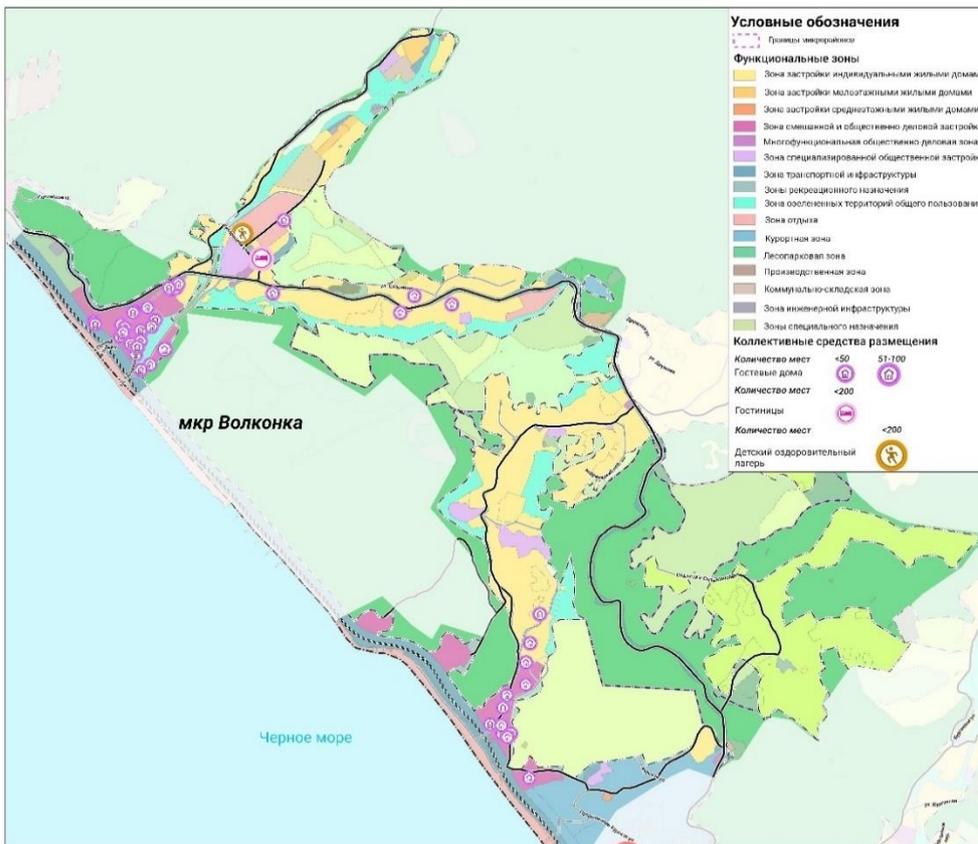


Рис. 26. Карта коллективных средств размещения микрорайона Волконка

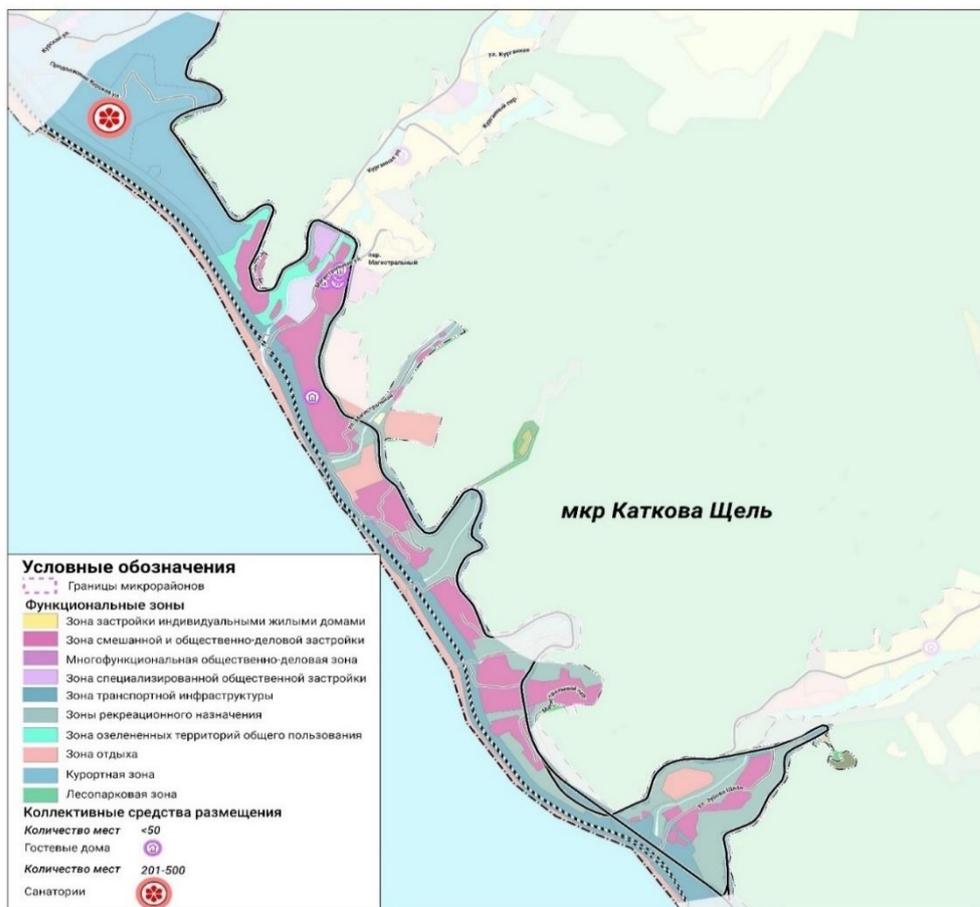


Рис. 27. Карта коллективных средств размещения микрорайона Каткова Щель

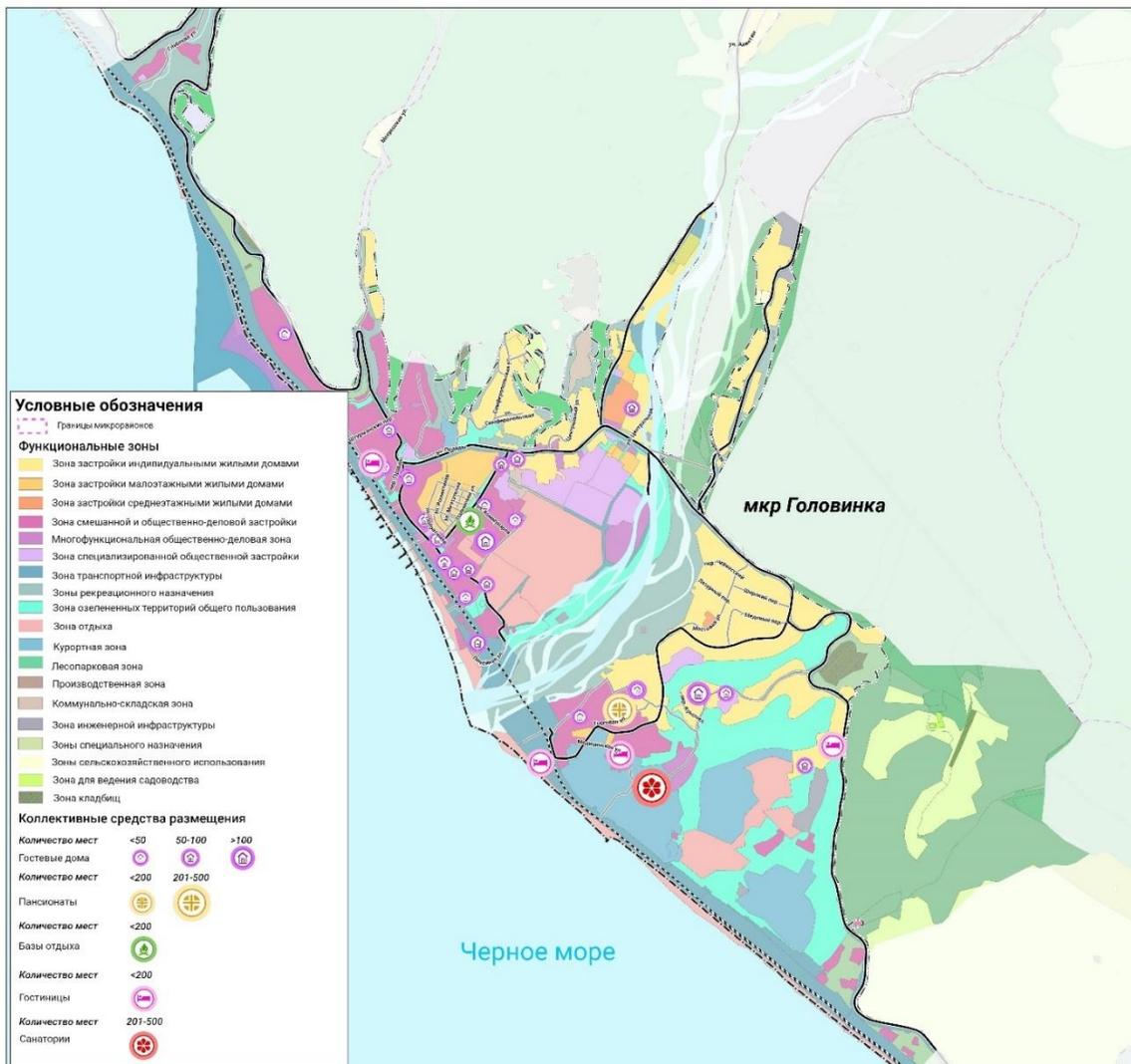


Рис. 28. Карта коллективных средств размещения микрорайона Головинка

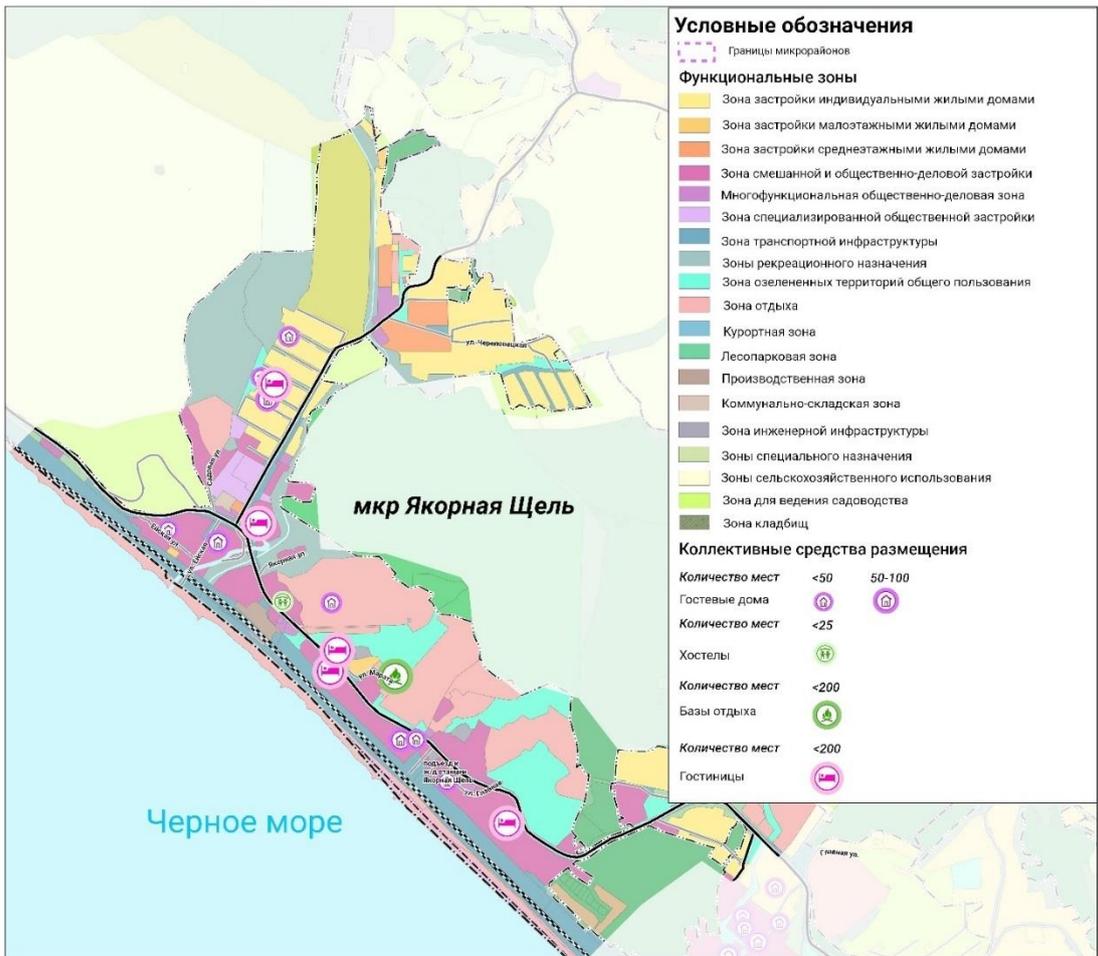


Рис. 29. Карта коллективных средств размещения микрорайона Якорная Щель

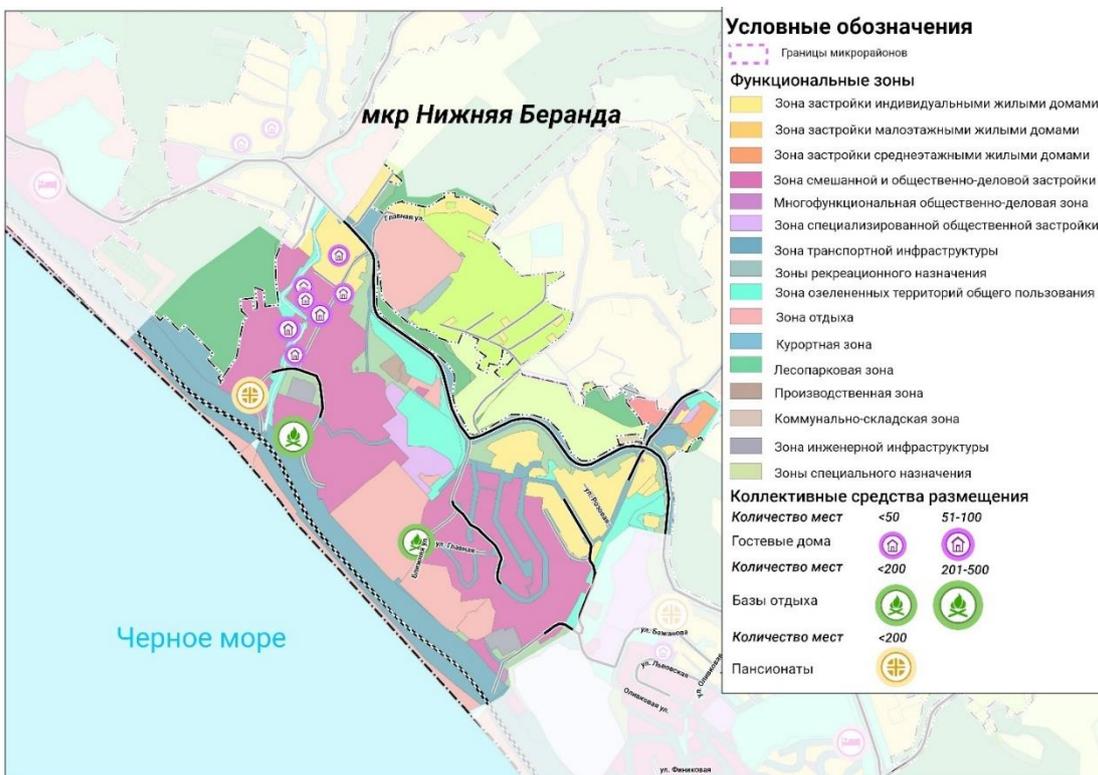


Рис. 30. Карта коллективных средств размещения микрорайона Нижняя Беранда

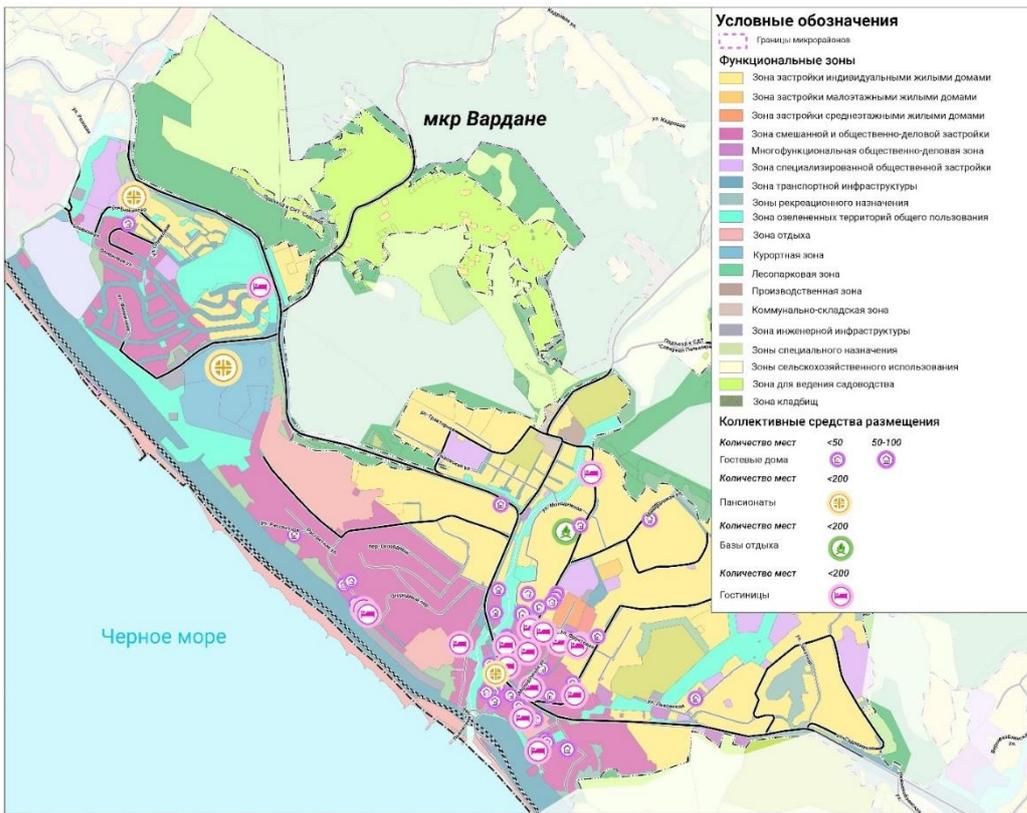


Рис. 31. Карта коллективных средств размещения микрорайона Вардане

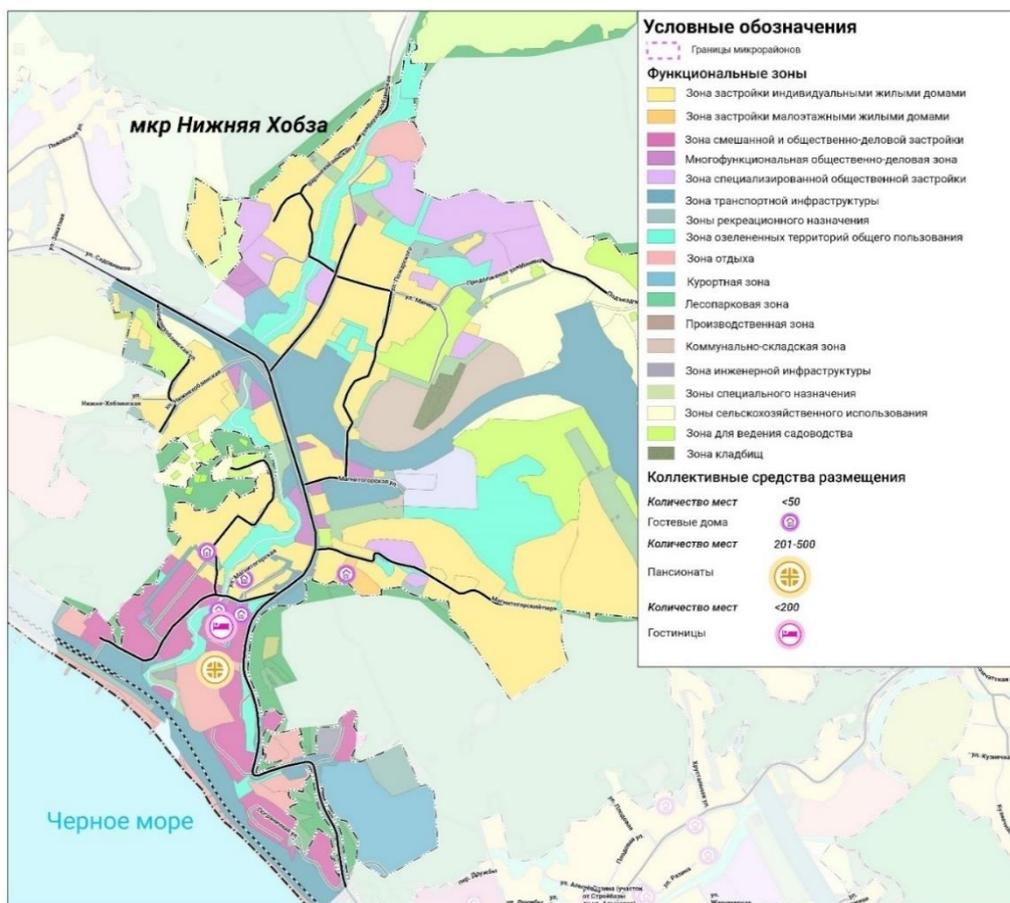


Рис. 32. Карта коллективных средств размещения микрорайона Нижняя Хобза

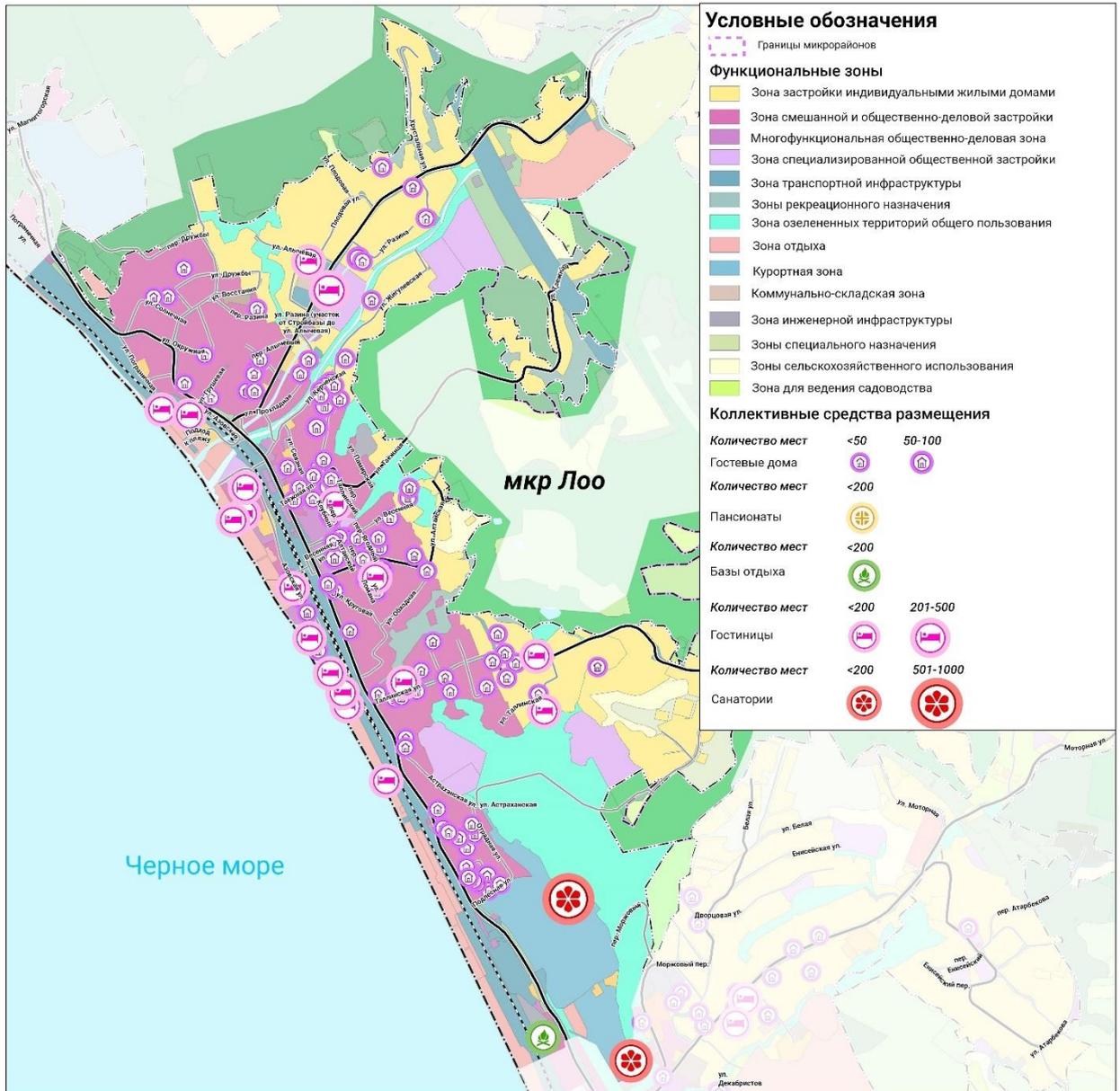


Рис. 33. Карта коллективных средств размещения микрорайона Лоо

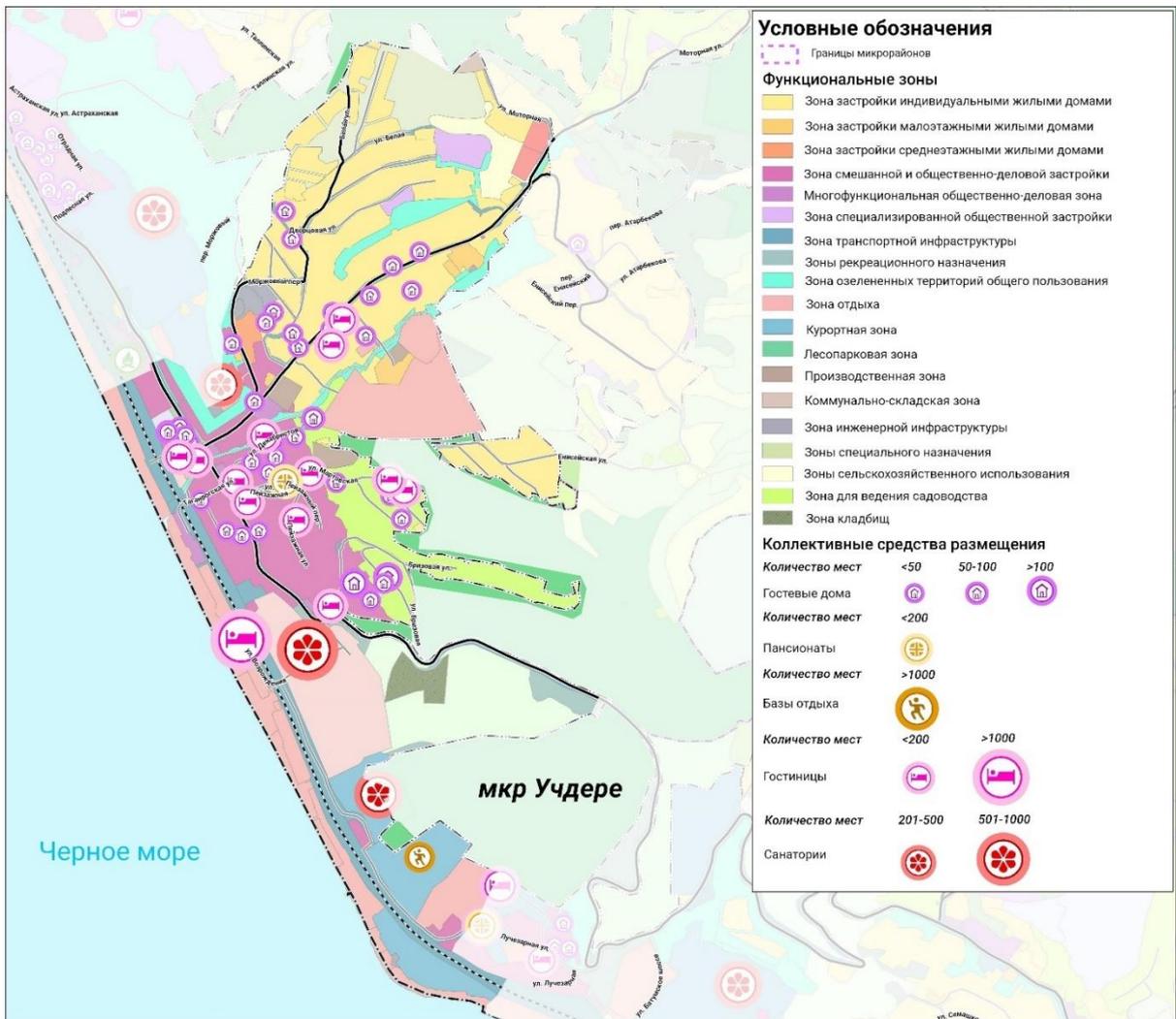


Рис. 34. Карта коллективных средств размещения микрорайона Уч-Дере

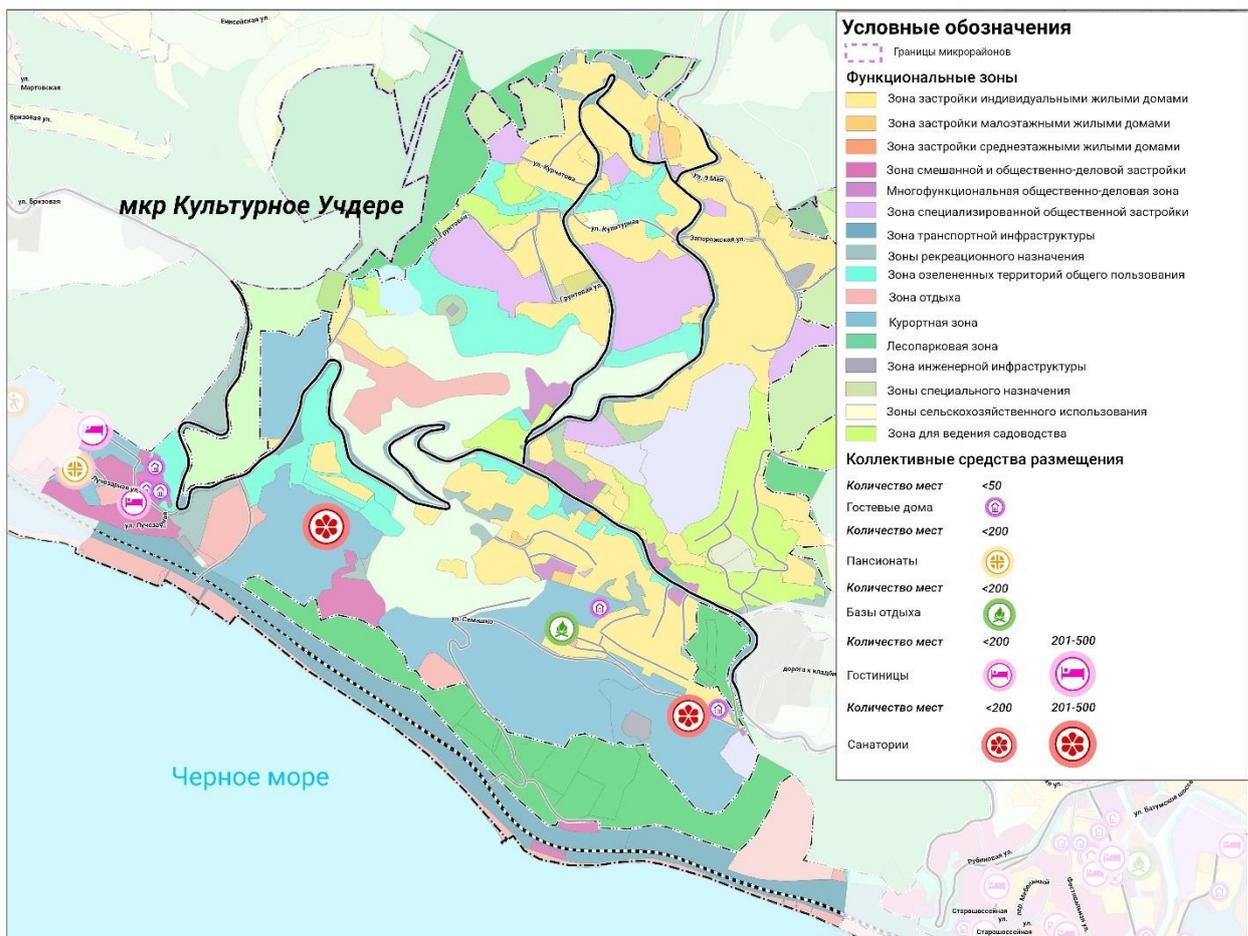


Рис. 35. Карта коллективных средств размещения микрорайона Культурное Уч-Дере

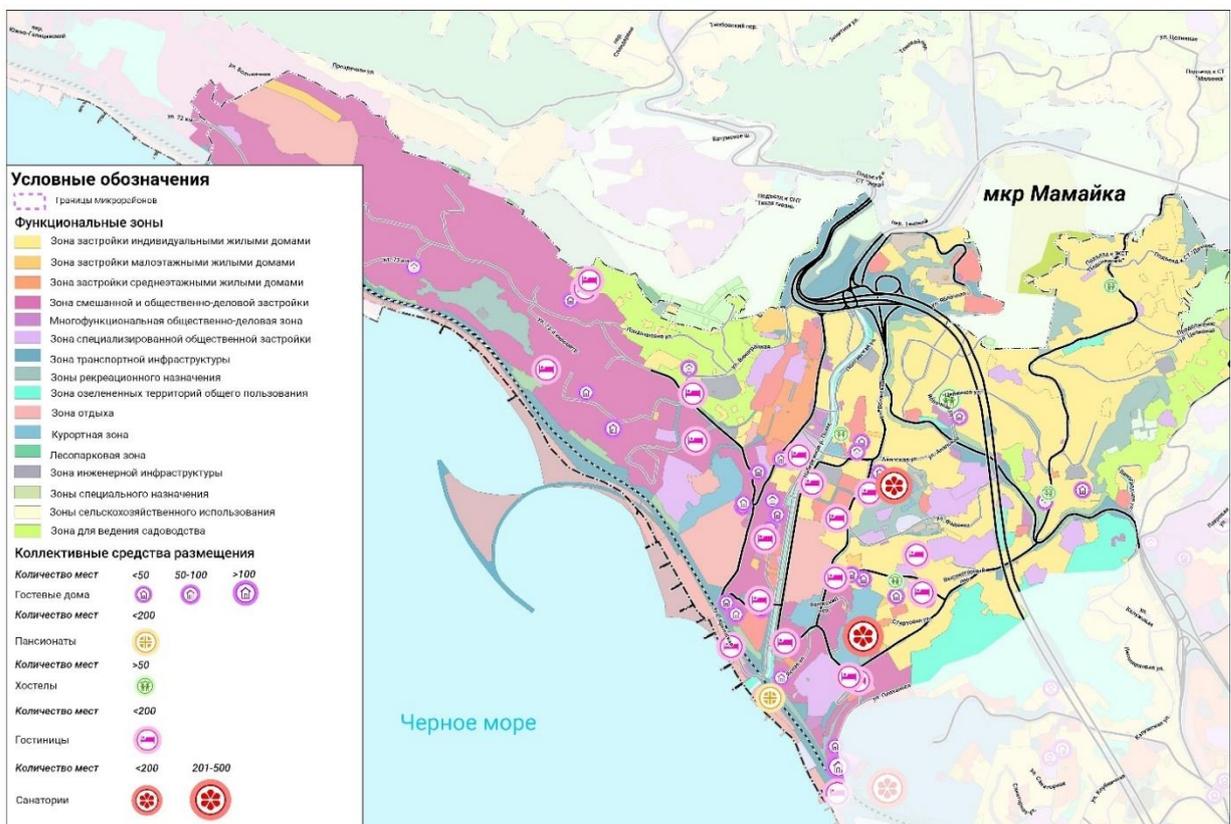


Рис. 36. Карта коллективных средств размещения микрорайона Мамайка

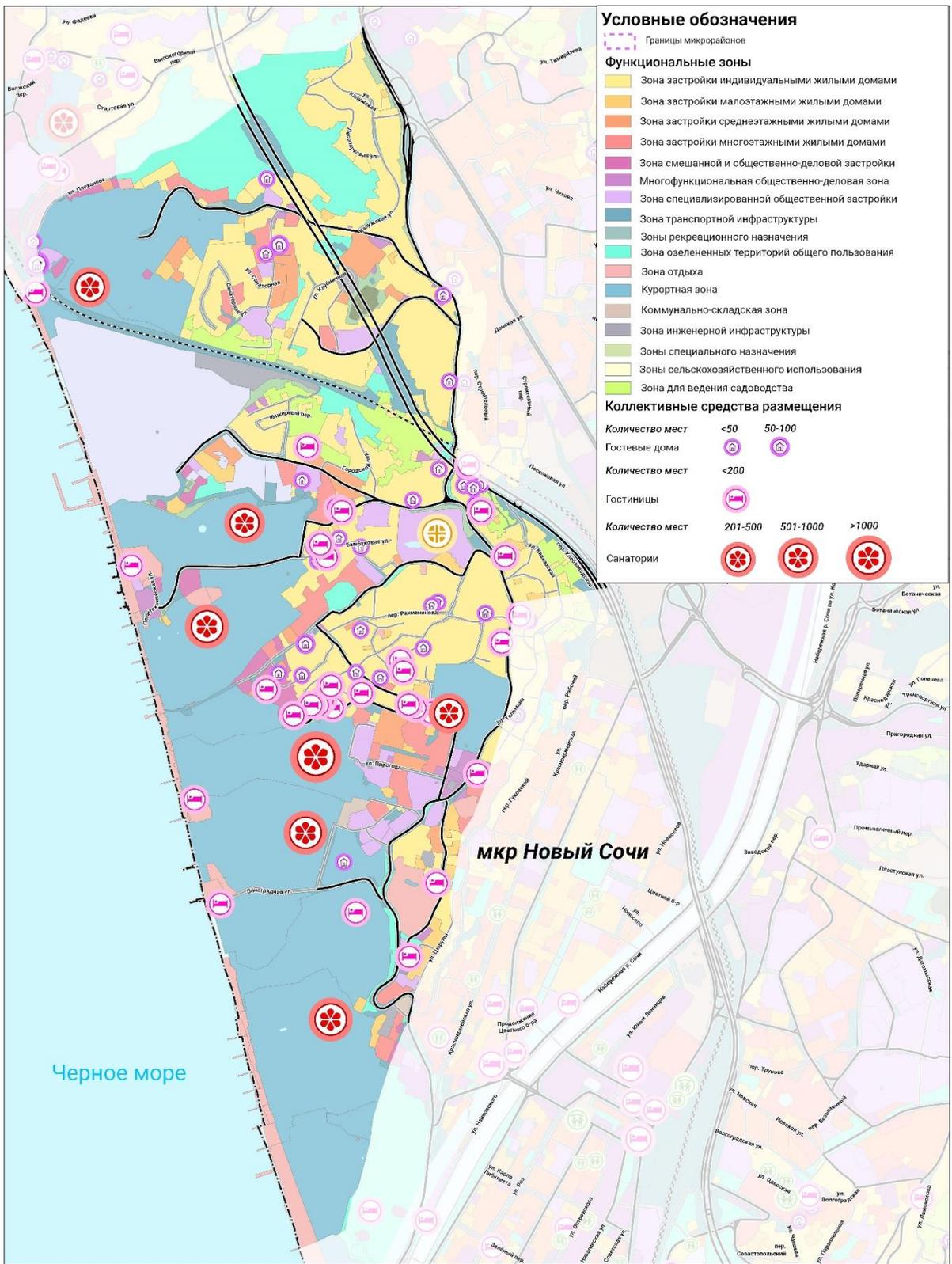


Рис. 37. Карта коллективных средств размещения микрорайона Новый Сочи

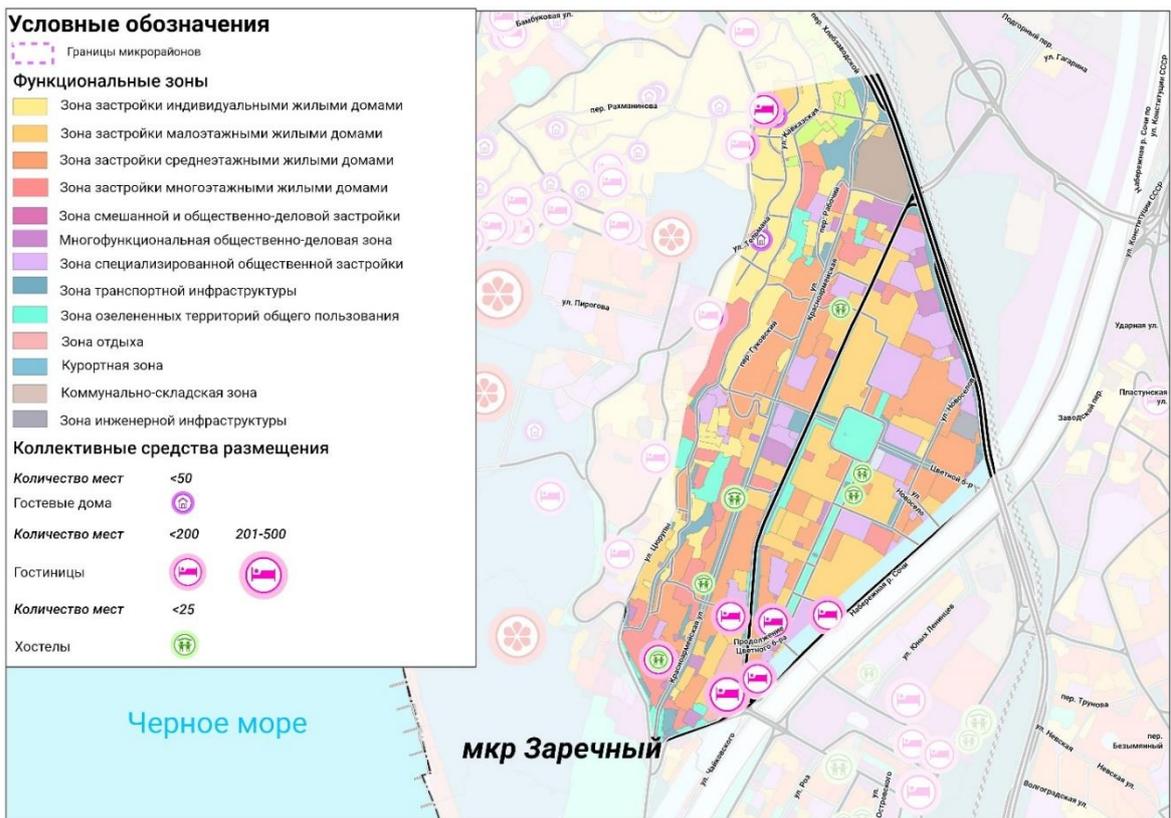


Рис. 38. Карта коллективных средств размещения микрорайона Заречный

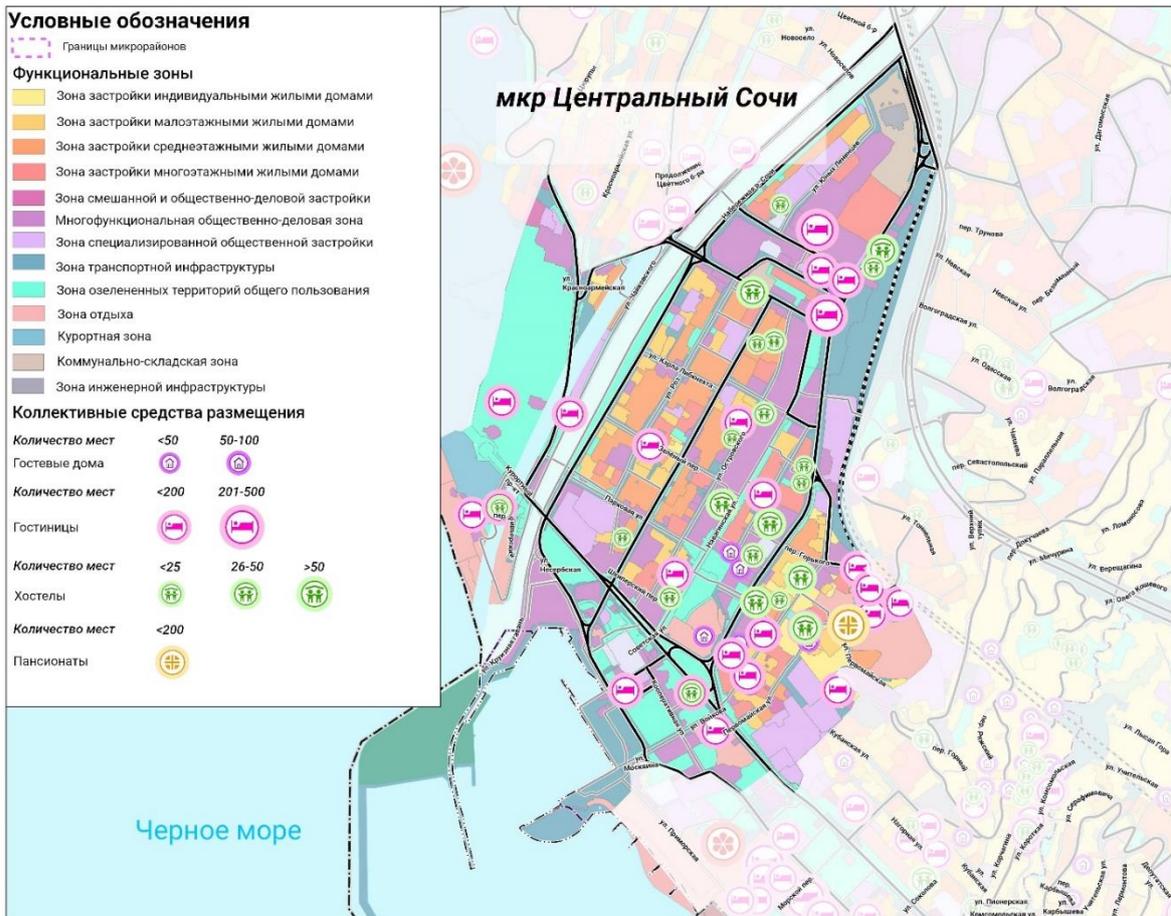


Рис. 39. Карта коллективных средств размещения микрорайона Центральный Сочи

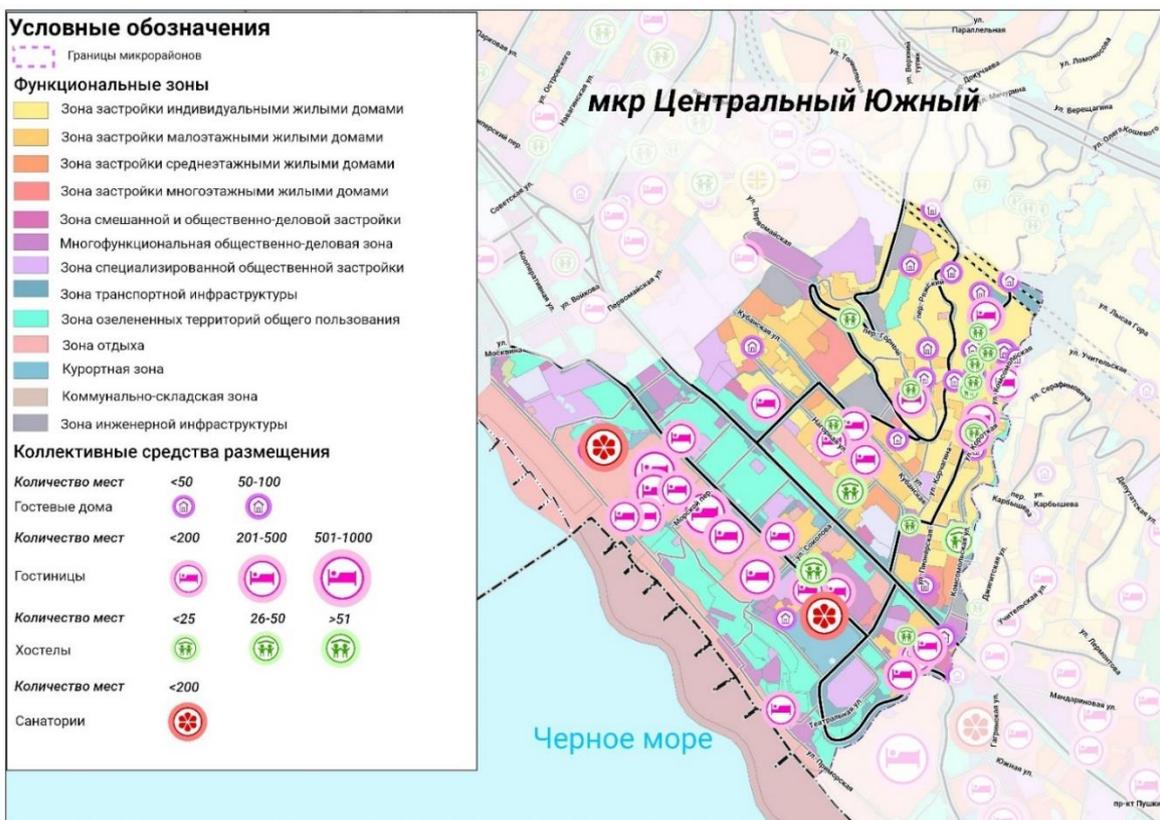


Рис. 40. Карта коллективных средств размещения микрорайона Центральный Южный

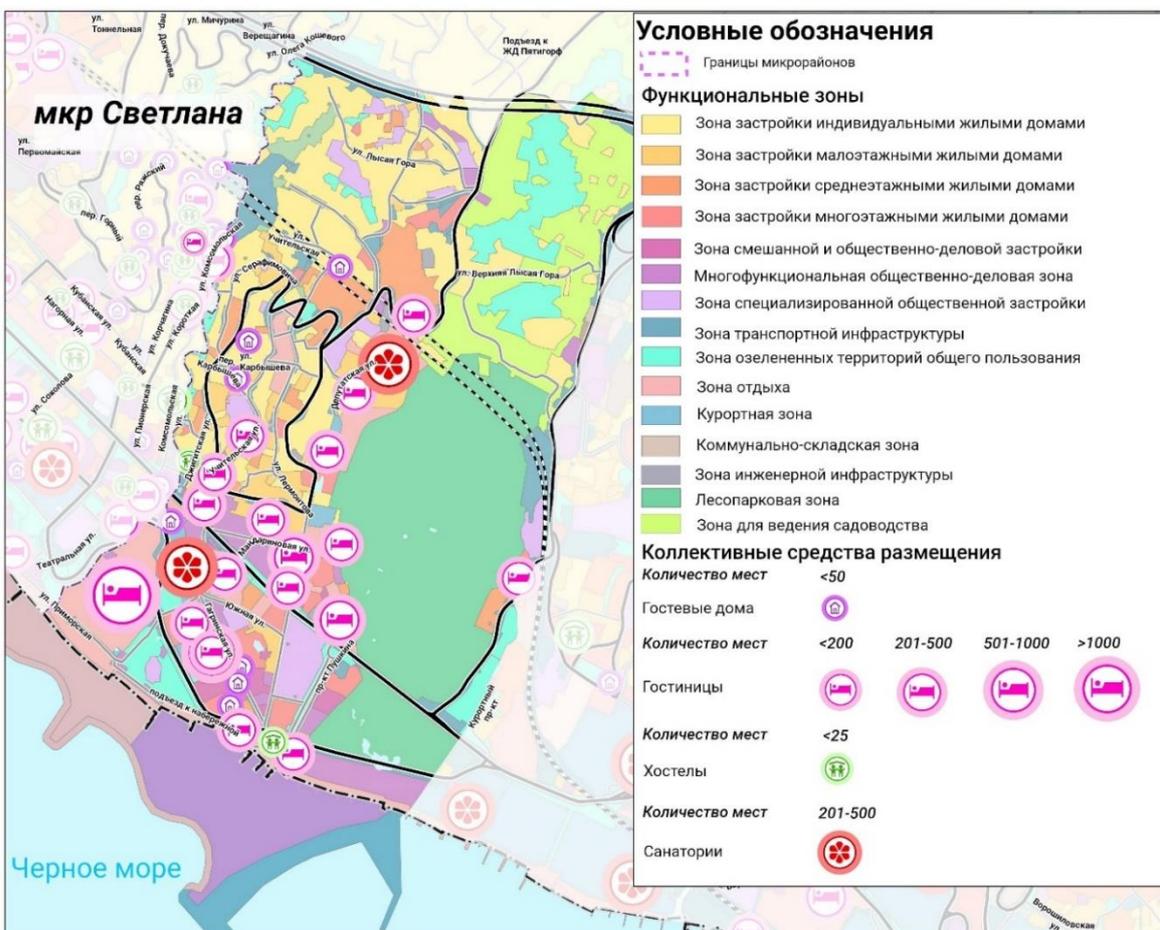


Рис. 41. Карта коллективных средств размещения микрорайона Светлана

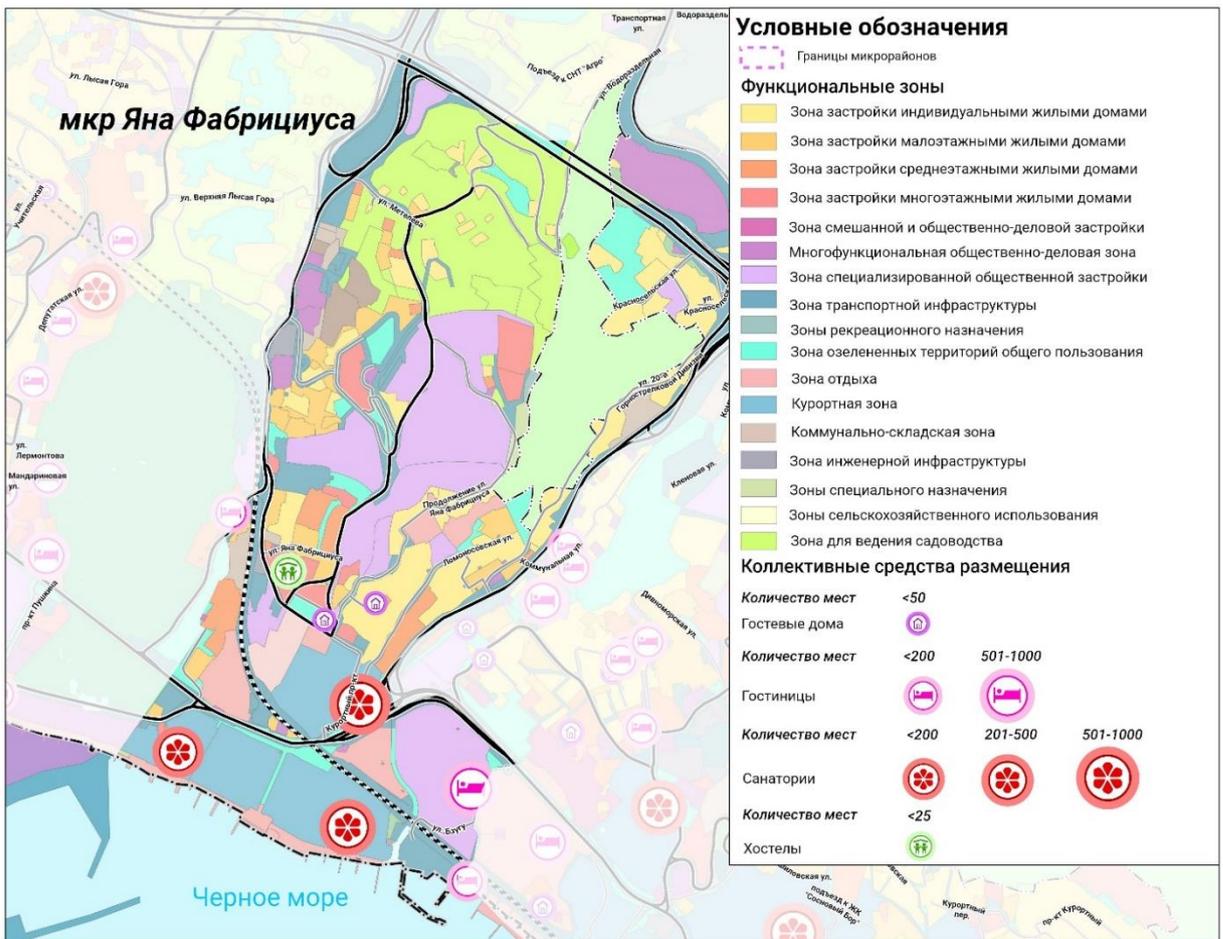


Рис. 42. Карта коллективных средств размещения микрорайона Яна Фабрициуса

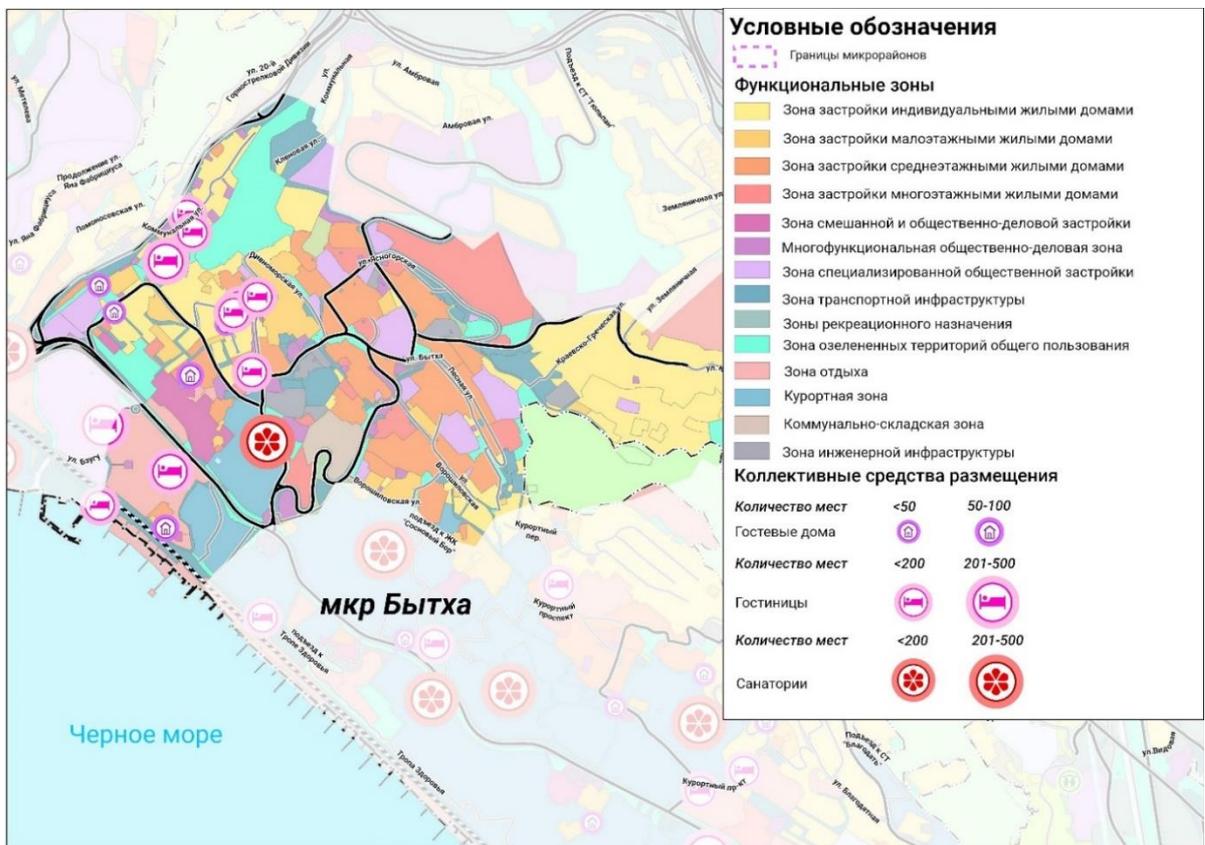


Рис. 43. Карта коллективных средств размещения микрорайона Бытха

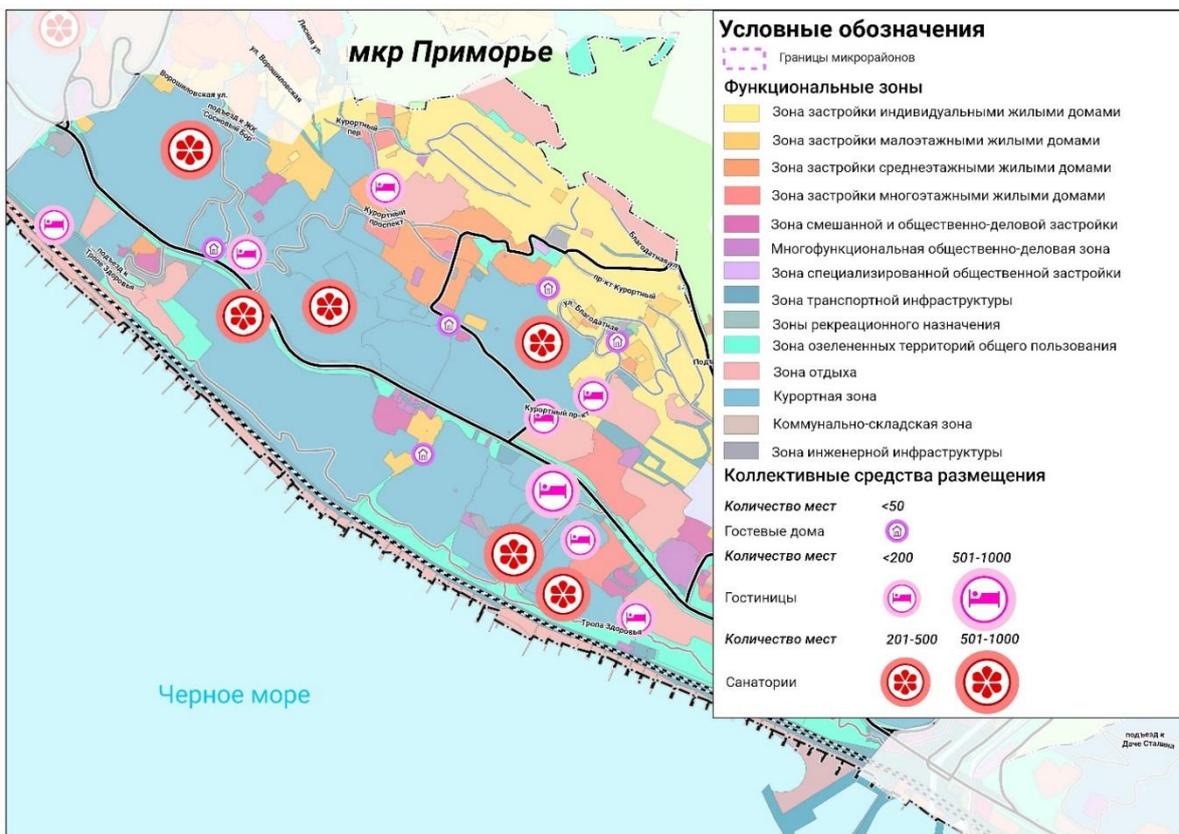


Рис. 44. Карта коллективных средств размещения микрорайона Приморье

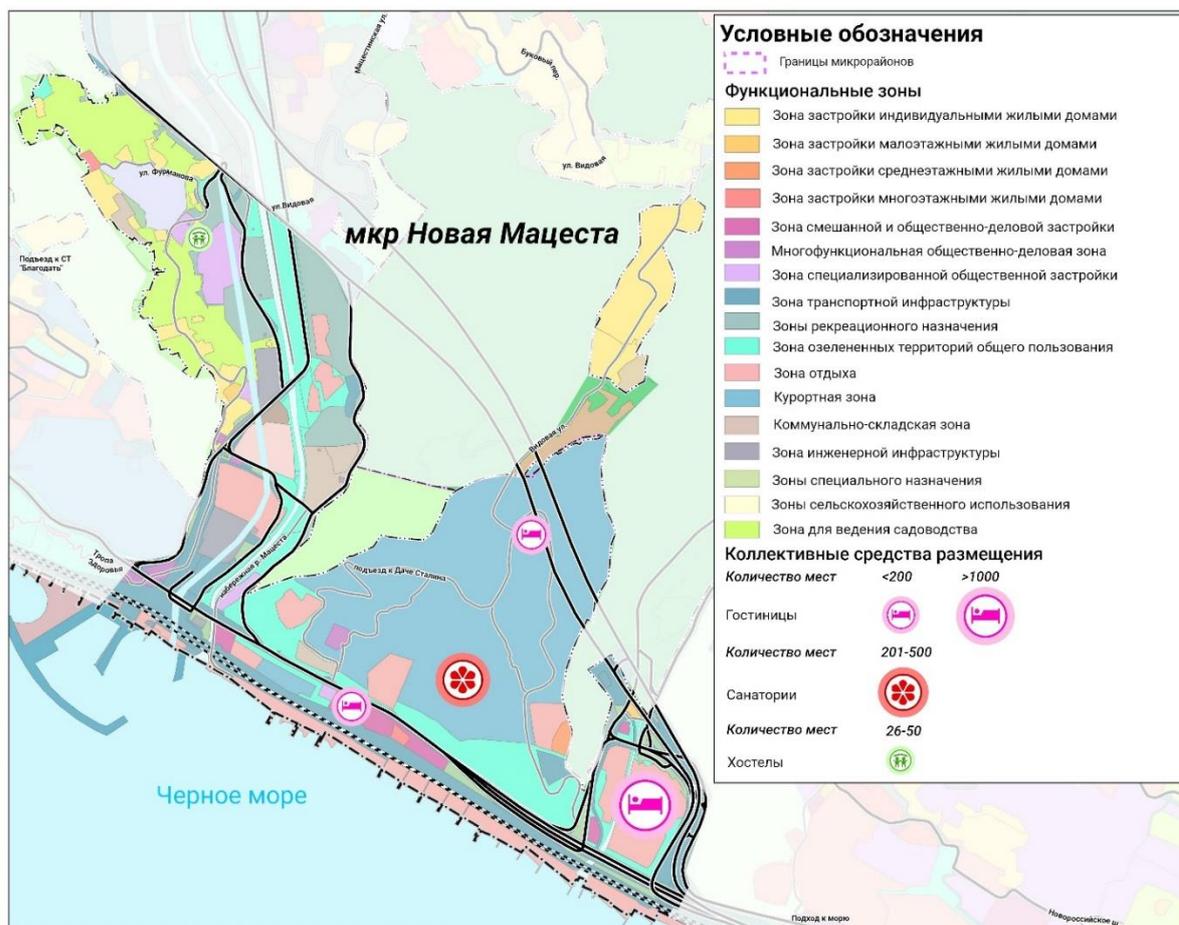


Рис. 45. Карта коллективных средств размещения микрорайона Новая Мацеста

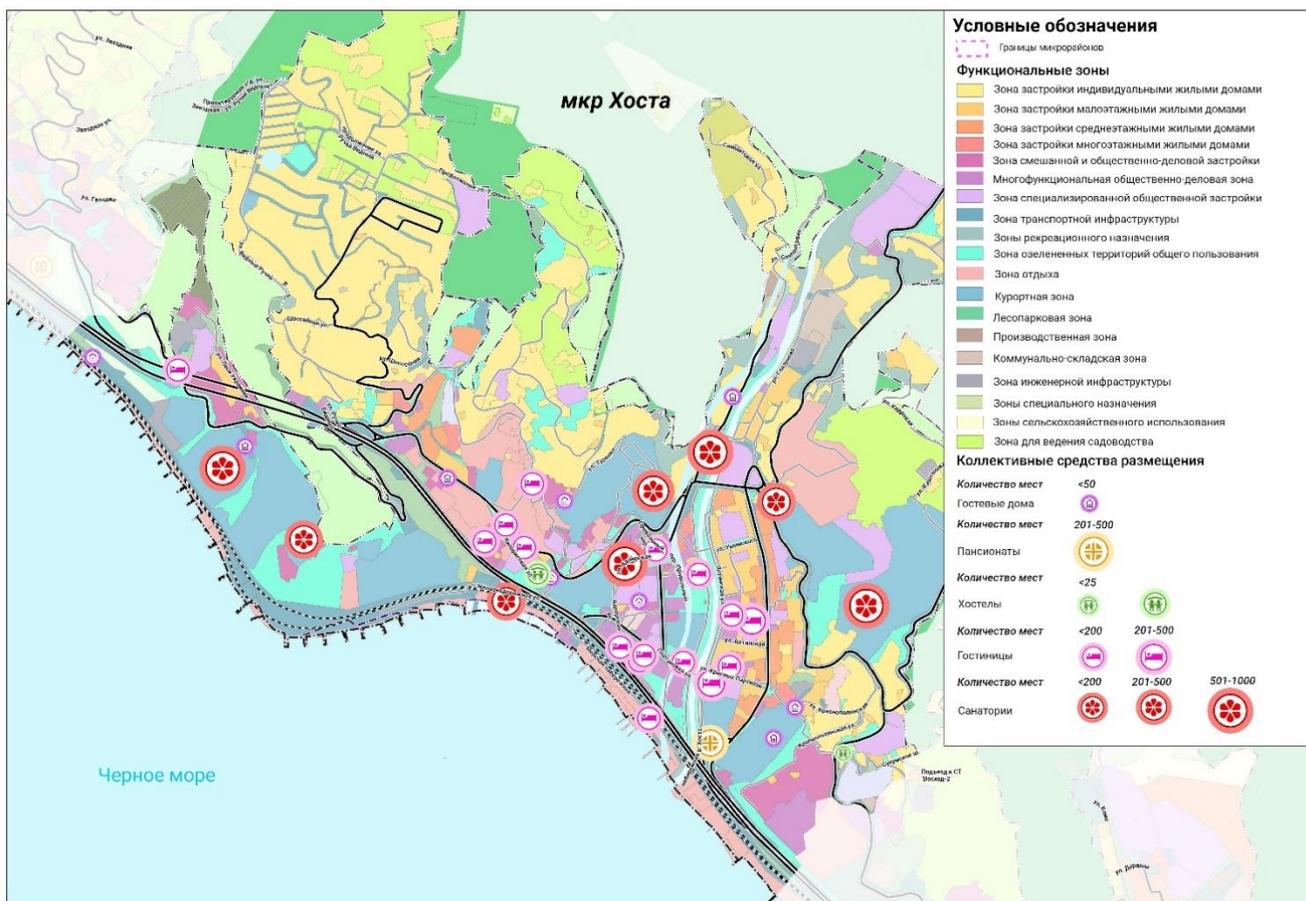


Рис. 46. Карта коллективных средств размещения микрорайона Хоста

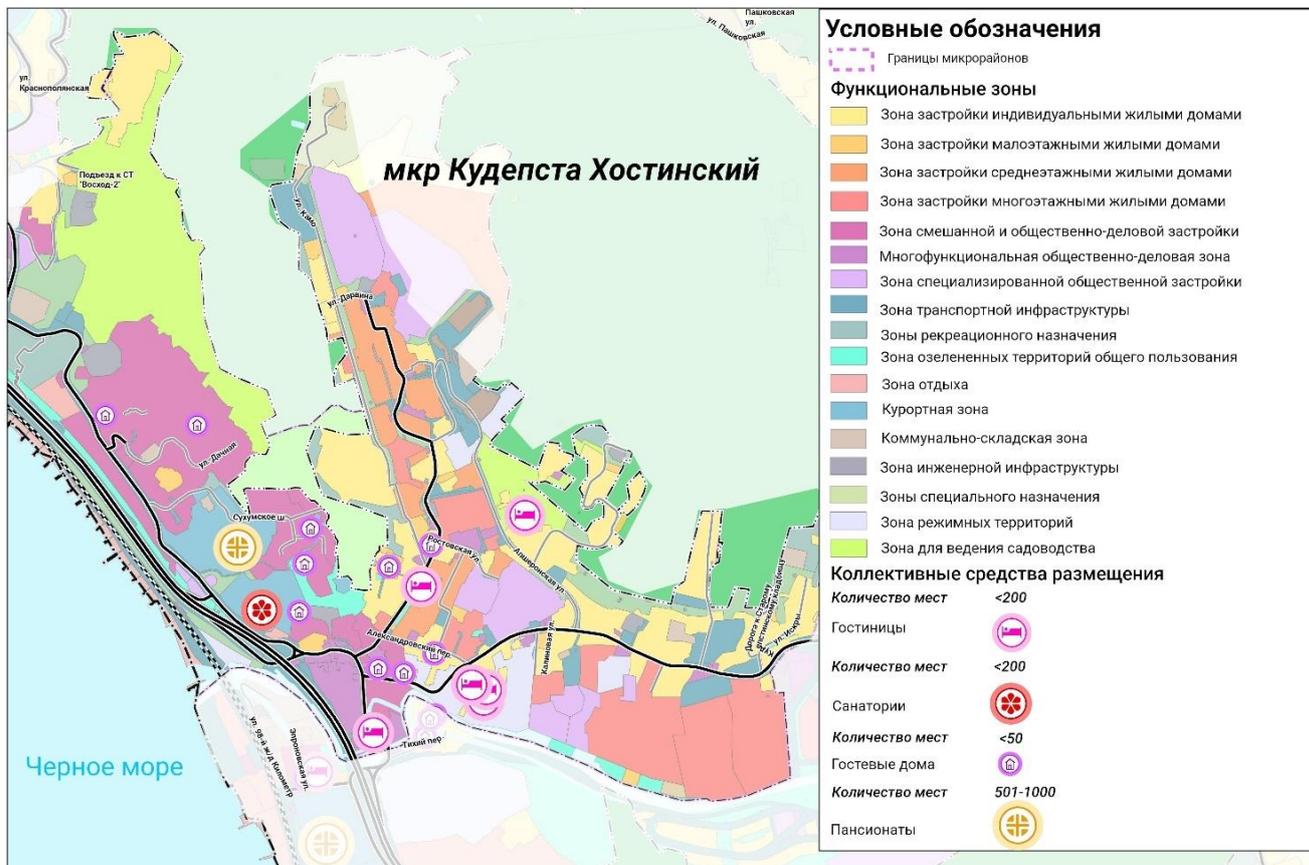


Рис. 47. Карта коллективных средств размещения микрорайона Кудепста Хоста



Рис. 48. Карта коллективных средств размещения микрорайона Кудепста Адлер

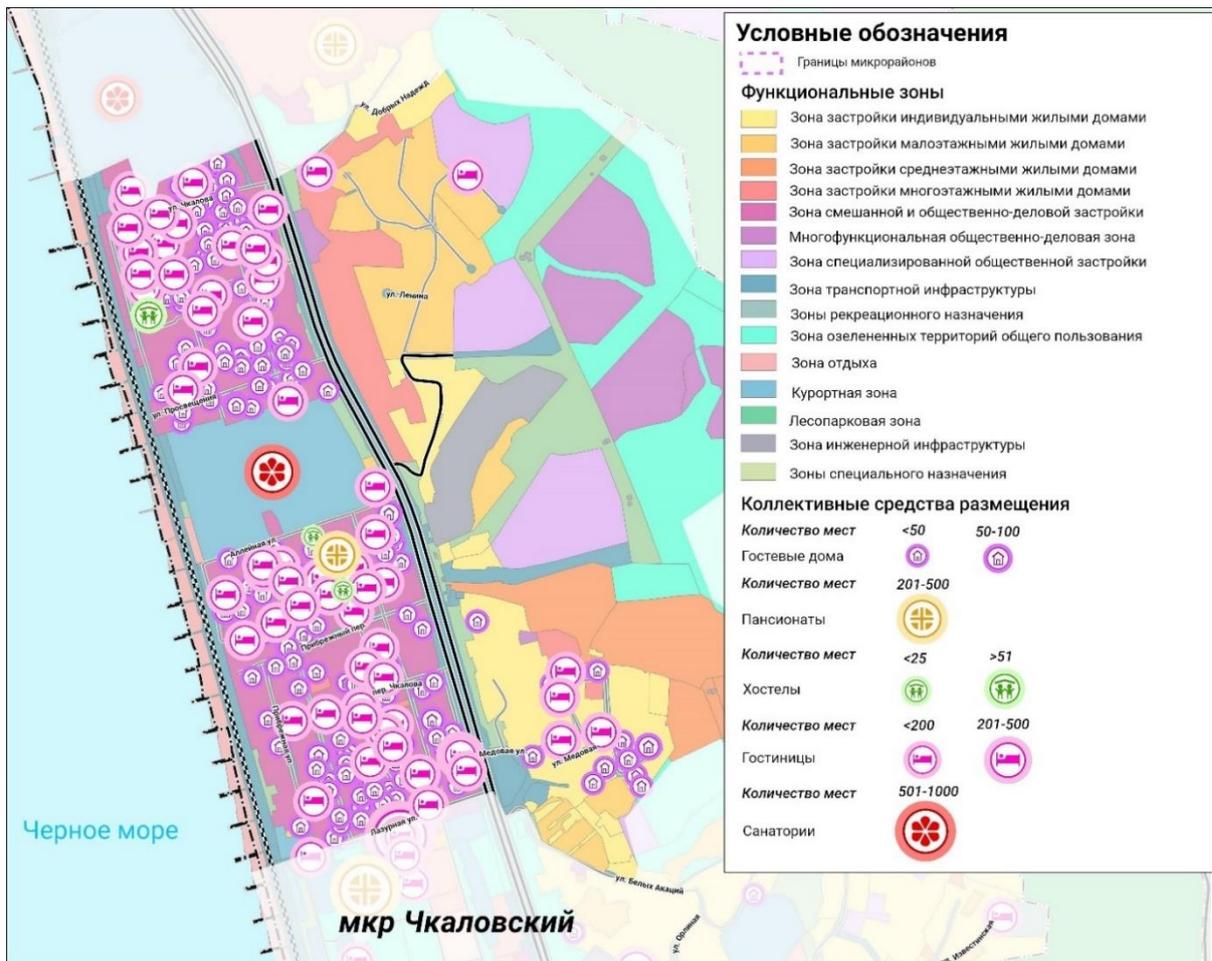


Рис. 49. Карта коллективных средств размещения микрорайона Чкаловский

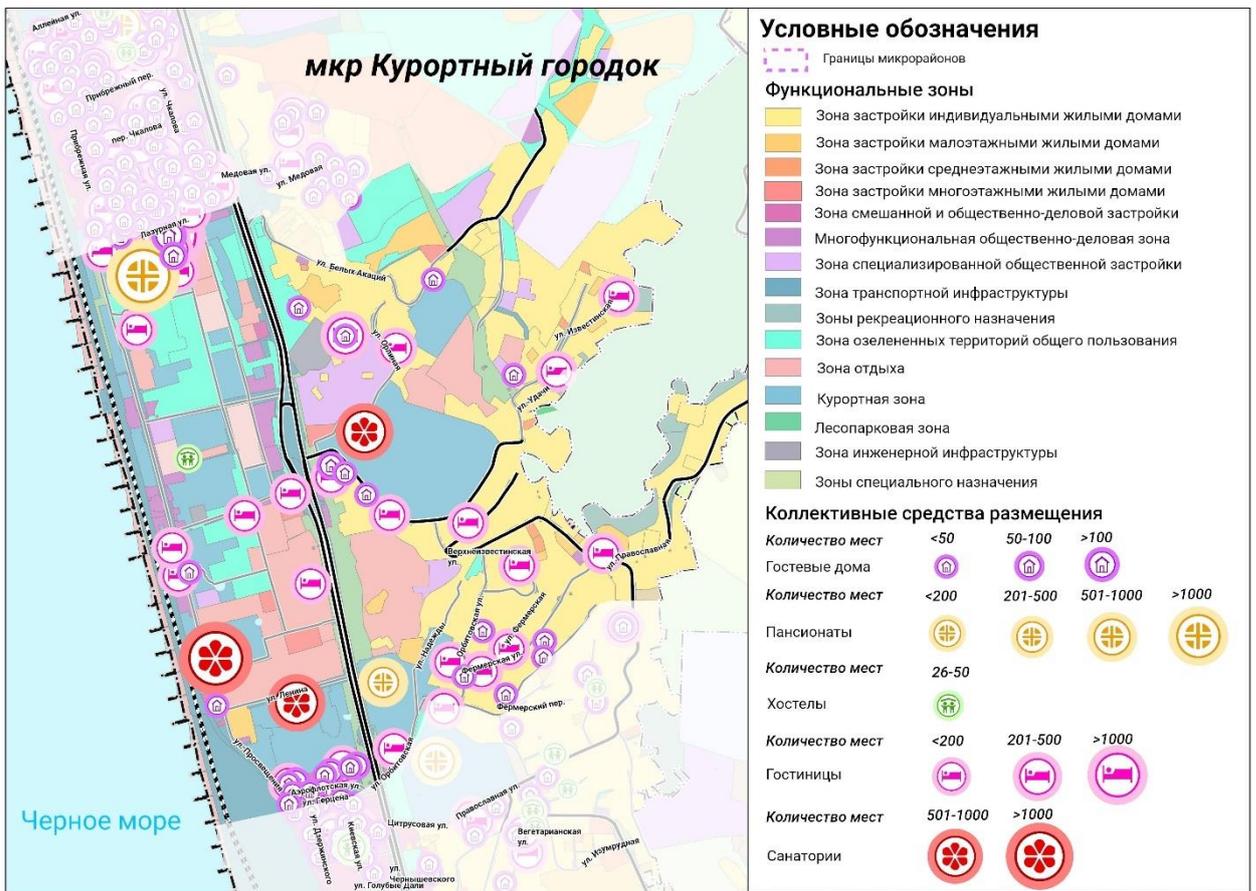


Рис. 50. Карта коллективных средств размещения микрорайона Курортный городок

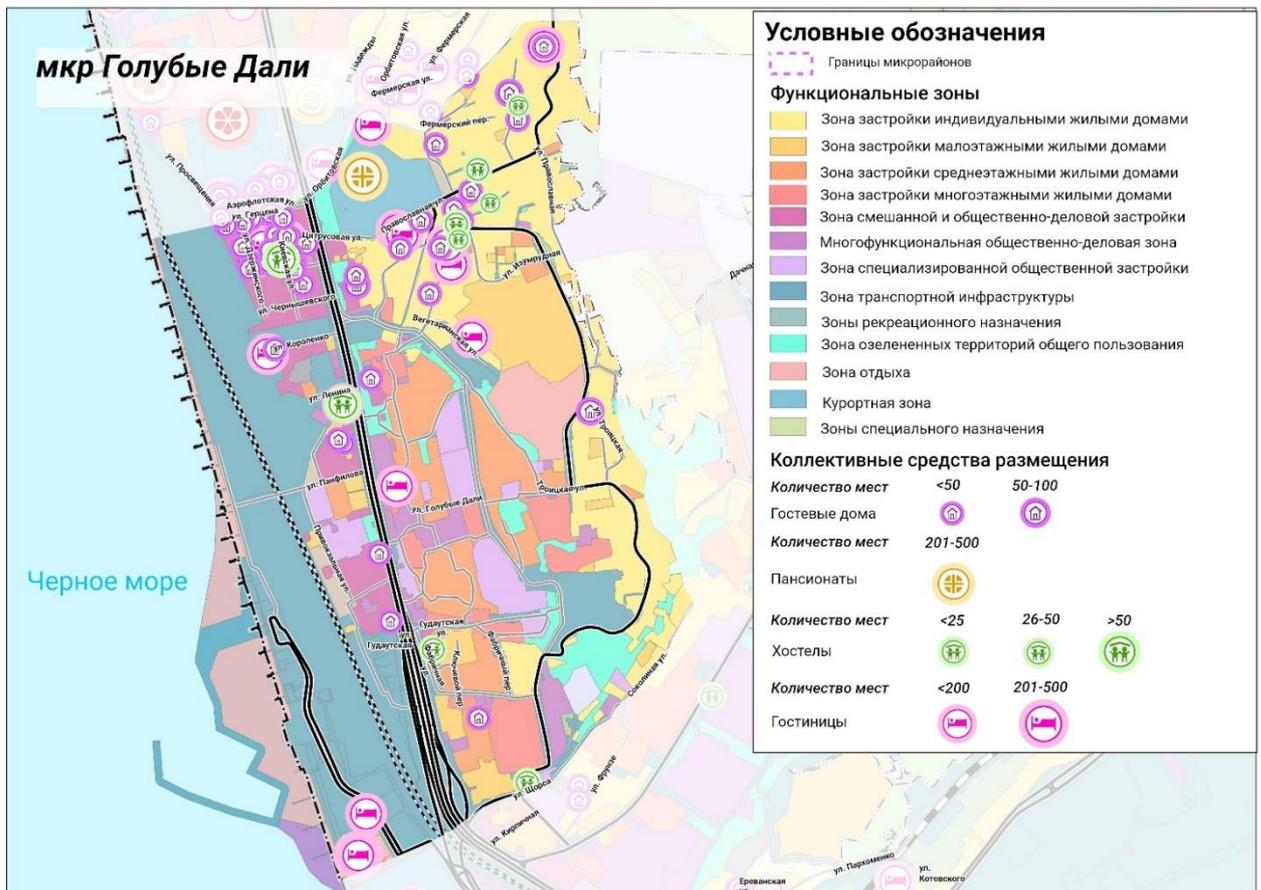


Рис. 51. Карта коллективных средств размещения микрорайона Голубые Дали

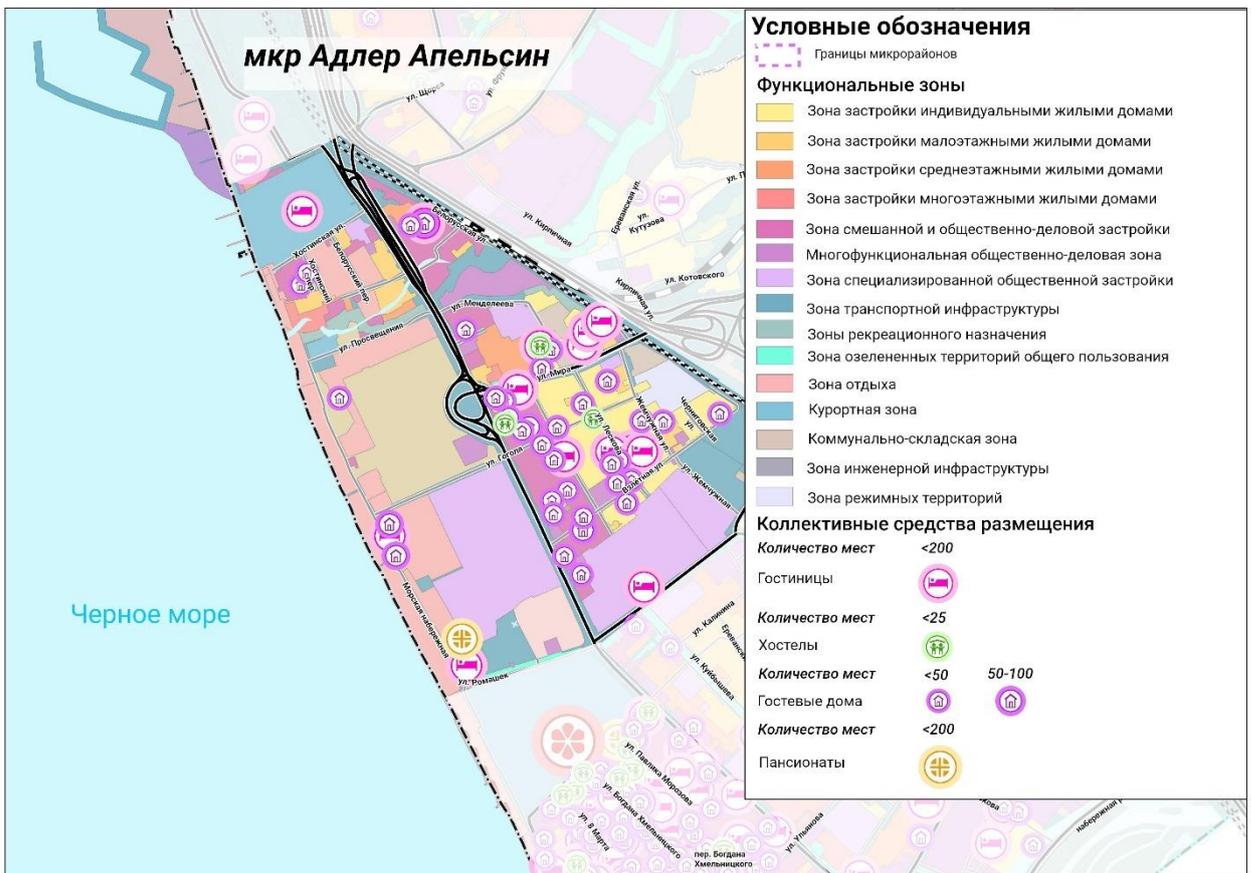


Рис. 52. Карта коллективных средств размещения микрорайона Адлер Апельсин



Рис. 53. Карта коллективных средств размещения микрорайона Адлер Центр



Рис. 54. Карта коллективных средств размещения микрорайона Черемушки