

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДА СОЧИ  
КАК КРУПНОГО ТУРИСТСКОГО ЦЕНТРА**

В последние годы наблюдается значительное повышение инвестиционной активности во всех секторах рынка гостиничных услуг г. Сочи. Это связано со стабильным ростом цен и высокими доходами, которые получают компании и частные лица в результате инвестиций в туристическую отрасль региона. Активное развитие курорта невозможно без налаженной гостиничной инфраструктуры, так как городской бюджет на 80 % пополняется именно за счет доходов от туризма. Анализ рынка туристических услуг в Сочи показывает, что спрос на гостиничные объекты международного уровня достаточно высок, а окупаемость инвестиционных проектов в сфере туризма составляет всего 5–7 лет. Краснодарский край, по мнению иностранных аналитиков, является одним из самых бурно развивающихся рынков туристических услуг. Прирост количества туристов составляет 13–14% в год. Гостиничный сектор является эффективным механизмом сохранения и стабильного приумножения денежных средств.

Внешний и внутренний поток туристов постоянно увеличивается. Краснодарский край является одним из главных направлений для развития въездного туризма в

России. Усилиями Администрации города с 2001 г. ведется разработка «Градостроительной инвестиционной концепции размещения, проектирования, строительства и эксплуатации объектов гостиничной инфраструктуры на территории Большого Сочи». Концепция предполагает строительство объектов гостеприимства в городе Сочи и на горнолыжном курорте «Красная Поляна». На ее основе осуществляется реструктуризация гостиничной инфраструктуры курорта.

В течение последних пяти лет появилось большое количество новых гостиниц. Большая часть из них представлена небольшими частными отелями, построенными как на побережье, так и на горнолыжном курорте Красная Поляна. Многие крупные отели и гостиничные комплексы в 2004–2005 гг. сменили своих владельцев. Среди данных гостиничных объектов можно назвать: Radisson Park Hotel (Интеко), Жемчужина (Совлинк), Камелия (Интурист). До недавнего времени единственным международным гостиничным оператором в г. Сочи являлся «Radisson SAS». В данную сеть входят два отеля на побережье («Лазурная» и «Парк Отель») и один на горнолыжном курорте «Красная

---

\* Петрова С.В. – к.полит.н., доц. каф. философии и политологии СГУТиКД.

Поляна» («Пик Отель»). В прошедшем году в городе появился еще один международный гостиничный оператор The Stein Group, подписавший контракт на управление «Гранд Отелем» и «Спа Родина». Развитие города Сочи как современного перво-классного курорта невозможно без строительства и запуска в городе отелей различных категорий, в том числе – самых престижных, элитных – уровня 5 звезд. Это особенно актуально в связи с проведением в г. Сочи XXII Зимних Олимпийских Игр 2014 г., поскольку в требованиях МОК оговорено наличие в городе необходимого количества отелей различных категорий.

При устойчивом росте рынка туристских услуг удовлетворить возрастающую потребность в средних и дорогих гостиницах можно путем реконструкции существующих отелей, санаториев (как в случае с «Гранд Отелем» и «Спа Родина») и строительства новых гостиничных комплексов. В будущем планируется резко увеличить количество высококлассных отелей. На сегодняшний день ведется реконструкция центральной гостиницы «Чайка», планируется построить 15-этажный современный бизнес-центр «Чайка Плаза» с апартаментами на верхних этажах общей площадью 45 740 кв. м. В дальнейшем запланирована реконструкция гостиницы «Москва» с целью превращения стройки в качественно новый объект. На ее месте будет возведен многофункциональный комплекс «Сочи Плаза» общей площадью 95 тыс.

кв. м. Из них 11 тыс. кв. м. будет отведено отелю, 20 тыс. кв. м – апартаментам, 22,5 тыс. кв. м – офисным помещениям. Планируемый общий объем инвестиций в проекты – более 170 млн долл.

В 2004 г. компания по развитию горнолыжного курорта «Роза Хутор», принадлежащая холдинговой компании «Интеррос», признана победителем в конкурсе на получение прав долгосрочной аренды земельных участков Сочинского национального парка. Планируемый объем инвестиций в развитие курорта «Красная Поляна» составит около 100 млн долл. США. В результате освоения участка компания «Роза Хутор» планирует создать горнолыжный курорт мирового класса, который станет частью будущего туристско-спортивного комплекса «Красная Поляна».

Управляющая компания «Новая площадь» планирует приступить к реализации проектов по строительству гостиничных комплексов в Красной Поляне и Лазаревском районе города Сочи. В ближайших планах компании возведение жилого комплекса в центральной части Лазаревского района, состоящего из 4–8-этажных домов общей площадью 200 тыс. кв.м. и строительство первой очереди комплекса – трехзвездочного отеля на 200 номеров. Общая стоимость проекта составит 110 млн долл. США. В Красной Поляне компания приступит к реализации проекта строительства оздоровительного комплекса. Общая площадь комплекса,

рассчитанного на 400 мест, составляет 26000 тыс. кв. м. Объем инвестиций в данный проект составит порядка 25 млн долл. США.

Факторы и процессы, влияющие на развитие рынка гостиничных услуг города Сочи: Краснодарский край (и в первую очередь город Сочи, включая морской и горный курорты), может стать первой в России особой экономической зоной рекреационно-туристского типа. Туристско-рекреационные особые экономические зоны помогут создать благоприятный инвестиционный и предпринимательский климат в регионе и привлечь порядка 40 млрд долл. США. В туристско-рекреационных зонах планируется установить особый административный режим и порядок предоставления налоговых льгот. Создание особой экономической зоны будет способствовать резкому росту инвестиций в развитие курорта. По информации департамента комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края, особые экономические зоны рекреационно-туристского типа могут появиться в регионе уже в 2007 г. В ближайшие десять лет на развитие спортивной инфраструктуры в России будет затрачено 100 млрд рублей.

По поручению президента России была разработана и принята правительством Федеральная целевая программа (ФЦП) развития Сочи на 2006–2014 годы. В инфраструктуру Сочи для проведения зимней Олимпиады – 2014 планируется

вложить от 3 до 5 млрд долл. США. Из этих средств 1 млрд долл. США должен выделить Международный Олимпийский Комитет, остальные 80 % затрат придутся на федеральный центр. Также будут использованы средства бюджетов Краснодарского края, города Сочи и частные инвестиции. Для подготовки к Олимпиаде – 2014 необходимо заново построить и реконструировать лыжные трассы в Красной Поляне. Кроме того, планируется строительство монорельсовой дороги до горнолыжного курорта и нового транспортного узла. Также в планах реконструкция старых и возведение новых гостиниц на 10–15 тыс. мест. Будет возведена Олимпийская деревня на 10–12 тыс. спортсменов, построены пять новых и реконструированы два старых стадиона. На плечи государства ложится строительство и развитие инфраструктуры.

Кроме курортной базы, Сочи заинтересовал Международный олимпийский комитет планом размещения инфраструктурных объектов. Курорт обладает огромной территорией Имеретинской бухты, где планируется разместить все объекты зимней Олимпиады. Необходимо будет построить Олимпийскую деревню, ледовые дворцы, конькобежный центр, санно-бобслейную трассу, трассы для лыжных гонок и биатлона. Горнолыжный курорт обладает уникальной схемой размещения трасс основных олимпийских дисциплин, обусловленной характеристиками горных склонов. Они будут расположены так компакт-

но, что их финишные дистанции разместятся на одном стадионе. Подобная концепция предлагается впервые за всю историю проведения зимних Олимпийских игр.

Необходимо отметить тот факт, что никогда за всю историю проведения зимних Олимпиад у гостей и участников не было возможности прибыть в город, принимающий игры, по морю на яхтах и круизных судах. Весной 2004 г. сочинский морской порт стал полноправным членом международной ассоциации Средиземноморских круизных портов. Он активно включился в международный круизный обмен. Федеральный центр обещает помочь местным властям в переносе железнодорожных путей трассы Туапсе – Сочи вглубь от побережья Черного моря. Освободившиеся территории можно будет отдать под строительство отелей и зон отдыха, за счет чего можно будет ежегодно принимать примерно на 3 млн отдыхающих больше, а прибыль вырастет по меньшей мере на 14 млрд рублей в год.

В ФЦП были заложены два сценария финансирования: первый – если город станет хозяином Игр, а второй – если не станет. В первом варианте объем средств, направленных на все мероприятия ФЦП, составил 313,9 млрд рублей. Из них федеральный бюджет должен выделить 185,8 млрд, Кубань и Сочи – 9,2 млрд, а оставшиеся 118,8 млрд рублей будут привлечены от частных инвесторов. При «от-

казном» потребовалось бы около 122 млрд рублей: 56,8 млрд, 8,4 млрд и 57,7 млрд рублей соответственно.

Утвержденная правительством России 7 июня 2006 г. ФЦП по развитию Сочи направлена на превращение его в круглогодичный курорт мирового уровня, независимо от того, станет ли Сочи столицей зимней Олимпиады или нет. Программой предусмотрено, что объем энергоснабжения вырастет вдвое, более чем в два раза увеличится количество гостиничных мест, будет построено 11 крупных спортивных объектов и новый аэровокзал, который сможет обслуживать свыше 4 млн пассажиров в год. Решено проложить новые автодороги, а аэропорт и горные туркомплексы свяжет скоростная железнодорожная сеть. Как считают эксперты, благодаря ФЦП Сочи и Краснодарский край в целом за семь лет пройдут такой путь, на который без Олимпиады потребовалось бы не менее четверти века.

Программа подготовки к Олимпиаде позволит модернизировать всю существующую курортную инфраструктуру города. Открытие тоннеля по дороге аэропорт – Красная Поляна показывает, насколько серьезно относятся федеральные и местные власти к развитию данной территории. Подобное событие является первым шагом Сочи на пути к Зимней Олимпиаде – 2014.