

ГОДИШНИК НА СОФИЙСКИЯ УНИВЕРСИТЕТ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“

ГЕОЛОГО-ГЕОГРАФСКИ ФАКУЛТЕТ

Книга 2 – ГЕОГРАФИЯ

Том 110

ANNUAL OF SOFIA UNIVERSITY “ST. KLIMENT OHRIDSKI”

FACULTY OF GEOLOGY AND GEOGRAPHY

Book 2 – GEOGRAPHY

Volume 110

НАСТАНИТЕЛНИЯТ СЕКТОР НА ВИТОША: СТРУКТУРНИ ОСОБЕНОСТИ И ПРОБЛЕМИ НА ИЗПОЛЗВАНЕТО

РАДЕНКА МИТОВА

Катедра География на туризма
e-mail: r_mitova153@abv.bg

Radenka Mitova. THE ACCOMMODATION SECTOR AT VITOSHA MOUNTAIN: STRUCTURAL FEATURES AND UTILITY PROBLEMS

The survey presents analysis of the accommodation sector in Vitosha destination – demand for accommodation services, volume and structure of establishments, quality and price level of supply. The main aim is to outline major trends in contemporary development as well as in spatial terms. The study is based on information collected and systematized from a variety of sources – scientific and analytical publications, regulatory and planning documents, geodatabases, statistics, registers etc., including field observations. The analysis corresponds with the problem of the urbanization of the area and the vague and contradictory visions for future tourism development and questioned the appropriateness of the resort status of the protected area.

Key words: Vitosha destination, accommodation sector, tourism, urbanization, resort.

УВОД

Голямото значение на настанителната база като основен елемент на системата на туризма в дадена дестинация е коментирано многократно в научната литература (Еврев, 1998; Маринов, Бъчваров, 1990; Маринов, 1988, 2002; Станев, 1985 и др.). Нейните количествени и качествени параметри се считат за показателни за конкурентноспособността и ефективността на туристическата индустрия, а също и за въздействията, които тя оказва върху природната, икономическата и социалната среда в дестинациите

(Дограмаджиева, 2000). Същевременно пространственият анализ на нейното разположение и влиянието ѝ върху ефективността на функционирането, както и анализът на нейните локализационни фактори, е традиционна задача на географията на туризма (Маринов и др, 2012). Изясняването на тези въпроси има ключово значение в процеса на планиране на устойчивото развитие на туристическите дестинации, защото, като пространствено консервативен елемент на туристическата система, настанителната база се счита за ключов социално-икономически реализационен фактор за оценка на състоянието и за наблюдението на туристическото развитие в даден ареал (Маринов, 2002).

Установяването на количествените и качествените параметри на настанителната база изисква надеждна статистическа информационна основа, чиито дефицити у нас също многократно са коментирани (Маринов, 2002; Дограмаджиева, 2000, 2012 и др.). За попълването на празнотите в официалната статистика най-често се прибегва до теренни социологически проучвания, като се разчита главно на т. нар. мека информация, основана на мнения, преценки и очаквания. Рядкост са теренните проучвания, целящи обстойна инвентаризация и събиране на „твърди“ количествени данни (напр. Маринов и др., 2000) поради трудоемкостта на провеждането им.

Като емблематична туристическа дестинация, чието развитие е в епицентъра на общественото внимание през последните години, е учудващо, че Витоша в нейната цялост е извън полезрението на научната общност, а и на публичните власти. На фона на оживените дискусии в публичното пространство, провокирани от различните визии за бъдещо развитие, вариращи от международен курорт до съхранена „дива природа“, и изтъквания проблем (настоящ и вероятен) от природозащитните организации за застрояването на планината, е изумително, че липсват задълбочени анализи на състоянието на настанителния сектор. От друга страна, вероятно такъв анализ би дал отговор, макар и частичен, за реалните икономическите ползи към настоящия момент, които Витоша, в качеството си на защитена територия и туристически обект, носи за местната общност.

Сведенията за количествените и качествените параметри на настанителния сектор в планината са силно фрагментирани, непълни и неактуални. Сравнително добра информационна осигуреност има за ареала на административен район Витоша на Столична община (СО), благодарение на усилията за редовно събиране на статистическа информация, както и публикуване на анализи по административни райони за 2011 г. на Общинско предприятие „Туристическо обслужване“ (ОПТО) и на направеното извлечение от проведеното по-мощно анкетно проучване на настанителния сектор в столицата, публикувано като самостоятелен доклад от Dogramadjieva and Marinov (2013).

Независимо от положителните тенденции в информационното осигуряване, няма никаква яснота какви процеси протичат в сектора за настаняване на територията на Природен парк (ПП) „Витоша“.¹ На фона на липсата на яснота е озадачаващо как е

¹ Въпреки че голяма част от природния парк попада на територията на административен район Витоша, общинската статистика дава сведения само за единични обекти. Обекти на територията на Парка също не са включени и в изследването на Dogramadjieva, Marinov (2013). През 2010 г. е публикуван доклад от Столична община, където е направена теренна инвентаризация на обектите към 2009 г., но сведенията не са анализирани.

определен максималният допустим капацитет на легловата база от 4000 легла само на територията на ПП „Витоша“, в съчетание с тотална забрана за изграждане на нова настанителна база, каквито са предвижданията на проекта за Актуализация на плана за управление на защитената територия (2015–2025). Няма никаква яснота и относно протичащите процеси в настанителния сектор на територията на общините Перник, Радомир и Самоков, в чиито граници попада Витоша – най-новите сведения, също с описателен характер и то само за пернишката част, датират от 1995 г. (Никлин, 1995).

Вземането на информирани решения за избор на визия за развитие изисква задълбочен анализ на състоянието на настанителния сектор на територията на дестинация „Витоша“, какъвто не е правен до сега. Проучването е извършено в рамките на по-широко изследване на системата на туризма в планината, с цел извеждане на научнообоснована концепция за устойчиво развитие на туризма (Митова, 2016).

ЦЕЛ И МЕТОДИКА

Целта на проучването е да се анализира търсенето на услуги по настаняването, обема, структурните особености, динамиката и ефективността на използването на настанителната база. Проучването обхваща обектите, предоставящи услуги по настаняване, разположени в природните географски граници на планината Витоша², като условно се приема, че природната географска граница съвпада с границата на туристическата дестинация „Витоша“. По този начин се включват едновременно природната и местната селищна среда, имайки предвид дестинационната концепция за системата на туризма (Маринов, 2003), и допускайки, че благоприятната природна среда на планината е водещ локализационен фактор за териториалното разположение на настанителната база (Маринов и др., 2012). Изследваната област заема площ от около 353 km², като включва изцяло територията на ПП „Витоша“ и т. нар. Подвитошка яка – подножие-

рани. В действащия План за управление на защитената територия (2005–2014) анализът на туристическото развитие, доколкото е направен такъв, се базира на данни от 1991 г. С твърде описателен характер са и сведенията, поместени в Актуализирания план за управление на ПП Витоша (2015–2025) (все още неприет от Министерски съвет), което е неоправдано, защото въпреки че Дирекцията на ПП Витоша (ДППВ) не води отчетност за сектора, разполага със геобазни данни от 2005 г. (макар с непълна информация), които са подложени на частична актуализация (относно функционирането на обектите) през 2014 г. във връзка с изготвянето на воден баланс на планината. През същата година е проведен и едногодишен мониторинг на туристическия поток в Парка, когато също са събирани сведения от обектите на терен, представени в „Аналитичен доклад...“ (2014), отново без да бъдат подложени на анализ.

² От север границата следи течението на р. Владайска във Владайския проход, след което се маркира от долната граница на наносните конуси към Софийското поле. От изток границата не е ясно обособена, поради което е прекарана условно по пречупката на склона при навлизането в Бистришко-Железничката котловина до долината на р. Стамболова, чието течение проследява до сливането и с р. Ведена. От водослива на двете реки се изкачва по течението на Ведена, а след това по Куртова река достига седловината Ярема. В посока запад южната граница следи пречупката на склона при навлизането в Самоковската котловина, след което се изкачва до седловината Бука преслап и следи долината на р. Добри дол до водослива ѝ с р. Клисурата, чието течение проследява в северна посока, достигайки с. Боснек. От с. Боснек западната граница на планината следи течението на р. Струма до вливането ѝ в яз. Студена по неговия източен бряг в северна посока, заобикаля от запад рида Ракевец, с. Кладница, с. Рударци и с. Мърчаево, достигайки до с. Владая.

то с пръстеновидно разположените витошки селища. На север подножието навлиза в обхвата на компактният столичен град отвъд Южната дъга на Околовръстния път. В административно отношение Витоша е поделена между 4 общини – Столична, Перник, Самоков и Радомир. В пределите си изцяло включва 13 селища (4 столични квартала и 9 села), 30 вилни зони и 6 туристически центъра в ПП „Витоша“³. Около 90% от територията на Витоша е със статут на защитена територия – категория природен парк и защитена зона от европейската екологична мрежа Натура 2000, част от зелената система на Столична община, климатичен планински курорт с местно значение, туристически обект и др.

Изследването е извършено през 2015 г. и осъществено на три етапа: а) инвентаризация на наличната настанителна база въз основа на информация от различни вторични източници и теренна верификация; б) статистическа обработка на данните; в) анализ и синтез на информацията.

Инвентаризацията на обектите е направена въз основа на геобазата данни от (ДППВ) (слой сгради), данни от Регистъра на туристическите обекти на територията на Столична община към февруари 2015 г., данни от Националния консолидиран туристически регистър (НКТР) на Министерство на туризма. За актуализиране на официалните данни се използва и общодостъпна информация за обектите, публикувана в официални интернет сайтове на обектите, електронни резервационни сайтове, както и лични наблюдения на място. За по-прецизното териториално селектиране на настанителните обекти, при направената инвентаризация беше изготвен ГИС слой, тъй като обектът на изследване в настоящата разработка се ограничава от природногеографска граница, а наличната информация е съобразена с административни граници. Използвани са и сведения от общинската статистика, както и наличните научни публикации и аналитични разработки.

За статистическата обработка на издирените данни са приложени традиционни за подобен род проучвания количествени методи в зависимост от възможностите, които предоставя събраната информация, и при отчитане на нейните ограничения, като е направен опит да се очертаят основните тенденции в протичащите процеси. Първо са систематизирани сведенията за търсенето на услуги по настаняване – реализирани нощувки, с цел да се придобие предварителна представа за състоянието на пазара и неговите нужди – обем, обхват и основни тенденции, както и извеждането на производни показатели за ефективност на сектора – заетост, нощувки на легло и приходи. Актуалните сведения са сравнени с издирени в научни публикации исторически данни за района от предходни периоди. Въз основа на инвентаризацията е установен реалният обем на предлагането на услуги по настаняване – брой на обектите и общият леглови капацитет, и е анализирана неговата структура по вид, по размер и по категория. Функционалната структура на сектора дава представа за изградения леглови капацитет на територията на планината и каква част от него е изведена от експлоатация към настоящето, както и структурата според възможностите за туристически достъп

³ Алеко, Златните мостове, Тинтява, Офелиите-Коняръника, Владая и Селимица (План за управление... (2005–2014).

на обектите (общодостъпни, ограничен/ведомствен достъп, частен достъп и нефункциониращи обекти). За анализ на териториалната структура на настанителната база са използвани границите на административните териториални единици във връзка с организационната управленска структура на туризма на територията на планината, както и границата на ПП „Витоша“. Изведени са абсолютните и относителните стойности за броя на обектите и легловия капацитет, разпределени по териториални единици спрямо общата територия на изследвания район.

Тъй като за първи път се прави подобно проучване в границите на дестинация „Витоша“, не са налични сведения от предходни години, които да осигурят база за сравнение по отношение на динамиката на настанителния сектор и предлагането на настанителни услуги. Общинска статистика е налична само за ареала на Столична община, която е структурирана по административни райони. Фактът, че по-голямата част от обектите за настаняване на територията на планината са локализирани в рамките на административен район Витоша, дава основание да се счита, че наличните статистически данни за този район са представителни за процесите, които протичат на територията на Витоша.⁴ Разгледани са тенденциите в динамиката на броя на обектите, на стаите, на леглата, на средния брой легла и на леглоденонощието, както и динамиката на обектите от различните категории.

Въз основа на проучените цени за нощувка на легло в стандартна двойна стая е установено средното ценово равнище в региона, както и минималното и максималното отклонение. Разгледани са териториалните различия в ценовото равнище по туристически зони и центрове, както и структурата на обектите по ценови диапазони. Изследвани са зависимостите между цените и категорията, размера и вида на обектите.

На базата на извършения анализ е направен опит да се очертаят основните тенденции и зависимости в развитието на настанителния сектор и дестинацията като цяло. На тази основа е коментирана уместността на главните визии за развитие, особено в техния устройствен аспект, както и нормативните противоречия във връзка със статутите на планината.

РЕЗУЛТАТИ

ТЪРСЕНЕ НА УСЛУГИ ПО НАСТАНЯВАНЕ

На територията на район Витоша по данни на ОПТО броят на реализираните нощувки е в рамките на 50–60 хил. годишно. През 2011 г. нощувките в район Витоша са реализирани от 35 612 туристи. Средният престой е около 1,5 дни. За сравнение, през 1989 г. само в кв. Симеоново е установено, че доминират чуждестранните туристи (92% от нощувките и 57% от посетителите), а средният престой за туристите от за-

⁴ Въпреки че район Витоша обхваща и ареали извън пределите на планината, всички настанителни обекти, за които се събират сведения, попадат изцяло в границите на изследваната територия. Проблемът всъщност е, че са единици функциониращите обекти, попадащи едновременно и на територията на административен район Витоша, и на територията на Парка, за които общинската статистика дава сведения, поради високия дял на нерегистрирани и некатегоризирани места за настаняване.

падноевропейските страни е 14 дни, от арабските страни – 8, от източноевропейските страни – 5,6, и само за българите е 1,3 дни (Маринов, 1991). Днес в района преобладава вътрешният пазар – делът на българите е около 60–70%. Вероятно под влияние на икономическата криза в общия брой на реализираните ношувки се отчита тенденция на спад, която е по-отчетлива при вътрешния пазар, отколкото при чуждестранния (табл. 1). Столична община не е публикувала данни за реализираните ношувки по райони след 2011 г.

На основата на статистическа информация и анкетно проучване сред представители на настанителния сектор в район Витоша, Dogramadjieva, Marinov (2013) достигат до изводите, че на фона на общия обем на търсенето на ношувки на територията на Столична община, делът на район Витоша изглежда малък – едва 4%. Въпреки че район Витоша се нарежда на първо място по концентрация на настанителна база и леглови капацитет на територията на столицата, той заема 9-о място по брой на реализираните ношувки, 5-о място по реализирани ношувки от българи и едва 10-о място по брой на реализирани ношувки от чужденци сред останалите столични административни райони. Резултатите от анкетното проучване показват, че в по-малко от 1/3 от настанителните обекти отсядат туристи, чиято цел е посещение на планината (туризъм и ски), като това са едва 3% от българските клиенти и 11% от чужденците. Това според авторите се дължи на особеностите на структурата на търсенето по отношение на целта на посещението – преобладават бизнес туристите (57%), следвани от туристи, чиято цел на посещение е забавление, почивка и разглеждане на забележителности (38%), ориентирани към градската среда. Важно заключение от това изследване е, че туристическият бизнес в софийското подножие на Витоша не е ориентиран към планината, а към града (Dogramadjieva, Marinov, 2013). В допълнение трябва да се посочи, че особено популярна услуга, предлагана в обектите от подножието на Витоша, е „дневен отдих“ или „стая за почивка“ – наемане на стая в рамките на няколко часа. Зад тази услуга, като цел на посещение, се крият най-често интимни срещи.

Твърде оскъдни и разминаващи се са данните относно реализираните ношувки на територията на ПП „Витоша“ (табл. 1). Силно впечатление прави незначителният дял

Таблица 1
Table 1

Туристическо търсене – реализирани ношувки (2009–2013)
Tourism demand – overnights (2009–2013)

Година	Район Витоша			ПП Витоша			*
	българи	чужденци	общо	българи	чужденци	общо	
2009	38 734	22 642	61 376	8800	214	9014	2928
2010	33 984	18 484	52 468				2733
2011	32 548	20 368	52 916				3199
2012							3262
2013							2342
Ръст (%)	-16,0	-10,0	-13,8	?	?	?	-20,0

*Данните са извлечени от „Аналитичен доклад..., 2014.“

на чуждестранното търсене. В сравнение с края на 80-те и началото на 90-те години, когато само в общодостъпните обекти (хотели и хижи) са били реализирани около 300 хил. нощувки годишно, 1/3 от които от чужденци (Маринов, 1991), ситуацията в момента изглежда катастрофална. Спадът при дълготрайните посещения е регистриран още през 2001 г. (Попова, 2003). Според анализа в „Аналитичен доклад...“ (2014), интересът към използване на настанителни услуги нараства (особено през зимните месеци), което обаче не личи от представените данни. Според анкетното проучване за целите на същия доклад, проведено сред посетителите на ПП „Витоша“, наброяващи около 1,3 млн. през 2014 г., под 1% от туристите са заявили намерение за нощуване.

СТРУКТУРА НА НАСТАНИТЕЛНИТЕ ОБЕКТИ ПО ВИД И ПО РАЗМЕР

Според националния и общинския регистър местата за настаняване на територията на Витоша има функциониращи и категоризирани 4 обекта на територията на ПП „Витоша“, 50 обекта на територията на административен район Витоша на СО, 1 обект на територията на административен район Панчарево на СО, 9 обекта на територията на административни райони Триадица, Лозенец и Младост на СО (в обхвата на витошкото подножие), 3 обекта на територията на община Перник и нито един обект на територията на общините Самоков и Радомир, или общо 66 обекта. Според данните на ДППВ на територията на ПП „Витоша“ има изградени общо 69 обекта, от които функционира 23 (към 2014 г.).

Верифицираната на терен информация за функциониращите туристически обекти, показва че общият брой на реално функциониращите обекти⁵ на територията на планината Витоша е 87, с общ леглови фонд от 3630 легла и среден капацитет 42 легла (табл. 2).

На територията на Витоша абсолютно и относително доминират обектите от Клас Б⁶, с общо 48 обекта с дял от 54%, следвани от обектите от Клас А (20 обекта с дял

⁵ Някои обекти, фигуриращи в официалните регистри, имат неясно функциониране. Така например х-л Витоша в Бояна е частна резиденция и на практика обектът не функционира като туристически. Хотел Морени (ТЦ Алеко) отваря врати само за частни партита. На този принцип функционират и множество бивши хижи и почивни станции на територията на Парка, които по принцип липсват в регистрите. Поради тази причина беше взето решение такива обекти да не бъдат включвани в анализа на функциониращата настанителната база на територията на планината. Съществуват и обекти, които имат регистрация и категоризация, но по време на теренните наблюдения беше установено, че те не функционират – напр. сем. х-л Одаджийски, х-л Хюндай, х-л Копитото, х-л Еден.

⁶ Използвана е класификацията на местата за настаняване съгласно Закон за туризма (2013), като към категорията ловни стопанства са добавени и резиденции, тъй като от 2006 г. е взето решение за освобождаване на достъпа до този вид обекти за туристи. На територията на Витоша има едно държавно ловно стопанство и две резиденции – Бояна и Бистрица. Последната доскоро е функционирала като Международен център по фирмено управление, към която е съществувала и настанителна база, но към момента на проучването не е ясно дали комплексът функционира. Резиденция Аглика на територията на Парка е приватизирана и се ползва като частен обект. В непосредствена близост до Драгалевския манастир се намира Патриаршеската резиденция на Българската православна църква, която по наши наблюдения не се ползва активно, поради което не е включена в анализа.

Таблица 2
Table 2

Обем и структура на настанителната база в планината Витоша към 2014 г.
Volume and structure of accommodation facilities in the Vitosha Mountain to 2014

1. Места за настаняване	Брой обекти	Относителен дял – обекти (%)	Брой легла	Относителен дял – легла (%)	Среден капацитет бр. легла
1.1. Клас А					
Апартхотели	1	1,1	48	1,3	48
Хотели	16	18,4	1493	41,1	100
Мотели	1	1,1	70	1,9	70
Вили	2	2,3	49	1,3	24
ОБЩО	20	22,9	1660	45,6	87
1.2. Клас Б					
Пансиони (хостели)	6	6,9	226	6,2	37,7
Почивни станции	3	3,4	178	4,9	59
Семейни хотели	29	33,3	698	19,2	24
Самостоятелни стаи	8	9,2	62	1,7	8
Къщи за гости	2	2,3	32	0,9	16
ОБЩО	48	54,1	1196	32,9	25
2. Хижи и творчески домове	12+6	20,7	626	17,2	35
3. Ловни стопанства и резиденции	2	2,3	148	4,1	74
ВСИЧКО	87	100%	3630	100	42

от 23%), от групата на хижите и творческите домове (18 обекта с дял 21%) и от групата на ловните стопанства и резиденции (2 обекта с дял 2%).

Различна е картината в структурата на легловия фонд. Близко половината от леглата (1660 бр.) са разпределени в групата на обектите от Клас А. Причината е двойно по-големият капацитет на обектите от средното за района – 84 легла. Около ¼ от леглата са разпределени в обекти от Клас Б, където средният капацитет е двойно по-малък от средния за района. Делът на хижите и творческите домове, изцяло разположени на територията на Парка, възлиза на 17%, като средният капацитет е близък до средния за района. Делът на групата на ловните стопанства и резиденциите е незначителен – около 4%, като основен принос има резиденция Бояна.

В структурата по вид на обектите се забелязва значителният дял на запазеното традиционно предлагане в почивни станции, хижи, творчески домове и резиденции, възлизащо на около ¼ от обектите в планината. Малко по-малък е делът на хотелиерското предлагане, представено от хотелите, мотелите и апартхотелите – около 20%.

Близко 80% от обектите са много малки (до 20 легла) и малки (от 21–50 легла). В структурата на легловия капацитет по размер на обектите се наблюдава разнообразие, но повишено значение имат малките (21–50 легла) и големите (от 101 до 200 легла)

обекти, съответно с 33,3 и 25,5%. Прави впечатление високият дял на малките обекти в Клас А и на много малките обекти в Клас Б. Повечето хижи и творчески домове също попадат в категорията на малките обекти. В структурата на легловия капацитет в Клас А се забелязва повишената тежест на големите и много големи (над 200 легла) обекти – 42%. При Клас Б половината легла са в малки обекти, а по ¼ от леглата са в много малки и средни (от 51–100 легла) обекти. В групата на ловните стопанства и резиденциите, основен принос в легловия капацитет има резиденция Бояна, на която се падат около 80% от леглата (табл. 3).

Таблица 3
Table 3

Структура по размер на обектите за настаняване в планината Витоша към 2014 г.
Structure of accommodation establishments in the Vitosha Mountain by size to 2014

Клас на обектите	Структура на обектите в %					Структура на легловия капацитет в %				
	до 20 легла	21–50 легла	51–100 легла	101–200 легла	над 200 легла	до 20 легла	21–50 легла	51–100 легла	101–200 легла	над 200 легла
Клас А	–	45,0	20,0	25,0	10,0	–	20,2	15,8	41,9	25,4
Клас Б	54,2	35,4	10,4	–	–	25,3	49,0	25,7	–	–
Хижи и творчески домове	27,8	55,6	11,1	5,6	–	12,1	50,2	20,1	17,6	–
Ловни стопанства и резиденции	–	50,0	–	50,0	–	–	18,9	–	81,1	–
Всичко	34,5	42,5	12,6	8,0	2,3	15,9	33,3	19,2	25,5	6,1

СТРУКТУРА НА ОБЕКТИТЕ ПО КАТЕГОРИЯ

От инвентаризираните 87 функциониращи обекта, според Регистър на категорираните туристически обекти към 31.01.2015 на територията на Столична община, само 53 имат регистрация и категоризация, а 29 нямат такава. Останалите 5 обекта са на територията на общ. Перник – за тях не се откри достъпен общински регистър с информация относно категорията на обектите. В Националния консолидиран туристически регистър (НКТР) на МТ броят на категорираните обекти е значително по-висок, като некатегоризираните обекти са 13, а голяма част от обектите са регистрирани с безсрочна категоризация. Във връзка с пререгистрацията и прекатегоризацията на обектите, съгласно разпоредбите на новия Закон за туризма (2013) и въвеждането на срочни категоризации, НКТР се оказва подвеждащ. Прекатегоризацията се извършва по установен график съгласно Преходните и заключителни разпоредби на Закона за туризма, но необходимата информация за справка не е публична. Очевидно в общинския регистър на Столична община информацията е текущо актуализирана, което дава

основание да се счита, че около 36% от обектите в планината не са категоризирани или е налице неприключила процедура по прекатегоризиране към началото на 2015 г.

Макар неактуализирана, но по-детайлна, информацията от НКТР относно категорията на обектите е ценна от гледна точка на анализа на качеството на предлаганите настанителни услуги (табл. 4).

Делът на некатегоризираните обекти е над 14%. Главен принос имат хижите и творческите домове, където по теренни наблюдения качеството на предлагането не е високо. 61% от обектите, основно попадащи в Клас Б, предлагат нискокатегорийни настанителни услуги. Висококатегорийното предлагане е характерно предимно за обекти от Клас А и заема дял от едва 14%. Различна е картината в категорийната структура на леглата, където се забелязва повишената тежест на по-качественото предлагане в 4 и 5-звездни обекти, които се характеризират с по-висок леглови капацитет. 86% от

Таблица 4
Table 4

Структура на настанителната база в планината Витоша по категория, 2014 в % (по данни от НКТР)
Structure of accommodation facilities in the Vitosha Mountain by category 2014 in %

Относителен дял на обектите	Всичко	Клас А	Клас Б	Хижи и творчески домове	Ловни стопанства и резиденции
некатегоризирани	14,9	–	2,1	61,1	50,0
*	33,3	5,0	50,0	22,2	–
**	27,6	10,0	41,7	11,1	–
***	11,5	30,0	4,2	5,6	50,0
****	10,3	45,0	–	–	–
*****	2,3	10,0	–	–	–
Всичко	100	100	100	100	100
Относителен дял на леглата					
некатегоризирани	12,5	–	6,7	55,1	18,9
*	19,5	4,2	44,1	17,7	–
**	18,2	4,6	36,4	24,0	–
***	15,3	18,9	8,4	0,2	81,1
****	28,8	62,9	–	–	–
*****	5,8	12,6	–	–	–
Всичко	100	100	100	100	100
Дял на класовете обекти в отделните категории					
некатегоризирани	100	–	7,6	84,6	7,6
*	100	3,4	82,8	13,8	–
**	100	8,3	83,3	8,3	–
***	100	60,0	20,0	10,0	10,0
****	100	100	–	–	–
*****	100	100	–	–	–
Всичко	100				

хижите и творческите домове, разположени основно на територията на Парка, са не-категоризирани.

ФУНКЦИОНАЛНА СТРУКТУРА НА ОБЕКТИТЕ

Въз основа на издирените данни и проведените наблюдения може да се обобщи, че изграденият настанителен капацитет на територията на Витоша възлиза на около 147 обекта с общо 7109 легла, без ученическите лагери.

От реално функциониращите обекти преобладават общодостъпните, с общ леглови фонд от 3423 легла. В тази група попадат и обекти, които все още са ведомствени, но функционират на общодостъпен принцип, въпреки предимството за достъп на вътрешен контингент. В това число се включва и Резиденция Бояна, както и резиденцията в ДГС Витошко-Студена. Ограничен достъп е характерен само за 7 ведомствени почивни бази, с леглови капацитет от 207 легла, изцяло разположени на територията на Парка. Теренните наблюдения показваха, че в пределите на Парка съществува не малка група обекти (около 15), които се ползват като втори жилища или се наемат за краткотраен престой от групи посетители (за частни партита). Техният леглови фонд възлиза на около 600 легла (табл. 5).

Таблица 5
Table 5

Функционална структура на обектите и леглата
Functional structure of facilities and beds

Достъпност	Бр. обекти	Дял (%)	Бр. легла	Дял (%)
Общодостъпни	80	92,0	3423	94,3
Ограничен /ведомствен	7	8,0	207	5,7
Всичко функциониращи обекти	87	59,2	3630	51,1
Частен достъп	15	25,0	634	18,2
Нефункциониращи и/или изоставени обекти	45	75,0	2845	81,8
Всичко нефункциониращи обекти	60	40,8	3479	48,9
ВСИЧКО	147	100	7109	100

Значителен е броят на изобщо нефункциониращите обекти – 45. Изведеният от експлоатация леглови капацитет към настоящия момент възлиза на около 3500 легла, а нефункциониращата настанителна база съставлява около 40% от обектите и около 50% от леглата⁷. В това число не е отразена все още съществуващата, но нефункцио-

⁷ Трябва да се има предвид, че информацията за нефункциониращите обекти е набрана чрез сърфиране в Интернет и е проверена на терен, доколкото беше възможно. Има вероятност данните да не са точни, като предположението ни е, че броят на изведените от експлоатация обекти и легла вероятно е по-голям.

нираща база на ученическите лагери, представена предимно от бунгала, например в Рударци, Кладница, Чуйпетлово – за тях не бяха открити по-конкретни данни.

ТЕРИТОРИАЛНА СТРУКТУРА

Настанителната база в планината е разпределена неравномерно. Най-голяма концентрация на обекти има в границите на Столична община и прилежащата територия на Парка – 71% от функциониращите обекти и 70% от леглата – административен район Витоша. Делът на ПП Витоша в предлагането на настанителни услуги възлиза на около $\frac{1}{4}$. Пренебрежимо малък е делът на община Перник, а общините Самоков и Радомир нямат принос в този аспект (табл. 6).

Северната част на планината, попадаща в рамките на Столична община, има много специфична структура, състояща се от 3 зони, които условно могат да бъдат наречени: *а* – типично градска зона – обхваща териториите на север от околоръстния път; *б* – преходна зона – заемаща териториите между околоръстното шосе и границата на Парка; *в* – природна зона – в границите на Парка. Трите зони се отличават със специфики при настанителните услуги. В първата зона доминиращо значение има типичното градско хотелиерство. В преходната зона, обхващаща кварталите Княжево, Бояна, Драгалевци и Симеоново, доминира семейното хотелиерство, но с градски привкус, в съчетание и с типични градски хотели, които постепенно навлизат все по-осезаемо. В природната зона, на територията на Парка, в момента доминиращо значение има хижарството. Може да се твърди, че хотелиерското предлагане в ПП Витоша към момента на проучването е замряло.

Таблица 6
Table 6

Териториално разпределение на настанителната база (2015)
Spatial structure of accommodation facilities (2015)

Териториална единица	Брой обекти	Дял (%)		Брой легла	Дял (%)	
ПП Витоша	22	25,3	100,0	844	23,3	100,0
в т.ч. район Витоша (СО)	18	20,7	81,8	726	20,0	86,0
район Панчарево (СО)	2	2,3	9,1	50	1,4	5,9
общ. Перник	2	2,3	9,1	68	1,9	8,6
Столична община (без ПП)	62	71,3	100,0	2683	73,9	100,0
в т.ч. район Витоша	52	59,8	83,9	1860	51,2	69,3
район Панчарево	3	3,4	4,8	42	1,6	1,6
район Младост	1	1,1	1,6	161	4,4	6,0
район Студентски	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
район Лозенец	4	4,6	6,5	318	8,8	11,9
район Триадница	2	2,3	3,2	302	8,3	11,3
Община Перник (без ПП)	3	3,4	100,0	102	2,8	100,0
Община Самоков	–	–	–	–	–	–
Община Радомир	–	–	–	–	–	–
Всичко Витоша	87	100,0	–	3630	100,0	–

ДИНАМИКА НА ОБЕКТИТЕ ЗА НАСТАВЯНЕ

От „Доклад за собствеността, ...“ (2010) на Столична община се разбира, че през 2009 г. на територията на Парка са функционирали 36 обекта, с общ капацитет 1528 легла. Към момента на настоящото проучване функционираат 22 обекта с капацитет от 844 легла (вж. табл. 6). Спадът в броя на обектите възлиза на 39%, а в броя на леглата е 45% (почти два пъти). Това потвърждава катастрофалната тенденция в сектора на настаняването на територията Парка. Повечето отпаднали обекти са от групата на хотелите – Еден, Копитото, Елица, Хюндай. Хижите и ведомствените бази показват по-голяма стабилност.

Таблица 7
Table 7

Динамика на базата за настаняване и предлагането на настанителни услуги
в административен район Витоша (2009–2014)
Dynamics of accommodation facilities and supply of accommodation services
in Vitosha District (2009–2014)

Година	Бр. обекти	Бр. стаи	Бр. легла	Среден бр. легла	Леглоденонощия
2009	59	932	1689	28,6	608 040
2010	62	981	1765	28,5	635 400
2011	53	756	1368	25,8	492 480
2012	52	826	1545	29,7	556 200
2014	54	883	1635	30,3	588 600
Ръст (%)	-8,5	-5,3	-3,2	+5,9	-3,2

Източник: Туризм в цифри, София 2011, 2013; ОП „Туристическо обслужване“; СО и Регистър на категоризираните обекти на територията на Столична община към 31.01.2015 и собствени изчисления.

Спрямо 2009 г. броят на обектите в административен район Витоша бележи общо намаление от 8,5%⁸. Проследявайки динамиката по години, се вижда, че абсолютно нарастване на броя на обектите се регистрира през 2010 г., когато достигат 62, но през следващите години са отпаднали 10 обекта⁹. През 2014 г. се забелязва незначително увеличение в броя на обектите за настаняване. Сравнявайки с данните от предходни периоди, се вижда, че броят на обектите спрямо 90-те години (Bachvarov, Marinov; 2004) остава сравнително непроменен, поддържайки нива от 50–60 обекта. Всички обекти са целогодишно функциониращи, което предостави възможност за изчисляване на данните за броя на леглоденонощията, отразени в табл. 7. Въз основа на тези сведения и данните за реализираните нощувки през 2011 г. (вж. по-горе) заетостта на

⁸ Трябва да се отбележи, че към началото на 2015 г., по наши наблюдения някои от обектите, включени в Регистъра на категоризираните обекти на територията на СО към 31.01.2015 г., на базата на който извлякохме данни за 2014 г., също не функционираха, напр. х-л Одаджийски в Драгалевци.

⁹ Тук се включват и обекти, разположени на територията на Парка.

легловата база в район Витоша възлиза на скромните 11%, при средногодишна заетост от 20–25% в столицата като цяло. Средногодишно на едно легло в експлоатация се реализират около 38 нощувки. Подобна заетост се смята за абсолютно неприемлива от гледна точка на ефективното функциониране на настанителната база на туризма.

На фона на общия спад в броя на обектите, спадът в броя на стаите е по-малък – 5,3%. Най-драстичен спад се отбелязва през 2011 г. Но още през следващата 2012 г., въпреки спадът в броя на обектите, броят на стаите отбелязва увеличение. Същата тенденция се забелязва при динамиката на броя на леглата и леглоденонощиата. Прави впечатление, че спадът при броя на леглата и леглоденонощиата е незначителен – от 3,2%, а в противовес на негативните тенденции средният брой на леглата отбелязва увеличение. Това свидетелства за тенденция на окрупняване на обектите за сметка на отпаднали малки обекти.

Най-голям ръст показват обектите в категория 4 звезди, следвани от тези с най-ниска категория. Увеличението на обектите в категория 1 звезда не се дължи толкова на влошаване на качеството на обслужването, колкото на обвързването на размера на туристическия данък с категорията на обекта. Подобна констатация е направена и от ОП „Туристическо обслужване“ (Информация за..., 2009–2011). Така, освен общото отпадане на обекти в категорията 2 и 3 звезди, с голяма доза сигурност може да се твърди, че се наблюдава „преливане“ в посока към по-ниската категория, при запазване на нивото на качеството на обслужване (табл. 8).

Таблица 8
Table 8

Динамика на броя на обектите за настаняване по категории в административен район Витоша (2009–2014)
Dynamics of the number of accommodation establishments by category in Vitosha District (2009–2014)

Бр. обекти Категория	2009	2010	2011	2014	Ръст (%)
*	15	17	18	19	+26,7
**	26	26	22	15	-42,3
***	14	14	9	12	-14,3
****	3	4	4	5	+66,7
*****	1	1	0	0	-100

Източник: Информация за вида, капацитета и категорията на легловата база в средствата за подслон, местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечения в периода 2009–2011 г. в район „Витоша“ на Столична община; ОП „Туристическо обслужване“ и Регистър на категоризираните обекти на територията на Столична община към 31.01.2015.

ЦЕНОВО РАВНИЩЕ

Средната цена за настаняване в дестинация „Витоша“ е около 50 лв. (25 €) за нощувка на легло в стандартна двойна стая. В международен аспект тази цена може да бъде определена като твърде ниска, но тя е съобразена с по-ниската покупателна спо-

собност на вътрешните туристи. Най-ниската цена за нощувка е 10 лв., а най-високата – 160 лв. Наблюдава се известна териториална диференциация на туристическите зони и центрове по отношение на ценовото равнище (табл. 9).

Таблица 9
Table 9

Средно ценово равнище по туристически зони и центрове
Average price level in tourist areas and centers

Ценово равнище	Туристическа зона/център
Много високо (над 70 лв.)	Градска зона, Бояна
Високо (51–70 лв.)	Драгалевци, Симеоново
Средно (46–50 лв.)	Владая
Ниско (31–45 лв.)	Княжево, Бистрица, Боснек
Много ниско (до 30 лв.)	Рударци, Железница, ПП Витоша (всички центрове)

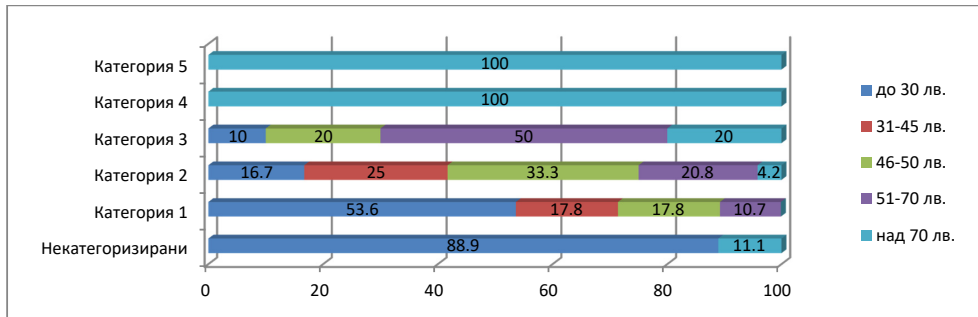
Сравнително най-скъпи услуги по настаняване се предлагат в градската зона (на север от околоръстното шосе), където средната цена на нощувката е около 97 лв., и в квартал Бояна – 80 лв. В тази зона са концентрирани повечето високотехнологични обекти. Най-ниски са цените на територията на Парка. В ниския ценови диапазон попадат и селата в западната и източната част на планината, както и Княжево (45 лв.). Средно ценово равнище е характерно за кварталите Драгалевци (58 лв.), Симеоново (53 лв.) и Владая (50 лв.).

Въз основа на данните за реализираните нощувки в район Витоша за 2011 г. и при допускане, че средното ценово равнище не се изменило съществено, се установява, че приблизителните приходи от нощувки в района възлизат на около 2,6 млн. лв., което представлява около 2,5% от общите приходи от нощувки в столицата.

Близко половината от функциониращите обекти (48,3%) поддържат ниски и много ниски цени – до 45 лв. за нощувка. 32,2% от обектите работят с цени, близки до средното равнище, и само 19,5% се придържат към високия ценови диапазон над 70 лв. за нощувка.

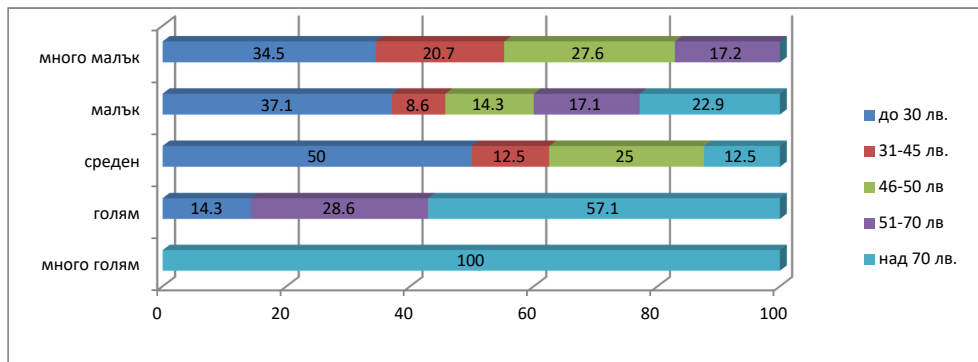
Наблюдава се зависимост между цената на услугите и категорията на обекта. Тази зависимост се изкривява от тенденцията за умишлено снижаване на категорията. Обекти, опериращи във високия ценови диапазон, се наблюдават още при двузвездните обекти, а близо 11% от еднозвездните обекти продават на цени над средното равнище. От друга страна, не малка част от обектите с 2 и 3 звезди залагат на ниските и много ниските цени като маркетингова стратегия. Почти всички некатегоризирани обекти продават на много ниски цени. Само един обект в тази група продава на много високи цени.¹⁰ Високотехнологичните обекти стриктно се придържат към високия ценови диапазон (фиг. 1).

¹⁰ Става въпрос за обект, който вероятно е в процес на неприключила процедура по категоризация, който не е отразен в регистрите.



Фиг. 1. Ценово равнище в зависимост от категорията на обектите за настаняване

Fig. 1. Price level, depending on the category of accommodation establishments

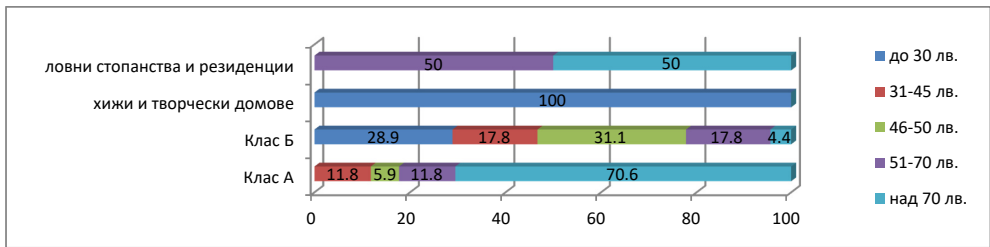


Фиг. 2. Ценово равнище в зависимост от размера на обектите за настаняване

Fig. 2. Price level, depending on the size of accommodation establishments

Не се наблюдава ясно изразена зависимост между големината на обекта и ценовото равнище. Най-голяма диференциация при цените е характерна за малките и много малките обекти, попадащи в целия ценови спектър. При големите обекти се наблюдава поляризация – или много високи цени, или много ниски. Само при най-големите обекти цената категорично е обвързана с размера.

В структурата по вид се наблюдава известно разграничение по отношение на цените в обектите. Повечето обекти от Клас А оперират във високия ценови диапазон, както и групата на ловните стопанства и резиденциите. Хижите и творческите домове категорично се придържат към много ниските цени. Очевидно е разнообразието при цените в обектите от Клас Б, където се наблюдава целия ценови спектър, но все пак често срещани са цените, близки до средните за района – около 50–60 лв. Значителен е и дялът на много ниските цени (фиг. 3).



Фиг. 3. Ценово равнище по вид на обектите за настаняване

Fig. 3. Price level by type of accommodation establishments

ДИСКУСИЯ

Резултатите от анализа на търсенето на услуги по настаняване очертават катастрофална тенденция в броя на реализираните нощувки на територията на ПП „Витоша“ и стагнация в подножието на планината, в комбинация с вероятно въздействие на икономическата криза. Наблюдава се преобладаващ вътрешен и силно свит чуждестранен пазар, много нисък среден престой на туристите (1,5 дни), свързан предимно с делови посещения, краткотрайни посещения, насочени към градските забележителности и в съчетание със социално неприемливи практики.

В планината Витоша е съсредоточена разнообразна по вид и значителна по обем настанителна база – 87 обекта с 3630 легла в експлоатация и среден капацитет 42 легла, което е по-малко от предвиждания максимален капацитет от 4000 легла само на територията на Парка. В структурата по вид доминира дребното семейно хотелиерство, но в структурата на легловия капацитет водещо значение има по-едромашабното хотелиерство. Въпреки протеклите процеси по раздържавяване на настанителната база, дялът на традиционното предлагане е сравнително висок – около $\frac{1}{4}$, където е концентриран основният дял на некатегоризираните обекти, който като цяло е висок – 36%. Това се отнася преди всичко за територията на ПП „Витоша“. Доминират обекти, предлагащи нискокачествено обслужване (61%), но дялът на висококачествените легла е 75%, разпределени главно в обекти от Клас А. Изграденият настанителен капацитет на територията на Витоша е значителен (147 обекта с общо 7109 легла), от който само половината функционира. От функциониращите обекти преобладават общодостъпните (3423 легла), концентрирани преобладаващо в подножието; намалява дялът на обектите с ограничен/ведомствен достъп (207 легла), но нарастват обектите с частен достъп (600 легла) на територията на Парка.

Пространственият модел на разпределение на легловата база зависи от отдалечеността от основните емитивни области – София и Перник. Това предопределя ограниченото разпространение или липсата на обекти за настаняване в западната, южната и източната част на планината. Настанителната база е силно концентрирана по северния макросклон на планината, особено в неговото подножие, приоритетно в границите на

административен район Витоша. В рамките на този ареал се диференцират 3 зони, отличаващи се една от друга със специфики на предлагането на настанителни услуги (вид и категория), а и по ценово равнище: градска зона (типично градско хотелиерство), преходна зона (с доминиращо семейно хотелиерство) и природна зона (хижарство).

В природната зона (ПП „Витоша“), в съответствие с тенденциите в търсенето на настанителни услуги, се наблюдава катастрофална тенденция в настанителния сектор, довела до пълно замиране на хотелиерството и масово изоставяне на обекти. От анализа на главните тенденции в туристическото търсене може да се направи извод, че ПП „Витоша“ днес посреща изцяло контингент за еднодневни посещения и окончателно е загубил значението си като дестинация за ваканционен туризъм, още повече на дестинация с международно значение, характерно за периода на социализма от 60-те до 90-те години на ХХ в. В своето естествено развитие в пазарни условия той е препотвърдил значението си на дестинация за краткотраен отдих, което повдига въпроса за необходимостта от настанителни обекти изобщо (или поне толкова много) (Маринов, 1991). От тази гледна точка предвижданията за пълно възстановяване и дори разширяване на капацитета на легловата база в Парка изглеждат лишени от всякаква икономическа логика.

Тъй като проблемът има устройствен характер, свързан със застрояването на Парка, специално внимание заслужава неговия курортен статут. Съмнения относно целесъобразността на такова актуване е изтъквано от Маринов, Гълъбов и Диков през 1998 г. Според авторите зад термина курорт в нормативната уредба най-често са заложени следните смислови значения: *а* – като място за лечение (по-тесен смисъл); *б* – като място за рекреация (по-широк смисъл), изразяващи генезиса и функционалната структура курортите. Но като специфична форма на туристическа урбанизация курортите представляват селища или селищни образувания, чиито статут предстои да бъде изясняван в поднормативните актове на Закона за туризма (2013). Именно такъв устройствен смисъл на термина е заложен в Наредба 7 (2003) от поднормативните актове на Закона за устройство на територията (2001)¹¹, където акцентът е поставен върху дълготрайния отдих. Същевременно, според чл. 30, ал. 1 на Закона за защитените територии (1998), в границите на природните паркове може да има населени места, селищни образувания и курорти, които според чл. 6, ал. 1 на същия закон не би следвало да се считат като част от защитената територия.

Изложените факти поставят под съмнение не само целесъобразността, но и уместността на курортния статут (в неговия устройствен аспект) на цялата защитена територия. ПП „Витоша“ днес има значение на градски парк, което се припокрива с устройствената концепция „зелена система“, както е заложено в Общия устройствен план на гр.София (2009) и в Закона за устройството и застрояването на Столична община (2007) и това не противоречи принципно на статута и категорията на защитената територия и на статута на защитена зона по отношение на устройството. Изложеното не означава, че провеждането на специализирано устройствено планиране на територията на Парка е излишно, но подсказва, че съществува опасност от спекулиране с

¹¹ Вж. Чл. 28, ал. 1.

курортния статут на ПП „Витоша“. Реализирането на такова планиране трябва да реши проблема със излишното застрояване на защитената територия, да подобри функционалността на туристическата инфраструктура и да осигури връзката между генетичната и рецептивната област.

Зад привидно стабилната ситуация в сектора в софийското подножие се крие динамична картина на отпадане и включване на обекти, водеща до окрупняване на обектите за сметка на малките семейни хотели, което е потвърждение на констатацията за засилваща се концентрация на настанителната база в южните райони на София (Маринов и др., 2012). Тази тенденция се разкрива и от динамиката в категорийната структура, където се отчита сериозен ръст на висококатегорийните обекти и спад в по-ниските категории. Тези процеси протичат в условия на изключително ниска ефективност на използването на базата и скромни финансови приходи. Средното ценово равнище е ниско, а в много центрове секторът е навлязъл в негативната спирала на ниските цени: ниски приходи–ниско качество–ниски цени (Дограмаджиева, 2012). Все пак ценовата амплитуда е значителна – 110 лв., отразяваща контрастите на предлагането на услуги по настаняване. В софийското подножие главен локализационен фактор за настанителната база е близостта до центъра на София в комбинация с благоприятната екологична обстановка (Маринов и др., 2012), но не и защитената територия като фундаментален туристически ресурс. Това потвърждава констатацията на Dogramadjieva, Marinov (2013), че бизнесът е ориентиран към града, а не към планината, и подсказва за липсата на връзка между първичното и вторичното предлагане, което има потенциала да обезличи дестинацията. Това вероятно се дължи на липсата или неадекватността на усвояването на туристическите ресурси на защитената територия и крие потенциален риск от обезценяване на значението ѝ за широката общественост.

Курортен статут и като устройствена концепция, би бил уместен в софийското подножие на планината, тъй като подобно актуване би осигурило буферирание между града и защитената територия, консолидиране на дестинацията и подчертаване на нейната идентичност, балансиране на сблъсъка между туристическите и жилищните функции на селищата, и между градската и природната среда, което е от изключително значение за бъдещето устойчиво развитие на дестинацията и съхраняването на местната селищна среда и на зелените коридори към града.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въпреки въведените тежки бюрократични правила и множеството регистри, както и положителните тенденции в информационното осигуряване, официалните информационни източници се оказват ненадежден източник, на базата на който да се направи реалистичен анализ на състоянието на настанителния сектор в дестинация Витоша. Това сериозно би затруднило вземането на адекватни стратегически решения за развитието на туризма и е предпоставка за повтаряне на стари и допускане на нови грешки.

На фона на неблагоприятните тенденции в търсенето на услуги по настаняване и установените проблеми на ефективността на използването на настанителната база в планината като цяло, общият леглови капацитет в експлоатация и неговото разнообразие е недостатъчен, за да задоволи настоящите нужди на пазара. Около половината

от изградената материална база изобщо не функционира или сменя предназначението си на обществено достъпни обекти, предимно на територията на ПП „Витоша“. Този процес е съпроводен от изграждане на нови обекти в софийското подножие, с по-голям капацитет и по-висока категория, които изтласкват малкия семеен бизнес във витошките селища.

Териториалното разпределение на настанителната база е силно зависимо от потенциала на туристическото търсене, което предопределя концентрацията на обекти предимно в северната софийска част на планината. Главни локализационни фактори тук са близостта до центъра на София в съчетание с благоприятната екологична обстановка, но не и защитената територия като фундаментален туристически ресурс. В процеса на реструктуриране на материалната база, под комбинираното въздействие на тези фактори са се оформили три зони, отличаващи се със специфики в предлагането на туристически услуги по отношение на типа, категорията и ценовото равнище – типично градска, преходна и природна зона. ПП „Витоша“ (природна зона) е загубил значението си на дестинация за ваканционен туризъм, а още повече – своето международно значение и в естественото си развитие в пазарни условия е препотвърдил значението си на дестинация за краткотраен (главно еднодневен) отдих. Градската зона оказва натиск върху преходната зона, където много сериозен проблем е липсата на връзка между първичното и вторичното предлагане, дължащо се на липсата на адекватно усвояване на природния потенциал на планината и по-специално на защитената територия. Последното крие потенциален риск от обезличаване на дестинация Витоша и обезценяване на значението на защитената територия за широката общественост. Наблюдават се и сериозни проявления на негативни екологични, социални и икономически влияния.

Обрисуваната тревожна картина изисква предприемането на информирани, добре обмислени и най-вече активни действия за регулиране на туристическото развитие. Главно в софийската част на планината има остра необходимост от провеждане на специализирано устройствено планиране, но не само на територията на ПП „Витоша“, каквито са предвижданията в проекта за Актуализация на плана за управление, където съществува и опасност от спекулиране с курортния статут на защитената територия. Неоснователни са и предвижданията за пълно възстановяване и дори разширяване на легловия капацитет в ПП „Витоша“.

Проучването потвърждава направените констатации в изследванията на настанителния сектор в столицата, разширява информираността за състоянието и тенденциите в сектора главно за територията на ПП „Витоша“, но и за пернишката част на планината, оспорва предвижданията за пълно възстановяване на легловия капацитет на територията на Парка и неговия курортен статут и повдига въпроси, свързани с избора на визия за бъдещо развитие и необходимостта от провеждане на специализирано устройствено планиране.

SUMMARY

Against the backdrop of the lively discussions provoked by various visions ranging from an international resort to a preserved „wildlife“, as well as the importance of the accommoda-

tion base as a key element of the tourism system, there is a lack of in-depth analysis of the accommodation sector in the Vitosha mountain. An even bigger problem is the total lack of clarity on the matter regarding to the territory of Vitosha Nature Park and the stated intentions for restoration and even expansion of the bed capacity.

The purpose of the study is to analyze the situation in the accommodation sector in the Vitosha Mountain as a tourist destination in terms of the structural features and the utility problems. The study is based on information collected and systematized from a variety of sources – scientific and analytical publications, regulatory and planning documents, geodatabases, statistics, registers etc. including field observations. The survey was carried out in three stages: (1) inventory in GIS of the available establishments and field verification; (2) statistical processing of data; (3) analysis and synthesis of information.

The main results of the survey show negative trends in the demand for accommodation services and problems of the efficiency of the utilization of the establishments, which have a catastrophic character on the territory of Vitosha Nature Park. The total bed capacity in operation and its diversity is more than enough to meet current market needs. The main localization factors of establishments are the proximity to the center of Sofia, combined with the favorable ecological environment, but not the protected area as a fundamental tourist resource. The combined effects of these factors have shaped three areas characterized by specific features in the provision of tourism services in terms of type, category and price level.

The study confirms the findings of the researches in the accommodation sector in Sofia, expands the awareness of the state and trends in the sector mainly for the territory of Vitosha Nature Park, contests the projections for full restoration of the bed capacity on the territory of the Nature Park and its resort status and raises issues, related to the choice of vision for future development and the need for carrying out specialized spatial planning.

ЛИТЕРАТУРА

- Аналитичен доклад от мониторинг на туристическия поток в периода 14.12.2013–13.12.2014 г. „Извършване на социологическо проучване и мониторинг на туристопотока“ (за обособена позиция № 1 – извършване на мониторинг на туристическия поток на терен и анализ на данните), по договор опос-03-104/13.12.2013 г. с дружество по ЗЗД „Витоша“ по проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на ПП „Витоша“, финансиран с ДБФП № DIR 5113326-C-010 по ОПОС 2007–2013.
- Дограмаджиева, Е. 2002. Настанителната база на туризма в общините Тетевен, Троян и Априлци: структурни особености и ефективност на използването. – *Год.СУ, Кн.2 – География*, т. 95.
- Дограмаджиева, Е. 2012. Състояние на настанителния сектор в София – оценка за 2011 и очаквания за 2012 през погледа на бизнеса. Сборник доклади от Международна научна конференция „Предизвикателства пред туризма през XXI век“. Катедра „Икономика на туризма“, УНСС. София, 349–357.
- Доклад за собствеността, описанието и характеристиките на обектите и дейностите, развивани на територията на ПП Витоша“. 2010. Столична община.
- Еврев, П. 1998. Териториално-устройствено планиране на отдиха и туризма. С., СУ „Кл. Охридски“.
- ЗАКОН ЗА ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ. – ДВ. бр. 133 от 11 ноември 1998 г., посл. изм. ДВ. бр. 61 от 11 Август 2015 г.
- ЗАКОН ЗА ТУРИЗМА, в сила от 26.03.2013 г. – ДВ. бр. 30 от 26 март 2013 г., посл. изм. ДВ. бр. 79 от 13 октомври 2015 г.
- ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, в сила от 31.03.2001 г. – ДВ. бр. 1 от 2 януари 2001 г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 79 от 13 октомври 2015 г.
- ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВОТО И ЗАСТРОЯВАНЕТО НА СТОЛИЧНАТА ОБЩИНА, в сила от 28.01.2007 г. – ДВ. бр. 106 от 27 декември 2006 г., посл. изм. ДВ. бр. 98 от 28 ноември 2014 г.

- Информация за вида, капацитета и категорията на легловата база в средствата за подслон, местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечения в периода 2009–2011 г. в район „Витоша“ на Столична община. ОП „Туристическо обслужване“.
- Маринов, В. 1991. Териториална организация на извънселения краткотраен отход на населението на София. дис., СУ, ГГФ, С.
- Маринов, В. 1988. Ръководство за упражнения по география на отхода и туризма в България. С., СУ „Св. Климент Охридски“.
- Маринов, В. 2000. Настанителната база на туризма в България в периода на прехода: основни промени в количествените и структурни характеристики. – *Год. СУ, ГГФ, Кн. 2 – География*, т. 94.
- Маринов, В. 2003. SWOT-анализът в регионалното и туристическото планиране: изисквания, проблеми, решения. – В: Теория и методология на географските изследвания, Научна конференция, Созопол, 41–48.
- Маринов, В., Б. Гълъбов, П. Диков. 1998. Концепция за статута, класификацията и управлението на курортните комплекси в периода на ускорена приватизация и следприватизационния период (материал за дискусия). Европейски съюз – програма за развитие на туризма в България. Институционално укрепване/ развитие на предприятията.
- Маринов, В., Е. Дограмаджиева, А. Коцев. 2012. Териториално разположение на настанителната база на туризма в София – особености, тенденции и влияние върху използването. Сборник доклади от научни конференции „География и регионално развитие“ – Созопол. (под печат), 20 с.
- Митова, Р. 2016. Концепция за устойчиво развитие на туризма на Витоша. Дис. СУ, ГГФ, С.
- НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ, в сила от 13.01.2004 г. Изд. от Министерството на регионалното развитие и благоустройството. – ДВ. бр. 3 от 13 януари 2004 г., посл. изм. ДВ. бр. 21 от 1 март 2013 г.
- Никлин, Е. 1995. Възможности за развитие на рекреационната функция на западната част на Витоша и подножието ѝ. – *Год. на СУ, Кн. 2 – География*, ГГФ, т. 86.
- Общ устройствен план на Столична община (2009), приет с решение на МС № 960/16.12.2009 г.
- План за управление на Природен парк „Витоша“ (2005–2014), приет с решение № 305/22.04.2005 на МС, Обн. ДВ. бр. 38/ 2005 г.
- Попова, Н. 2003. Устойчиво туристическо развитие в природните паркове и основните научни задачи на рекреационната география (по примера на ПП Витоша). – *Год. СУ, Кн. 2 – География*, ГГФ, т. 93.
- София. Туризм в цифри – 2011. ОП Туристическо обслужване, 2012.
- Станев, П. 1985. Материално-техническа база на отхода и туризма. – В: География на отхода и туризма в България – проблеми на териториалната организация. С.
- Bachvarov, M., V. Marinov. 2004. The Sofia hotel industry: Development and spatial structure (unpublished).
- Dogramadjieva, E., V. Marinov. 2013. The role of Vitosha Mountain in the development of Sofia as a tourist destination: Current state and attitudes. – *Journal of Environmental and Tourism Analyses*; Vol. 1; Is. 1. <http://dv.parliament.bg/DVWeb/showMaterialDV.jsp?jsessionid=0C41648713E083B226F9BED3CA87772E?idMat=62122> – Списък на курортите в България (посетен на 15.03. 2015).
- <http://tourism.egov.bg/registers/Register.aspx> – Национален консолидиран туристически регистър (посетен на 03.04.2015).
- <http://info-sofia.bg/bg/> – Информационен сайт на ОПТО (посетен на 21.03.2015).
- <http://pu-vitosha.com/> – Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015–2025 г., включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на ПП „Витоша“ (посетен на 20.08.2015).

Постъпила март 2017 г.