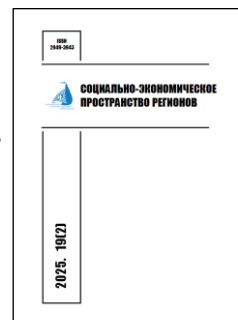


© 2025 Сочинский государственный университет



Издается в Российской Федерации с 2007 г.
Социально-экономическое пространство регионов
Все права защищены
ISSN: 2949-3943
2025. 19(3): 119-132

www.vestnik.sutr.ru



Статьи

УДК 338.48:332.8:004(470.62-25)

Особенности рынка курортной недвижимости Сочи: вызовы постолимпийского периода

Воробей Елена Константиновна ^{а, *}, Дьяконов Алексей Владимирович ^а

^а Сочинский государственный университет, г. Сочи, Российская Федерация

Аннотация. Статья раскрывает закономерности сопряжённого развития туризма и рынка недвижимости Сочи в постолимпийский период с учётом влияния цифровизации. Исследуется феномен «постолимпийского шока», проявляющийся в высокой степени зависимости рынка от сезонных колебаний, проблемах заполняемости гостиниц в межсезонье, дисбалансе на рынке недвижимости, где наблюдаются стагнационные явления. Сочи испытал устойчивый рост туристического потока и инвестиционно-строительный бум, после чего наступила стагнация, при этом туризм остаётся ключевым драйвером спроса на арендную недвижимость.

Доказывается, что синергия цифровизации туристской отрасли и рынка недвижимости способна стать основой для преодоления структурных дисбалансов и повышения конкурентоспособности Сочи как круглогодичного курорта. Однако цифровизация отрасли и рынка недвижимости протекает фрагментарно, что сдерживает прозрачность и эффективность сопряжённого развития. Рекомендации включают корректировку ипотечных и градостроительных инструментов, борьбу с теневым сегментом, развитие арендного фонда и ускорение цифровой трансформации туристско-жилищной экосистемы. Результаты полезны для стейкхолдеров туристской индустрии и рынка курортной недвижимости.

Ключевые слова: рынок курортной недвижимости, Сочи, постолимпийский период, туризм, сопряженное развитие.

1. Введение

Проведение масштабных мега событий, таких как Олимпийские игры, оказывает долгосрочное и многогранное влияние на социально-экономическое развитие принимающих территорий (Закон, 1992). Для города-курорта Сочи (далее – Сочи) Олимпиада 2014 г. стала катализатором беспрецедентных инфраструктурных преобразований. Однако после завершения события регион столкнулся с комплексом проблем, характерных для феномена «постолимпийского шока»: проблема «белых слонов», необходимость их содержания и реновации, поиск их эффективного использования в новых условиях, адаптация экономики к снижению государственных инвестиций (Gratton, 2008). Особую остроту эти вызовы приобрели в ключевых для курорта секторах – туризме и рынке недвижимости. После Олимпийских игр Сочи претерпел масштабные изменения: модернизирована инфраструктура, возведены новые жилые объекты и гостиничные

* Корреспондирующий автор

Адреса электронной почты: vorobeyek@sutr.ru (Е.К. Воробей)

комплексы, что вызвало ежегодный устойчивый прирост жителей города (Чтобы купить квартиру, 2025). По официальным данным, на 2025 г. численность населения составила 561,5 тыс. человек (Арцян, 2025). Однако у администрации города существуют альтернативные оценки численности населения Сочи, основанные на анализе объёмов потребления услуг ЖКХ и количества обращений в социальные учреждения. Согласно оценкам, в межсезонье население Сочи превышает 600 тысяч человек. В администрации подобный рост населения связывают не столько с ростом рождаемости, сколько с переселением на постоянное место жительства из других частей РФ (Казаков, 2017). Динамика роста населения города с 2007 (когда Сочи официально получил статус столицы Олимпийских игр) до 2025 г. представлена на Рисунке 1.

В то же время наблюдается ежегодная тенденция увеличения туристского потока в городе: в 2015 г. Сочи посетило 5,8 млн туристов, а в 2025 эта цифра превысит 8 млн человек (Удовик, 2025). Динамика туристского потока представлена на Рисунке 2.

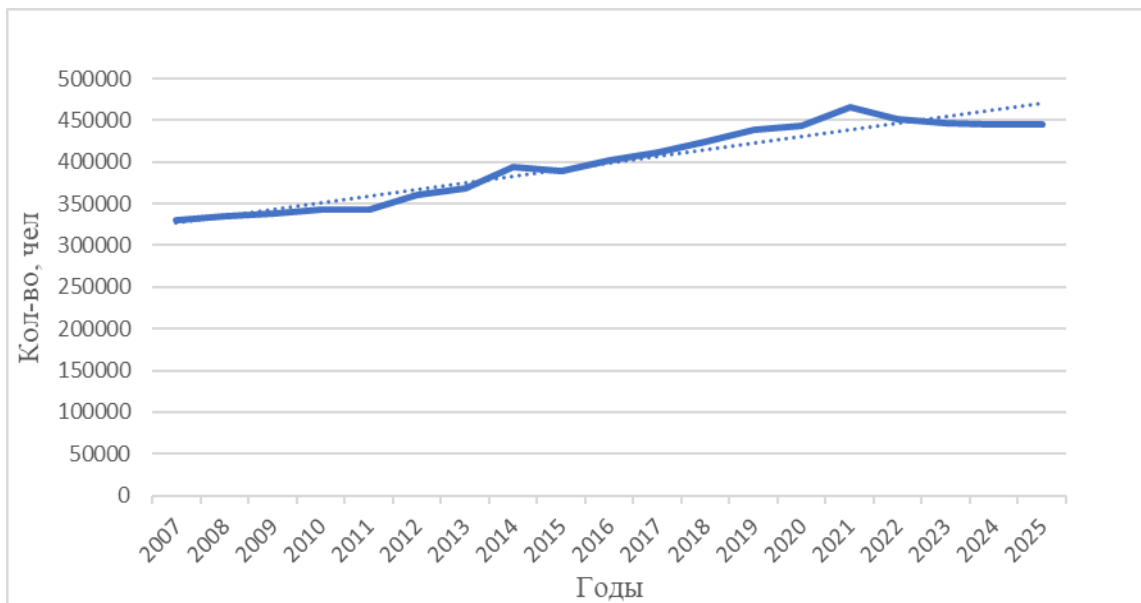


Рис. 1. Динамика численности населения города Сочи с 2007 по 2025 г. Составлено авторами по материалам Росстата.

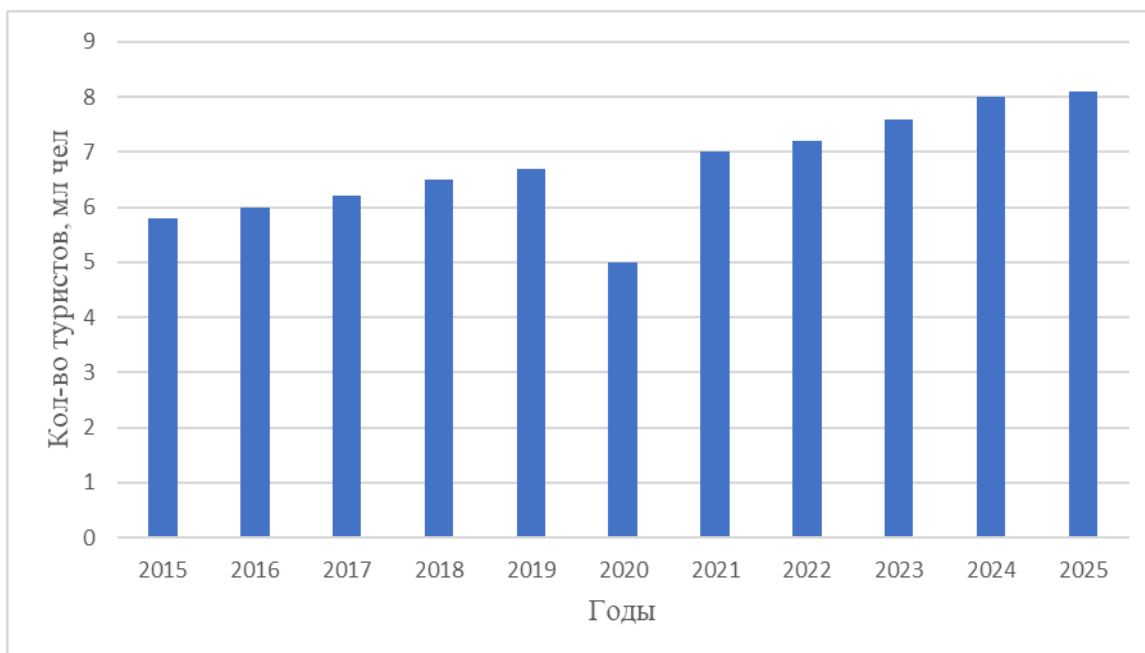


Рис. 2. Динамика туристского потока в городе Сочи в 2015–2025 гг. Составлено авторами по материалам Росстата.

Рост населения Сочи не только подчеркивает привлекательность города для новых жителей, но и подтверждает стабильное развитие инфраструктуры и экономики региона. Рост численности населения и туристского потока стал возможен благодаря росту объема рынка недвижимости как за счет строительства нового жилья, так и за счет увеличения количества коллективных средств размещения. Обратная зависимость очевидна: при наличии достаточного количества объектов жилого фонда будет возможен и рост численности населения, и рост числа туристов на курортной территории. В этом заключается суть сопряженного развития обоих экономических кластеров курортного региона – сферы туризма и рынка недвижимости.

Глубинная интеграция цифровых технологий во все сферы экономики и жизни кардинально изменила ландшафт глобального туризма и рынка недвижимости. Цифровизация из инструмента автоматизации превратилась в ключевой фактор конкуренции, переопределяя цепочки создания стоимости и модели потребления. В туризме этот путь прошел эволюцию от закрытых систем бронирования до эры доминирования онлайн-агрегаторов, таких как Booking.com и Airbnb, которые обеспечили клиентам беспрецедентную прозрачность цен и выбора. Параллельно на рынке недвижимости цифровизация сместила фокус с бумажных каталогов на мощные онлайн-платформы (ЦИАН, AVITO, Яндекс.недвижимость), виртуальные туры и цифровые маркетплейсы, сделав процессы поиска, аренды и покупки объектов недвижимого имущества дистанционными и интерактивными.

Для Сочи, переживающего период постолимпийского и постпандемийного шоков, вызовы цифровой эпохи приобретают особую остроту. Олимпиада 2014 г. стала мощным катализатором физического развития города, создав современную инфраструктуру, но одновременно спровоцировав бум на рынке недвижимости, что привело к его перенасыщению и высокой волатильности. Сегодня город сталкивается с классическими проблемами моногорода курортного типа: острая сезонность, высокая зависимость от туристского потока и необходимость диверсификации экономики. В этом контексте цифровизация становится не просто необходимым атрибутом, но стратегическим императивом. Она предлагает инструменты для преодоления этих вызовов: от использования Big Data и разработок на основе искусственного интеллекта для сглаживания сезонности за счет таргетированного маркетинга и динамического ценообразования до развития платформ для управления курортной недвижимостью (система «умный дом», удаленный контроль, интернет вещей) и продвижения уникальных городских брендов за пределами пляжного сезона. Таким образом, синергия между трансформирующим потенциалом цифровизации и уникальным контекстом Сочи создает критически важное поле для анализа. Успешная адаптация рынка курортной недвижимости и туристической отрасли города к новым цифровым реалиям является залогом преодоления постшоков, устойчивого развития и превращения Сочи в современный, круглогодичный и клиентоориентированный курорт мирового уровня.

Целью данного исследования является анализ взаимосвязи вызовов постолимпийского периода и процессов цифровизации в сфере туризма и рынка курортной недвижимости Сочи, а также выявление потенциала их синергии для устойчивого развития региона.

Авторами поставлены следующие задачи исследования:

- проанализировать динамику цен и объёмов сделок на сочинском рынке недвижимости в 2015–2025 гг.;
- выявить изменения структуры рынка (сегменты жилья, аренда, коммерческая недвижимость, нелегальные постройки);
- установить причины спада спроса в 2025 г. и оценить его социально-экономические, градостроительные и финансовые последствия;
- предложить рекомендации по государственному и муниципальному регулированию рынка.

Объектом исследования выступает сфера туризма и рынок недвижимости города Сочи; а предметом – процесс их цифровизации. Актуальность обусловлена тем, что после нескольких лет ажиотажного роста (в том числе на волне пандемии и геополитической неопределённости 2022 г.) рынок сочинского жилья в 2023–2025 гг. столкнулся со стагнацией и коррекцией цен. Понимание причин и последствий этого спада важно для выработки мер стабилизации и регулирования.

Падение платёжеспособного спроса в 2025 г., вызванное главным образом удорожанием ипотечного кредита и переориентацией инвесторов, приводит к существенной коррекции рынка (снижению цен, росту нераспроданного предложения и изменению структуры сделок), но при этом не вызывает полного краха рынка благодаря сохранению интереса со стороны обеспеченных покупателей и инвесторов. Параллельно с этим глобальный процесс цифровизации активно трансформирует обе отрасли, создавая новые возможности для оптимизации бизнес-процессов, персонализации услуг и привлечения целевых аудиторий.

2. Материалы и методы

Методологической основой исследования выступили системный подход и сравнительный анализ. Методы исследования включают анализ статистических данных (динамика цен, объёмы ввода и продаж, ставки и доходы), пространственный анализ (территориальные и сегментные различия – например, спрос на побережье и спрос на горные кластеры, спрос на квартиры и на апартаменты и т.д.), сравнительный анализ (сопоставление Сочи с общероссийскими и с другими курортными городами) и факторный анализ макроэкономических влияний (ключевая ставка, инфляция, доходы населения).

Использованы источники данных: официальная статистика (Росстат – демография, доходы; Центральный банк РФ – динамика ключевой ставки, объёмы ипотечного кредитования), отраслевые аналитические отчёты (например, Циан.Аналитика, Дом.РФ, Масон Realty), данные сайтов-агрегаторов недвижимости (Avito, ЦиАН, Домклик, Яндекс.Недвижимость – индексы цен и активности), а также качественная информация из опросов и интервью участников рынка (экспертные мнения риелторов, девелоперов, банков, отражённые в СМИ и профильных изданиях). Такой смешанный подход позволяет всесторонне оценить состояние рынка и обоснованно интерпретировать наблюдаемые явления. В работе использованы научные публикации, посвященные управлению олимпийским наследием и цифровой трансформации туристской индустрии. Для обработки информации применялись методы статистического анализа, контент-анализа экспертных интервью и материалов СМИ. Эмпирическую базу составили вторичные данные, позволяющие отследить динамику ключевых показателей (коэффициент загрузки гостиниц, объёмы сделок на рынке недвижимости, средние цены) и выявить структурные сдвиги.

Для количественного анализа использованы статистические ряды по ценам на жильё, объёму предложения и числу сделок. Например, сведения Росстата о населении и миграции подтверждают бурный рост населения Сочи (миграционный прирост остаётся положительным, хотя темпы притока в край начали замедляться к 2024 г.). Отчёты Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) через аналитику ЦиАН дали статистику по рынку новостроек (количество сделок, средние цены) (Никитина, 2025). Данные сайтов-агрегаторов (ЦиАН, Домклик и др.) использовались для оценки текущих цен предложений, структуры экспозиции (например, доли квартир и апартаментов) и сроков экспозиции. Также привлечены материалы СМИ: региональные издания (РБК Краснодар, Sochi24.tv, Kuban BFM) и профильные порталы (SochiMedia, Недвижимость РИА) – они содержат комментарии местных экспертов о доле сделок без ипотеки, об объёмах нереализованного жилья и о поведении разных групп покупателей. Для качественной стороны вопроса были учтены результаты экспертных опросов и интервью с представителями риелторского сообщества (например, Гильдии риэлторов Сочи), застройщиками и банковскими аналитиками, отражённые в СМИ (Цены на вторичное жильё, 2025).

На первом этапе проведён описательно-статистический анализ: рассчитаны темпы роста/снижения цен и количества сделок по годам, построены графики тенденций. Для выявления пространственных диспропорций применён ГИС-анализ и картографирование (например, сопоставление цен и спроса по районам Сочи – Центральный, Адлерский, Лазаревский и Хостинский – на основе данных объявлений).

Однако основное внимание уделено сегментному анализу: рынок разделён на подсегменты – первичное жильё (новостройки)/вторичное жильё, городские квартиры/апартаменты (нежилые курортные комплексы), жилые дома/виллы, коммерческая недвижимость (торговая и гостиничная) и аренда.

Для каждого сегмента изучены динамика цен и особенности спроса.

Применён сравнительный метод: тенденции сочинского рынка сопоставлены с общероссийскими (например, средний спад продаж новостроек по РФ составил 19% без

учёта льготной ипотеки (Никитина, 2025), тогда как в Сочи падение значительно глубже). Также сравнивается Сочи с другими курортными городами региона – Анапой, Новороссийском, Геленджиком: отмечено перераспределение части спроса в их пользу ввиду более доступных цен (Сочи вошел в топ, 2025).

Для объяснения выявленных изменений использован факторный анализ макроэкономических и социальных факторов. Рассматривается влияние:

- кредитно-денежной политики (рост ключевой ставки до 21% сделал ипотеку малодоступной, что, по нашей гипотезе, напрямую сократило платёжеспособный спрос);
- доходов населения и структуры благосостояния (высокие цены при умеренных региональных зарплатах снижали доступность жилья);
- инвестиционных настроений (в 2022 г. на фоне внешней нестабильности недвижимость выступала «тихой гаванью», тогда как в 2025 г. интерес к вложениям ослаб из-за альтернативных возможностей и насыщения рынка);
- демографических факторов (приток новых жителей поддерживал базовый спрос, но одновременно вызывал перегрев цен);
- специфических локальных факторов: курортная привлекательность формирует постоянный отложенный спрос со стороны отдыхающих (Усачева, 2025), незаконное строительство (наличие значительного фонда самостроев и апартаментов вне жилого фонда влияет на рынок, создавая теневой сегмент). Последний фактор рассматривался отдельно, для чего анализировалась статистика выявления и сноса самовольных построек (по данным администрации Сочи и РИА) (Строительство самостроев, 2024) и влияние этого явления на доверие покупателей и работу банков (многие объекты самостроя не подходят под ипотеку) (Чтобы купить квартиру, 2025).

3. Обсуждение

В первой половине 2025 г. рынок недвижимости Сочи вошёл в фазу умеренной коррекции после многолетнего роста цен. На фоне ажиотажного спроса 2021–2022 гг. цены достигали пиковых значений: по оценкам риелторов, в 2022 г. квадратный метр в новых комплексах продавался за 600–950 тыс. руб. за 1 м² в премиальных прибрежных проектах (Усачева, 2025). Эта ценовая вершина удерживалась до середины 2023 г., после чего началось охлаждение рынка. Текущие цены хотя и снизились по сравнению с пиковыми значениями, но превышают допандемийный уровень почти в 2,5 раза. На вторичном рынке за 2024–2025 гг. зафиксировано снижение цен на 15–30% (в зависимости от локации и класса жилья) (Цены на вторичное жилье, 2025). Тем не менее, даже после такой коррекции, средняя цена однокомнатной квартиры в Сочи остаётся порядка 10–12 млн руб. (Чтобы купить квартиру, 2025), то есть сопоставима с ценами в Москве и недоступна для большинства местных семей при среднем уровне дохода на семью из 3 человек.

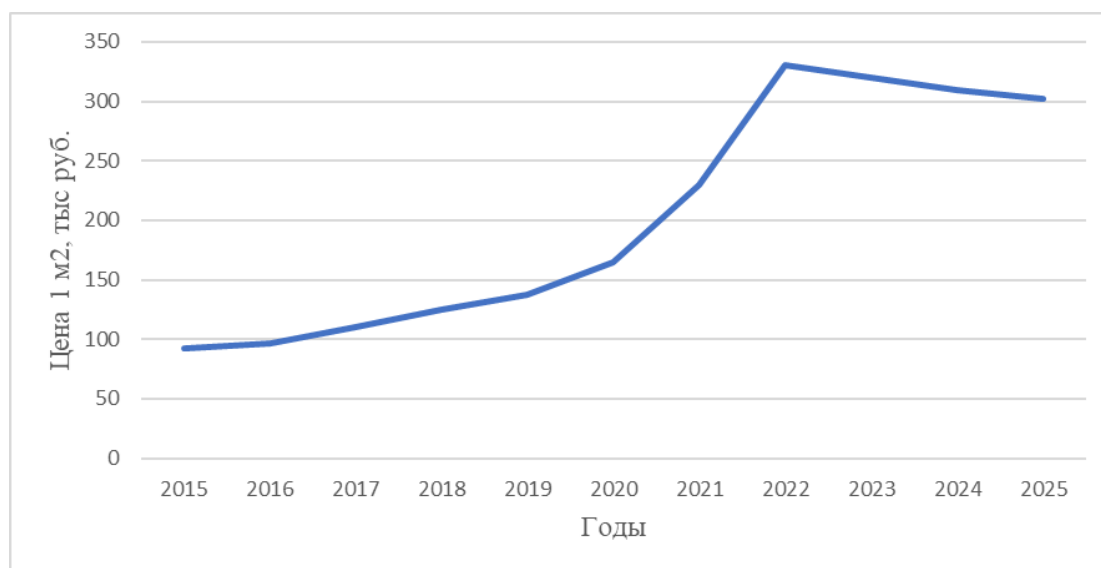


Рис. 3. Динамика средней цены на первичном рынке жилья Сочи, тыс. руб. за кв. м. Составлено авторами по данным РИА и РБК за 2015–2025 гг.

На графике, представленном на [Рисунке 3](#), видно, что после Олимпиады рынок пережил несколько волн роста цен: умеренный подъем 2015–2019 гг., затем резкий скачок в 2021–2022 гг., при котором за два года цены удвоились на фоне инвестиционного спроса, и фазу стагнации/коррекции 2023–2025 гг. (небольшое снижение от пикового значения при все ещё высоком уровне цен).

Одновременно с ценами резко сократились объёмы сделок, что свидетельствует о спаде платёжеспособного спроса. По данным ЕИСЖС, в январе–августе 2025 г. в Сочи продано лишь 654 квартиры в новостройках, что на 58% меньше, чем за тот же период 2024 г. (тогда было ~1,5 тыс. сделок). Этот провал вывел Сочи в тройку российских городов с наибольшим падением спроса на новостройки ([Никитина, 2025](#)).

Общее число сделок (включая предложения на вторичном рынке) также упало: по оценкам экспертов, в 2025 г. количество сделок было на 40–50% меньше, чем годом ранее ([Усачева, 2025](#)). Многие потенциальные покупатели заняли выжидательную позицию, откладывая решение о приобретении недвижимости на более поздний срок. Отложенный спрос стал доминировать – часть клиентов предпочла временно разместить средства на депозитах, ожидая снижения ставок в условиях общей экономической нестабильности.

На фоне сокращения спроса произошло накопление избыточного предложения. По состоянию на середину 2025 г. в Сочи фиксируется избыток нереализованных квартир – как в новостройках, так и на вторичном рынке ([Усачева, 2025](#)). Предложение сильнее увеличилось в тех проектах, где ранее ставка делалась на инвестиционный спрос: инвесторы, купившие на стадии строительства, теперь конкурируют с застройщиком, пытаясь продать готовые или находящиеся в высокой степени готовности, переуступая права по договорам долевого участия в строительстве. объекты, что усиливает давление на цену.

Показательно исследование платформы bnMAP.pro: 74% квартир в новых домах Сочи остаются нереализованными – то есть продана лишь четверть введённого жилья ([Цены на вторичное жилье, 2025](#)). По прогнозам экспертов, чтобы полностью распродать текущий объём новостроек, потребуется более 5 лет при сложившихся темпах продаж ([Сочи вошел в топ, 2025](#)). Сочи возглавляет антирейтинг городов с самым высоким риском затоваривания – для сравнения, в Самаре доля непроданных новостроек ~69% (около 5 лет реализации), в Красноярске ~56% (4,5 года) ([Сочи возглавил антирейтинг, 2025](#)).

В таких условиях девелоперы идут на маркетинговые уступки: все чаще предлагаются скидки и акции. Разрыв между ценой предложения и ценой сделки стал характерной чертой: продавцы выставляют объект по высокой цене, но готовы её снижать для завершения сделки. Средний дисконт на объекты вторичного рынка составляет 7–10% от начальной цены, особенно если квартира держалась в экспозиции более 3 месяцев ([Усачева, 2025](#)). Застройщики вместо прямого снижения цен применяют индивидуальные условия, такие как использование беспроцентных рассрочек на период строительства, акции типа «ремонт в подарок», субсидирование ипотеки – некоторые застройщики готовы за свой счёт снизить эффективную ставку кредита для покупателя на определенный период времени ([Усачева, 2025](#)).

Еще одним способом привлечения клиентов на первичном рынке стала траншевая ипотека. Это особая схема кредитования недвижимости, при которой банк перечисляет деньги застройщику не одной суммой, а несколькими частями (траншами) по мере выполнения ключевых этапов строительства. Обычно первый транш переводится на эскроу-счет после подписания договора долевого участия, а следующий – после ввода дома в эксплуатацию или вскоре до него. Заемщик платит проценты только на ту часть кредита, которая уже выдана банком, а не на весь кредит сразу, что позволяет существенно снизить ежемесячные платежи на этапе строительства ([Траншевая ипотека, 2025](#)).

Главное преимущество траншевой ипотеки – минимизация расходов по кредиту на время строительства, а также возможность фиксировать стоимость недвижимости и удобнее планировать семейный бюджет. Форма сделки подходит для покупки жилья в новостройках, поскольку позволяет заемщику копить на ремонт или досрочное погашение, не переплачивая проценты за весь кредит до момента готовности дома. При этом ежемесячный платёж будет небольшим до сдачи дома, а затем увеличится до стандартного уровня – рыночной ставки по ипотечному кредиту на момент сдачи объекта в эксплуатацию ([Траншевая ипотека, 2024](#)). Эти меры призваны стимулировать редких покупателей и распродать накопившиеся остатки.

Существенные изменения произошли в структуре предложения и спроса. Традиционно основным товаром на рынке курортной недвижимости были квартиры в многоквартирных домах. Однако в 2020-х резко вырос сегмент сервисных апартаментов в комплексах с гостиничным статусом. В первом квартале 2025 г. доля таких апартаментов в общем предложении достигла 28,7%, тогда как квартир осталось 71,3%, что показано на [Рисунке 4 \(Сочинский рынок жилья, 2025\)](#). Для сравнения, годом ранее квартиры занимали ~92% предложения, таким образом произошло смещение в пользу апартаментов на ~20 п.п. за год. Это объясняется инвестиционными предпочтениями бенефициаров: сервисные апартаменты дают больший доход от краткосрочной аренды, их проекты активно строятся (особенно в формате апарт-отелей), тогда как количество проектов жилой застройки становится меньше ([Сочинский рынок жилья, 2025](#)). Инвестиционный спрос в 2025 г. формирует новую тенденцию – уход от классической модели приобретения объектов на стадии котлована в пользу покупки готовых или находящихся на высокой стадии готовности сервисных апартаментов, которые сразу или в ближайшем будущем смогут принести доход их владельцу. Стратегия инвестирования со входом на этапе котлована и продаж в момент сдачи объекта в эксплуатацию уходит в прошлое: «котлованные» цены перестали быть инвестиционно привлекательными, так как застройщики, даже используя модель динамического ценообразования, не могут работать в убыток. На смену ей пришла устойчивая тенденция инвестирования в готовые или с ближайшими сроками сдачи нежилые помещения формата номеров в гостиничных комплексах известных российских отельных операторов (Космос, Алеан, Азимут).

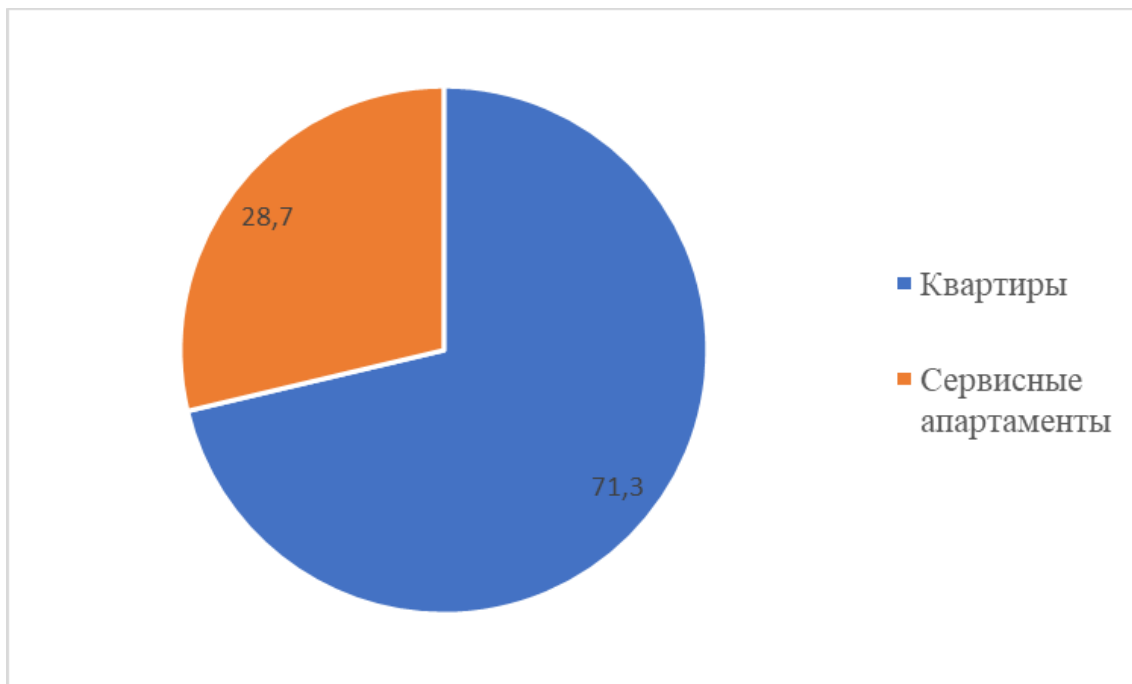


Рис. 4. Структура предложения новостроек Сочи в 1 квартале 2025 г.
Составлено авторами по материалам источника 28.

На [Рисунке 4](#) видно, что преобладают классические квартиры (71,3% экспозиции по площади), однако почти треть рынка заняли апартаменты (28,7%) – их доля стремительно выросла за последний год вследствие переориентации спроса на курортную недвижимость для инвестирования с целью получения дохода от посуточной сдачи в аренду.

Кроме того, в самом сегменте жилья сместилась структура по классам. В Сочи минимальный уровень представляет комфорт-класс, который составляет ~66% рынка по объёму. Жилье класса «бизнес» занимает ~9%, а премиальный сегмент – оставшиеся ~25% ([Сочинский рынок жилья, 2024](#)). В 2023 г. отмечалось уменьшение доли комфорт-класса, ориентированного на массового покупателя, и рост доли бизнес- и премиум-сегмента, то есть рынок смещался в сторону дорогостоящей недвижимости. Это подтверждается и ситуацией в премиальном сегменте жилой недвижимости Сочи: в 2025 г. город вышел на первое место в России по числу супердорогих объектов – насчитывалось около 400 лотов

стоимостью свыше 100 млн руб. каждый ([Элитный рынок, 2025](#)). Средняя цена объектов в элитных новостройках достигла 1,56 млн руб./м² к марту 2025 (+16% за год), а в премиальных проектах превысила 3 млн руб./м² ([Элитный рынок, 2025](#)). Парадоксально, но на фоне общего спада именно элитная недвижимость Сочи продолжала бить ценовые рекорды и испытывать дефицит ликвидного предложения благодаря притоку капитала обеспеченных покупателей, в том числе возвращающихся из-за рубежа в 2023–2025 гг. Эта динамика премиального сегмента контрастирует с массовым рынком, где наблюдалось снижение цен.

Главная причина охлаждения рынка кроется в исчезновении доступной ипотеки. Резкий рост ключевой ставки ЦБ РФ до 21% (к концу 2024 г.) привёл к удорожанию ипотечных кредитов и отсечению широких слоёв покупателей. Ежемесячные платежи по кредиту стали недоступными даже для тех, кто годом ранее считался платёжеспособным. На вторичном рынке в 2023–2024 гг. ипотечные сделки практически исчезли – более 60% сделок там теперь проходят без кредитов ([Цены на вторичное жилье, 2025](#)). В новостройках продажи поддерживались льготными программами (семейная ипотека под 6% и программы траншевой ипотеки), но и их объёмы к 2025 г. существенно сократились ([Траншевая ипотека, 2025](#)). По оценкам агентств, 70–75% всех сделок в Сочи сейчас совершаются за наличные или с минимумом заемных средств. То есть рынок сместился в нишу для обеспеченных: основную массу покупателей составляют инвесторы или обеспеченные клиенты с собственными капиталами. Семьи со средними доходами вытеснены в арендаторы или на более дешёвые рынки.

Отношение цены жилья к доходам достигло экстремальных величин. По данным Росстата, средняя зарплата в Краснодарском крае на май 2025 г. составила ~79 тыс. руб., а типичные зарплаты в Сочи варьируются от 40 до 70 тыс. руб. ([Домина, 2025](#)). При таких доходах покупка квартиры за 10–12 млн рублей невозможна без использования заемных средств. Однако для обслуживания ипотеки на такую сумму требуется семейный доход не менее 180–200 тыс. руб. в месяц ([Чтобы купить квартиру, 2025](#)). Фактически жильё в Сочи стало доступно лишь верхнему децилю населения по уровню доходов. Семьи, доход которых не достигает этого уровня, вынуждены либо снимать жильё, либо откладывать покупку, либо переориентироваться на иные рынки (например, приобретать жильё в Краснодаре, где цены ниже). Многие молодые специалисты и сотрудники бюджетного сектора не имеют перспектив обзавестись собственным жильём в городе, что чревато социальными проблемами (утечка кадров, перегруз рынка аренды и др.).

Основными покупателями стали жители городов-миллионников (Москва, Санкт-Петербург и др.), что вызывает процесс джентрификации курортного региона. В Сочи этот процесс ярко проявляется на фоне стремительного роста цен на недвижимость. В престижных районах города и в прибрежных кварталах массовый приток инвесторов, приезжих с высокими доходами и запуск новых инфраструктурных проектов стимулируют обновление городской среды: старые дома сносятся, а на их месте строятся современные жилые комплексы, апартаменты и коммерческие объекты. Это не только улучшает качество городской среды, но и постепенно вытесняет из центра малообеспеченные слои населения, повышая социальную и пространственную сегрегацию ([Якушев, 2025](#)). Главными драйверами джентрификации курортной агломерации являются стремительный рост туристического потока, дефицит земельных ресурсов, постоянное повышение стоимости жилья и инвестиционная привлекательность курорта. В результате молодые семьи и местные жители часто оказываются не в состоянии приобрести жильё в центральных районах, а новые проекты ориентированы на более состоятельных покупателей и сезонных резидентов. Ожидается, что эта тенденция сохранится: основные районы Сочи продолжат обновляться и дорожать, фиксируя рекордный разрыв между ценами на новое жильё и доходами обычных горожан ([Якушев, 2025](#)).

Спад покупательской активности частично переориентировал людей на долгосрочную аренду жилья. Однако рынок аренды в Сочи специфичен: из-за притока туристов многие владельцы предпочитают сдавать жильё посуточно в сезон, что приносит больший доход, а не на длительный срок. Поэтому местным жителям бывает сложно найти недорогое съёмное жильё – предложения ограничены, а аренда дорогая. По оценкам, окупаемость покупки квартиры через сдачу в аренду в Сочи сейчас составляет ~25 лет ([Сочи возглавил антирейтинг, 2025](#)). Таким образом доход от аренды составляет ~4% годовых, что существенно ниже, чем депозитные ставки в банках. Это следствие перегретых цен покупки

при относительно ограниченных ставках аренды (их сдерживает платежеспособность местных жителей вне туристского сезона).

Тем не менее, около 60% покупателей на вторичном рынке жилой недвижимости – это инвесторы, ориентирующиеся на аренду и долгосрочное сохранение капитала. Они обеспечивают спрос на небольшие квартиры-студии и однокомнатные квартиры с готовым ремонтом и текущими арендаторами – такие объекты наиболее ликвидны и даже в 2025 г. недолго остаются в экспозиции ([Цены на вторичное жилье, 2025](#)). Особенным спросом пользуются объекты в местах с высокой доходностью от аренды: федеральная территория Сириус (Имеретинская низменность, бывшая Олимпийская деревня) и горный курорт Красная Поляна.

Коммерческая недвижимость Сочи (офисы, торговые площади) развивается пропорционально росту города. В условиях растущего населения и туристического потока сохраняется спрос на торговые площади (особенно в центральных и прибрежных районах), при этом ставки аренды в торговых центрах высоки.

Особую специфику сочинскому рынку придаёт наследие хаотичной застройки 1990–2000-х, повлекшее появление большого количества самовольно построенных индивидуальных и многоквартирных жилых домов на землях ИЖС. Эти объекты продавались по заниженным ценам и привлекали менее информированных покупателей, но несут юридические риски (признание незаконным и снос). К 2020-м проблема стала настолько острой, что администрация Сочи развернула кампанию против незаконного строительства. С 2020 по 2023 гг. в городе было выявлено и снесено свыше 440 нелегальных объектов, из них 30 – только в 2023-м. Число новых случаев самовольного строительства за последние 5 лет удалось снизить на ~30–40% ([Строительство самостроев, 2023](#)).

Тем не менее проблема далека от решения, так как до сих пор возводятся и реализуются непрозрачные с юридической точки зрения объекты недвижимости, например, многоквартирные дома на садовых участках или так называемые «жилые гаражи». Нередко доверчивыми покупателями становятся приезжие из других регионов, которых привлекает доступная цена. Наличие теневого рынка снижает прозрачность и устойчивость всего сектора: банки не кредитуют объекты с юридическими изъянами (отсутствие технической документации, ввод объекта и получение жилого статуса через суд и т.п.), а это сужает небольшой круг потенциальных покупателей до спекулятивных инвесторов.

Градостроительные проблемы проявляются и в другом: стремительный рост города при ограниченных земельных ресурсах привёл к уплотнительной застройке, нагрузке на дороги, коммунальные сети, возникновению «гаражных фавел» – стихийного жилья низкого качества ([Строительство самостроев, 2023](#)). Это ставит перед властями задачу наведения порядка: без решения вопросов нелегального жилья и инфраструктуры дальнейшее развитие рынка может столкнуться с барьерами – от ухудшения имиджа курорта до прямых запретов строительства.

4. Результаты

Рынок курортной недвижимости Сочи в постолимпийский период характеризуется выраженной цикличностью и структурным дисбалансом. Олимпийское строительство стимулировало бум в сегменте жилой недвижимости, что привело к перенасыщению рынка. В то же время сегмент доступного жилья для постоянного проживания и средний ценовой сегмент для аренды развиты недостаточно. Это создает социальную напряженность и ограничивает возможности для диверсификации туристического потока.

Туриндустрия, в свою очередь, сталкивается с проблемой ярко выраженной сезонности. Загрузка отелей в прибрежной зоне в летний период достигает 90-95%, тогда как в зимне-весенний межсезонье падает до 20-30%. Это снижает рентабельность бизнеса и затрудняет планирование.

Цифровизация начинает играть ключевую роль в смягчении этих проблем. На рынке недвижимости наблюдается рост спроса на объекты, оснащенные технологиями «умный дом», что повышает их привлекательность для аренды и увеличивает ликвидность. Развиваются онлайн-платформы для управления объектами недвижимости (prop-tech), позволяющие собственникам дистанционно контролировать и сдавать жилье, что особенно актуально для инвесторов, проживающих в других городах.

В туризме цифровые технологии способствуют диверсификации предложения и продвижению внесезонного отдыха. Внедрение систем динамического ценообразования, использование Big Data для анализа предпочтений туристов, активное продвижение через социальные сети и блоги путешественников позволяют нивелировать сезонные спады. Появление новых форматов, таких как коливинги и рабочие отпуска (workation), привлекает в Сочи новую категорию гостей – «цифровых кочевников», чей визит не привязан к традиционному курортному сезону.

5. Заключение

Постолимпийское развитие Сочи связано с необходимостью преодоления серьезных вызовов в сфере туризма и рынка недвижимости. «Постолимпийский» шок проявился в проблемах сезонности, неоптимальной структуре жилого фонда и необходимости содержания масштабной инфраструктуры. Однако процессы активной цифровизации создают новые векторы для развития. Цифровые технологии способствуют оптимизации использования существующих активов, диверсификации туристического предложения и созданию новых, менее сезонно-зависимых бизнес-моделей. Дальнейшее устойчивое развитие региона зависит от эффективности интеграции цифровых решений в управление как туристской дестинацией, так и рынком недвижимости, что позволит превратить олимпийское наследие в долгосрочный ресурс экономического роста. Рынок недвижимости Сочи в 2023–2025 гг. переживает спад активности и ценовую коррекцию на фоне падения платёжеспособного спроса. Сделки сократились более чем наполовину, накопился значительный объём непроданного жилья. Цены снизились от пиков 2022–2023 гг. на 15–20%, хотя остаются намного выше прежних лет. Структура рынка изменилась – выросла роль сегмента апартаментов и дорогого жилья, почти исчезла ипотека, доминируют сделки за наличные. Ряд системных проблем (низкая доступность жилья, нелегальная застройка, инфраструктурные ограничения) обострились. Эти тенденции чреваты негативными последствиями, которые обсуждаются ниже

Проведенный анализ позволил выявить следующие ключевые результаты:

- 1) подтверждено наличие структурных дисбалансов на рынке недвижимости Сочи, выражающихся в существенной доле некачественно и незаконно возведенных объектов;
- 2) установлено, что сезонность остается основным сдерживающим фактором устойчивого развития туристической индустрии, несмотря на наличие инфраструктуры для круглогодичного туризма;
- 3) определено, что цифровизация выступает катализатором трансформации: наблюдается положительная корреляция между уровнем оснащённости объекта недвижимости цифровыми технологиями и его доходностью от аренды;
- 4) выявлен потенциал синергии между цифровизацией туризма и недвижимости через развитие гибких моделей аренды (например, среднесрочная аренда для «кочевников»), интегрированных в цифровые экосистемы бронирования жилья и сопутствующих услуг.

Литература

- Закон, 1992** – Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
- Абалаков, 2021** – Абалаков А.Д. Современные тенденции цифровизации в гостиничном бизнесе / А.Д. Абалаков, О.В. Гордеева // Сервис в России и за рубежом. – 2021. – Т. 15, № 2. – С. 112-124.
- Арцян, 2025** – Арцян А. Сочи стал вторым по численности городом Кубани / А. Арцян // АБН24 – 2025 г. – <https://abnews.ru/ug/news/krasnodar/2025/4/2/sochi-stal-vtorym-po-chislennosti-gorodom-kubani> [Электронный ресурс].
- Гриценко, 2019** – Гриценко А.А. Влияние Олимпиады-2014 на рынок недвижимости Большого Сочи: инвестиционный бум и постолимпийская стагнация / А.А. Гриценко, С.В. Попов // Бюллетень строительной техники. – 2019. – № 6. – С. 45-48.
- Домина, 2025** – Домина А. Сколько стоит жизнь в Сочи / А. Домина // АО «ТБанк». – 2025 г. – <https://t-j.ru/sochi/#> [Электронный ресурс].
- Друкер, 2012** – Друкер П. Эффективный руководитель. – М.: Harvard Business Review Press, 2012. – 224 с.

Казаков, 2017 – Казаков Е. Э. Сочи за три года «подрос» на 200 тысяч человек / Е.Э. Казаков // KP.RU - сайт «Комсомольской правды» – 2017 г. – 28.03.2017 г. – <https://www.kuban.kp.ru/daily/26659/3680199/> [Электронный ресурс].

Морозов, 2020 – Морозов М.А. Цифровые технологии в управлении туристской дестинацией (на примере Краснодарского края) / М.А. Морозов, Н.В. Власова // Сервис в России и за рубежом. – 2020. – Т. 14, № 4. – С. 132-143.

Никитина, 2025 – Никитина И. Продажи новостроек в Сочи снизились вдвое за 8 месяцев 2025 г. / И. Никитина // РБК.Краснодар. – 2025 г. – <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/68d107669a7947f33ca7b047> [Электронный ресурс].

Обзор рынка жилой недвижимости, 2023 – Обзор рынка жилой недвижимости г. Сочи (1 полугодие 2023 г.) [Электронный ресурс] // Циан.Аналитика. – 2023. – URL: <https://www.cian.ru/analytics/> (дата обращения: 12.11.2025).

Отчет о развитии курортов, 2023 – Отчет о развитии курортов и туризма в Краснодарском крае за 2022 год // Министерство курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края. – 2023. – 67 с.

Портер, 2011 – Портер М. Конкурентная стратегия: Методика анализа отраслей и конкурентов. – М.: Альпина Паблишер, 2011. – 454 с.

Сочи возглавил антирейтинг, 2025 – Сочи возглавил антирейтинг городов с непроданными новостройками. // SochiMedia.su. – 2025 г. – <https://sochimedia.su/news/2262533/> [Электронный ресурс].

Сочи вошел в топ, 2025 – Сочи вошел в топ-3 городов по снижению спроса на новостройки в 2025 году. // BFM.Кубань. – 2025 г. – <https://myseldon.com/ru/news/index/335365131> [Электронный ресурс].

Сочинский рынок жилья, 2025 – Сочинский рынок жилья демонстрирует новые тенденции в 2025 году. // SochiMedia.su – 2025 г. – <https://sochimedia.su/news/2111327/> [Электронный ресурс].

Стратегия, 2018 – Стратегия социально-экономического развития муниципального образования город-курорт Сочи на период до 2030 года (утверждена решением Сочинского городского Собрания от 26.04.2018 № 247).

Строительство самостроев, 2024 – Строительство самостроев в Сочи за последние 5 лет сократилось до 40%. // РИА Новости – 2023 г. – <https://realty.ria.ru/20231122/samostroy-1911018752.html> [Электронный ресурс].

Траншевая ипотека, 2024 – Траншевая ипотека: выгода и риски. // Группа ВТБ. – 16.05.2024 г. – <https://www.vtb.ru/articles/ipoteka/transhevaya-ipoteka/> [Электронный ресурс].

Траншевая ипотека, 2025 – Траншевая ипотека на квартиру в новостройке: условия, плюсы и минусы. // www.samolet.ru - <https://samolet.ru/faq/voprosy-o-pokupke/chto-takoe-ipoteka-transhami/> [Электронный ресурс] (дата обращения: 10.11.2025).

Удовик, 2025 – Удовик М. С начала года Сочи принял более 6,8 млн туристов. / М. Удовик // Коммерсант. – 2025 г. – <https://www.kommersant.ru/doc/8138983> [Электронный ресурс].

Ульченко, 2022 – Ульченко А. Население Сочи выросло вдвое. // Коммерсант. – 2022 г. – <https://www.kommersant.ru/doc/5379329> [Электронный ресурс].

Усачева, 2025 – Усачева Ю. Изменение стоимости жилья и почему рынок перешел в фазу охлаждения. / Ю. Усачева // – РБК.Компании. – 2025 г. – <https://companies.rbc.ru/news/dVudavIXFO/izmenenie-stoimosti-zhilya-i-pochemu-ryinok-pereshel-v-fazu-ohlazhdeniya> [Электронный ресурс].

Цены на вторичное жилье, 2025 – Цены на вторичное жилье в Сочи резко упали до 30%. // SochiMedia.su – 2025 г. – <https://sochimedia.su/news/2264902/> [Электронный ресурс].

Чтобы купить квартиру, 2025 – Чтобы купить квартиру в Сочи в 2025 году, семья должна зарабатывать от 200 тысяч рублей в месяц. // Сочи24 – 2025 г. – <https://sochi24.tv/chto-by-kupit-kvartiru-v-sochi-v-2025-godu-semja-dolzha-zarabatyvat-ot-200-tysjach-rublej-v-mesjac/> [Электронный ресурс].

Элитный рынок, 2025 – Элитный рынок Сочи 2025: рекорды, отложенный спрос и возвращение капитала. // – РБК.Компании – 2025 – <https://companies.rbc.ru/news/NaaZorL4Lv/elitnyij-ryinok-sochi-2025-rekordyi-otlozhennyij-spros-i-vozvraschenie-kapitala> [Электронный ресурс].

Якушев, 2025 – Якушев А.В. В Сочи дефицит жилья взвинтит цены на курортную недвижимость. / А.В. Якушев // Сетевое издание «KubanPress» - 2025 г. – <https://kubanpress.ru/news/2025-07-10/v-sochi-defitsit-zhilya-vzvintit-tseny-na-kurortnuyu-nedvizhimost-komu-eto-vygodno-5432593> [Электронный ресурс].

Buhalis, 2018 – Buhalis D. Smart hospitality—Interconnectivity and interoperability towards an ecosystem / D. Buhalis, R. Leung // International Journal of Hospitality Management. – 2018. – Vol. 71. – P. 41-50.

Gartner, 2019 – Gartner. Hype Cycle for Digital Marketing and Advertising, 2019. – URL: <https://www.gartner.com/en/documents/3956016> (дата обращения: 15.10.2025).

Gratton, 2008 – Gratton C. Maximizing Olympic impacts by building up legacies / C. Gratton, H. Preuss // The International Journal of the History of Sport. – 2008. – Vol. 25, № 14. – P. 1922-1938.

Müller, 2015 – Müller M. What makes an event a mega-event? Definitions and sizes / M. Müller // Leisure Studies. – 2015. – Vol. 34, № 6. – P. 627-642.

Vlasov, 2017 – Vlasov A.V. The impact of the 2014 Winter Olympics on the image of Sochi as a tourist destination / A.V. Vlasov, T.V. Shchegoleva // Вестник Ассоциации вузов туризма и сервиса. – 2017. – Т. 11, № 1. – С. 55-63.

References

Zakon, 1992 – Закон Rossiyskoi Federacii ot 07.02.1992 № 2300-1 «O zashite prav potrebiteley».

Abalakov, 2021 – Abalakov A.D. Sovremennii tendencii cifrovizacii v gostinichnom biznese / A.D. Abalakov, O.V. Gordeeva // Servis v Rossii i za rubezhom. – 2021. – Т. 15, № 2. – С. 112-124.

Arc'an, 2025 – Arc'an A. Sochi stal вторым по численности городом Кубани / A. Arc'an // ABN24 – 2025 г. – <https://abnews.ru/ug/news/krasnodar/2025/4/2/sochi-stal-vtorym-po-chislennosti-gorodom-kubani>.

Gritsenko, 2019 – Gritsenko A.A. Vliyanie Olimpiadi-2014 na rinok nedvizhimosti Bolshogo Sochi: investitsionnii bum i postolimpiiskaya stagnatsiya / A.A. Gritsenko, S.V. Popov // Byulleten stroitelnoi tekhniki. – 2019. – № 6. – С. 45-48.

Domina, 2025 – Domina A. Skolko stoit zhizn v Sochi / A. Domina // АО «ТBank». – 2025 г. – <https://t-j.ru/sochi/#> [Электронный ресурс].

Druker, 2012 – Druker P. Effektivnii rukovoditel. – М.: Harvard Business Review Press, 2012. – 224 с.

Kazakov, 2017 – Kazakov Ye. E. Sochi za tri goda «podros» na 200 tisyach chelovek / Ye.E. Kazakov // KP.RU - sait «Komsomolskoi pravdi» - 2017 г. – 28.03.2017 г. – <https://www.kuban.kp.ru/daily/26659/3680199/> [Электронный ресурс].

Morozov, 2020 – Morozov M.A. Tsifrovie tekhnologii v upravlenii turistskoi destinatsiei (na primere Krasnodarskogo kraja) / M.A. Morozov, N.V. Vlasova // Servis v Rossii i za rubezhom. – 2020. – Т. 14, № 4. – С. 132-143.

Nikitina, 2025 – Nikitina I. Prodazhi novostroek v Sochi snizilis vdvoye za 8 mesyatsev 2025 g. / I. Nikitina // RBK.Krasnodar. – 2025 – <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/68d107669a7947f33ca7b047> [Электронный ресурс].

Obzor rinka zhiloi nedvizhimosti, 2023 – Obzor rinka zhiloi nedvizhimosti g. Sochi (1 polugodie 2023 g.) [Elektronnyi resurs] // Tsian.Analitika. – 2023. – URL: <https://www.cian.ru/analytics/> (дата обращения: 12.11.2025).

Otchet o razvitii kurortov, 2023 – Otchet o razvitii kurortov i turizma v Krasnodarskom krae za 2022 god // Ministerstvo kurortov, turizma i olimpiiskogo naslediya Krasnodarskogo kraja. – 2023. – 67 с.

Porter, 2011 – Porter M. Konkurentnaya strategiya: Metodika analiza otraslei i konkurentov. – М.: Alpina Publisher, 2011. – 454 с.

Sochi vozglavil antireiting, 2025 – Sochi vozglavil antireiting gorodov s neprodannimi novostroikami. // SochiMedia.su. – 2025 г. – <https://sochimedia.su/news/2262533/>.

Sochi voshel v top, 2025 – Sochi voshel v top-3 gorodov po snizheniyu sprosna na novostroiki v 2025 godu. // BFM.Kuban. – 2025. – <https://myseldon.com/ru/news/index/335365131> [Электронный ресурс].

Sochinskii rinok zhilya, 2025 – Sochinskii rinok zhilya demonstriruet novye tendentsii v 2025 godu. // SochiMedia.su – 2025 г. – <https://sochimedia.su/news/2111327/> [Электронный ресурс].

Strategiya, 2018 – Strategiya sotsialno-ekonomicheskogo razvitiya munitsipalnogo obrazovaniya gorod-kurort Sochi na period do 2030 goda (utverzhdena resheniem Sochinskogo gorodskogo Sobraniya ot 26.04.2018 № 247).

Stroitelstvo samostroyev, 2024 – Stroitelstvo samostroyev v Sochi za poslednie 5 let sokratilos do 40%. // RIA Novosti – 2023. – <https://realty.ria.ru/20231122/samostroy-1911018752.html>.

Transhevaya ipoteka, 2024 – Transhevaya ipoteka: vigoda i riski. // Gruppa VTB. – 16.05.2024. – <https://www.vtb.ru/articles/ipoteka/transhevaya-ipoteka/>.

Transhevaya ipoteka, 2025 – Transhevaya ipoteka na kvartiru v novostroiike: usloviya, plyusi i minusi. // www.samolet.ru – <https://samolet.ru/faq/voprosy-o-pokupke/chto-takoe-ipoteka-transhami/>.

Udovik, 2025 – Udovik M. S nachala goda Sochi prinyal bolee 6,8 mln turistov. / M. Udovik // Kommersant. – 2025. – <https://www.kommersant.ru/doc/8138983>.

Ulchenko, 2022 – Ulchenko A. Naselenie Sochi viroslo vdvoe. // Kommersant. – 2022 – <https://www.kommersant.ru/doc/5379329> [Электронный ресурс].

Usacheva, 2025 – Usacheva Yu. Izmenenie stoimosti zhilya i pochemu rinok pereshel v fazu okhlazhdeniya. / Yu. Usacheva // – RBK.Kompanii. – 2025. – <https://companies.rbc.ru/news/dVudavIXFO/izmenenie-stoimosti-zhilya-i-pochemu-ryinok-pereshel-v-fazu-okhlazhdeniya> [Электронный ресурс].

Tseni na vtorichnoe zhile, 2025 – Tseni na vtorichnoe zhile v Sochi rezko upali do 30%. // SochiMedia.su - 2025 - <https://sochimedia.su/news/2264902/>.

Chtobi kupit kvartiru, 2025 – Chtobi kupit kvartiru v Sochi v 2025 godu, semya dolzhna zarabativat ot 200 tisyach rublei v mesyats. // Sochi24 – 2025. - <https://sochi24.tv/chtoby-kupit-kvartiru-v-sochi-v-2025-godu-semja-dolzhna-zarabatyvat-ot-200-tysjach-rublej-v-mesjac/>.

Elitnij rinok, 2025 – Elitnij rinok Sochi 2025: rekordy, otlozhennij spros i vozvrashchenie kapitala. // – RBK.Kompanii – 2025 – <https://companies.rbc.ru/news/NaaZorL4Lv/elitnij-ryinok-sochi-2025-rekordyi-otlozhennyij-spros-i-vozvrashchenie-kapitala>.

Yakushev, 2025 – Yakushev A.V. V Sochi defitsit zhilya vzvintit tseni na kurortnuyu nedvizhimost. / A.V. Yakushev // Setevoe izdanie «KubanPress» – 2025. – <https://kubanpress.ru/news/2025-07-10/v-sochi-defitsit-zhilya-vzvintit-tseny-na-kurortnuyu-nedvizhimost-komu-eto-vygodno-5432593>

Buhalis, 2018 – Buhalis D. Smart hospitality—Interconnectivity and interoperability towards an ecosystem / D. Buhalis, R. Leung // International Journal of Hospitality Management. – 2018. – Vol. 71. – P. 41-50.

Gartner, 2019 – Gartner. Hype Cycle for Digital Marketing and Advertising, 2019. – URL: <https://www.gartner.com/en/documents/3956016>.

Gratton, 2008 – Gratton C. Maximizing Olympic impacts by building up legacies / C. Gratton, H. Preuss // The International Journal of the History of Sport. – 2008. – Vol. 25, № 14. – P. 1922-1938.

Müller, 2015 – Müller M. What makes an event a mega-event? Definitions and sizes / M. Müller // Leisure Studies. – 2015. – Vol. 34, № 6. – P. 627-642.

Vlasov, 2017 – Vlasov A.V. The impact of the 2014 Winter Olympics on the image of Sochi as a tourist destination / A.V. Vlasov, T.V. Shchegoleva // Vestnik Assotsiatsii vuzov turizma i servisa. – 2017. – T. 11, № 1. – С. 55-63.

UDC 338.48:332.8:004(470.62-25)

Features of the Sochi resort real estate market: challenges of the post-Olympic period

Elena K. Vorobey^{a,*}, Alexey V. Dyakonov^a

Sochi State University, Sochi, Russian Federation

Abstract. The article reveals the laws of the co-evolution of tourism and the real estate market of Sochi in the post-Olympic period, taking into account the influence of digitalization. The

* Corresponding author

E-mail addresses: vorobeyek@su.ru (E.K. Vorobey)

phenomenon of "post-Olympic shock" is studied, manifested in a high degree of market dependence on seasonal fluctuations, problems of hotel occupancy in the off-season, imbalance in the real estate market with the current stagnation. Sochi experienced a steady increase in tourist flow and an investment and construction boom, after which stagnation began, while tourism remains a key driver of demand for rental real estate.

It is proved that the synergy of digitalization of the tourism industry and the real estate market can become the basis for overcoming structural imbalances and increasing the competitiveness of Sochi as a year-round resort. However, the digitalization of the industry and the real estate market is fragmented, which hinders the transparency and efficiency of related development. Recommendations include adjusting mortgage and urban planning tools, combating the shadow segment, developing the rental fund and accelerating the digital transformation of the tourist and housing ecosystem. The results are useful for the stakeholders of the tourism industry and the resort real estate market.

Keywords: resort real estate market, Sochi, post-Olympic period, tourism, co-evolution