İSTANBUL değerleme

İSTANBUL 2012

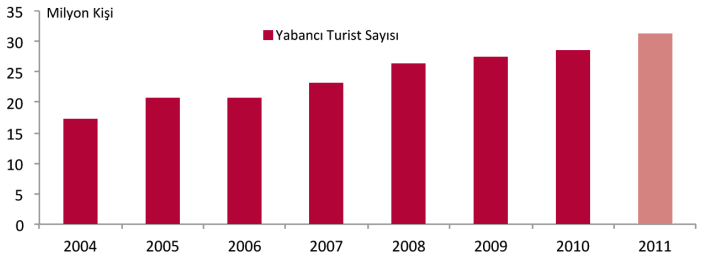
OTEL PİYASASI RAPORU

Türkiye'de son yıllarda Antalya, Muğla ve İstanbul gibi önde gelen turizm şehirlerinin yanı sıra Anadolu'da da yeni otel açılışlarının ve marka otel yatırımlarının büyük bir hız kazandığı gözlemlenmektedir. Bu gelişmelerde ülkedeki havaalanlarının sayısının artması, ulaşım altyapısına yapılan yatırımlar ve devlet desteği de çok etkili olmakta, yaşanan ekonomik krizlere rağmen otel piyasası büyümeye devam etmektedir. 2011 yılında da başarılı bir grafik çizen otel piyasası yüzde 8 civarında bir büyüme yakalamıştır.

Turist Profili

2011 yılında, 31 milyon yabancı turist ülkeye giriş yapmış ve Türkiye dünya sıralamasında gelen turist sayısı bakımından 6. sıraya yükselmiştir. 2012 yılı için Türkiye'ye gelmesi öngörülen yabancı turist sayısı ise 36 milyondur. Yabancı turistlerin yüzde 15 gibi büyük çoğunluğu Almanya'dan gelmekte olup, en çok turist alınan diğer ülkeler yüzde 11 ile Rusya ve yüzde 8 ile İngiltere'dir.. Bunun yanı sıra, son birkaç yıldır İranlı ziyaretçilerin sayısında da belirgin bir artış gözlemlenmektedir. Ülke içerisinde seyahat eden yerli turistlerin sayısının ise 2011 yılı içerisinde 9,5 milyon olduğu tahmin edilmektedir.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Turist Sayısı



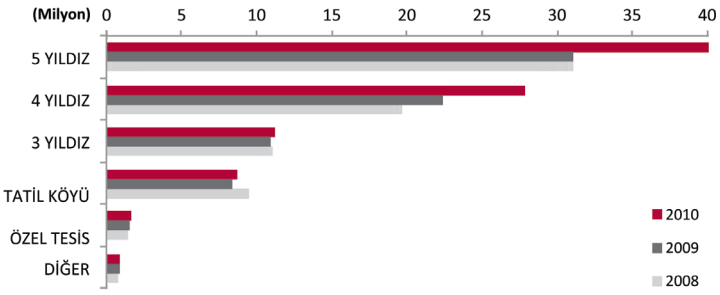
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cumhuriyet Cad. Pak Apt. No:30/1
Elmadağ - Taksim / İstanbul
Tel: 0212.232.93.13
ekspertiz@igd.com.tr / www.igd.com.tr

TELİF HAKLARI : Tamamıyla İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İGD)'nin mülkiyetinde olan bu rapordaki bilgiler, referans verilmek kaydı ve izin alınmak sureti ve değişiklik yapılmaması kaydı ile kullanılabilir. İzin ve özel izin ile kullanılan metinler üzerinde kullanıcıların mülkiyet hakkı bulunmamaktadır. Makale veya araştırma kullanımı için lütfen info@igd.com.tr'a e-posta gönderiniz ya da 0212.232.93.13 no'lu telefon ile irtibata geçiniz.
ÖNEMLİ: İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İGD), herhangi bir kişi ya da kurumun bu rapora istinat etmesi sonucu kaynaklanabilecek kayıp, zarar ve hasarlardan sorumlu tutulamaz.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın istatistiklerine göre, yerli ve yabancı turistlerin yüzde 60'dan fazlası 4 ve 5 yıldızlı otellerde kalmaktadır. 3 yıldızlı otel, motel, pansiyon ve kamping gibi daha ekonomik tesisleri tercih edenler giderek azalmaktadır. Bu tarz tesislerde geceleme sayısının azalması ziyaretçilerin konfor ve kalite arayışının bir yansıması olarak dikkat çekmektedir. Sayısı giderek artan marka oteller ise tüketicide güven oluşturmakta ve otel piyasasına sürdürülebilir bir büyüme getirmektedir.

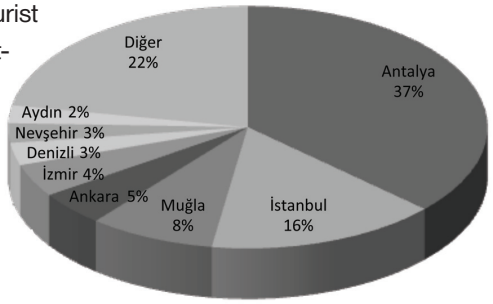
Turizm Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Tesislere geliş sayılarına göre, Türkiye'de yabancı turistler tarafından en çok tercih edilen bölgelerin başında Antalya gelmektedir. Yabancı turistlerin %37'sinin ziyaret ettiği Antalya merkez ve ilçelerinde 400'ün üzerinde 4 ve 5 yıldızlı otel bulunmaktadır. Antalya'dan sonra İstanbul %18 ve Ankara %5 oranlarında turist ağırlarken, kıyı şeritlerinde Muğla %8, İzmir %4 ve Aydın %2, Anadolu'da ise Denizli ve Nevşehir %3 oranlarında en çok ziyaretçi alan şehirlerdir.

Yabancı Turistlerin Ziyaret Ettikleri Bölgeler



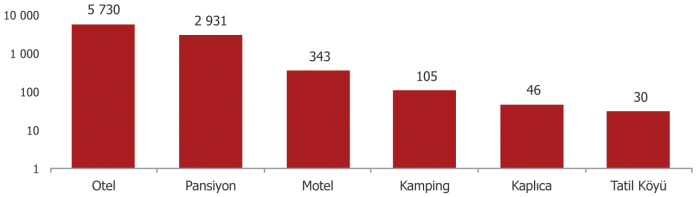
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Mevcut ve Gelecek Stok

Türkiye'de, 2010 yıl sonu itibariyle 9 bin 185 belediye belgeli, 2 bin 700 adet turizm işletme belgeli olmak üzere yaklaşık 12 bin adet konaklama tesisi olup, toplam yatak kapasitesi 1 milyon 200 bini aşmıştır. Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde ortalama yatak sayısı 242 iken, belediye belgeli tesislerde ortalama yatak sayısı 59'dur.

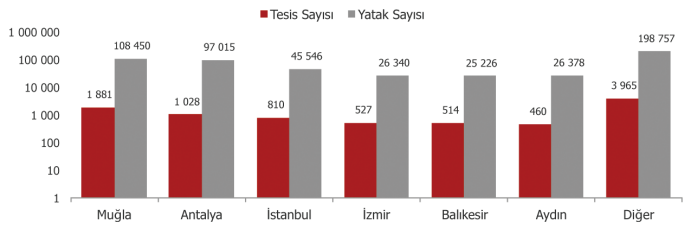
2010 yılı verilerine göre, Türkiye'de 9185 adet belediye belgeli tesis olup, bunların yarıdan fazlasını oteller (5730 adet) oluşturmaktadır. Ardından sırasıyla pansiyon (2931 adet), motel (343 adet), kamping (105 adet), kaplıca (46 adet) ve tatil köyü (30 adet) tesisleri gelmektedir. Belediye belgeli tesislerin illere dağılımına bakıldığında ise Muğla 1881 tesisle ilk sıradadır. Antalya 1028 ve İstanbul 810 tesisle ikinci ve üçüncü sırada yer almaktadırlar.

Belediye Belgeli Tesislerin Tesis Türlerine Göre Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

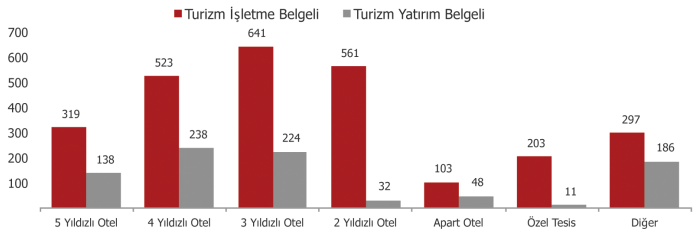
Belediye Belgeli Tesislerin İllere Göre Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Türkiye'de turizm işletme belgesi almış ve şu an işletmede olan 2647 adet tesisin içerisinde en çok stok barındıran tesis türü 641 adet tesis ile 3 yıldızlı otellerdir. Ardından 2 yıldızlı oteller (561 adet), 4 yıldızlı oteller (523 adet) ve 5 yıldızlı oteller (319 adet) gelmektedir. 2010 yılında yatırım belgesi alarak bugüne kadar otel stoğuna katılmış veya katılmak üzere olan tesisler arasında ise 4 yıldızlı oteller (238 adet) ile 3 yıldızlı otellerin (224 adet) yoğunlukta olduğu dikkat çekmektedir. Diğer yandan, tüm Türkiye'de 138 adet 5 yıldızlı otelin daha stoğa eklenmesi beklenmektedir. Sonuç olarak, 2012 yıl sonu itibariyle Türkiye'deki turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin sayısının 3 bin 500'ün üzerine, yatak kapasitesinin ise 670 binin üzerine çıkacağı öngörülmektedir.

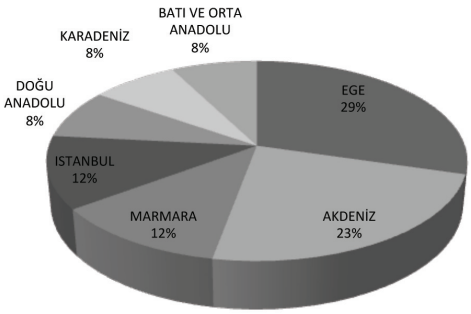
Turizm İşletme Belgeli Tesislerin Tesis Türlerine Göre Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Yatırım sürecinde olan tesislerin %29'u Ege Bölgesi'nde, %23'ü Akdeniz Bölgesi'nde ve %12'si İstanbul'da yer almaktadır. Ege bölgesinde Bodrum, Kuşadası, Marmaris; Akdeniz Bölgesi'nde Fethiye, Alanya, Belek ve Manavgat lüks ve marka otel girişimlerinin hız kazandığı bölgelerdir. Diğer yandan, Marmara Bölgesi'nde Bursa, Çanakkale ve Sakarya, Karadeniz Bölgesi'nde Samsun ve Trabzon, Doğu Anadolu Bölgesi'nde ise Gaziantep ve Mardin önümüzdeki yıllarda 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerde en çok stok artışının yaşanacağı şehirlerdir.

Gelecek Tesislerin Bölgelere Dağılımı

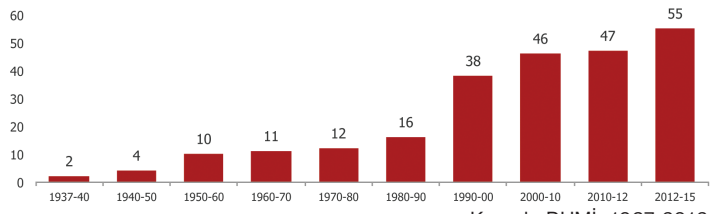


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye'nin sahip olduğu turizm potansiyeli hem yurtiçindeki, hem de yurtdışındaki yatırımcıların otel projelerine olan ilgisini arttırmaktadır. Son dönemlerde, uluslararası marka otel zincirlerinin Türkiye'de, özellikle Anadolu'da orta segment için kaliteli 3 ve 4 yıldızlı otel yatırımlarına yöneldikleri görülmektedir. Orta, Doğu ve Batı Anadolu'da, hükümet tarafından planlanan ve hizmete sokulan karayolları, hızlı tren hatları ve yeni açılan uçuşlar sayesinde ulaşım altyapısı da bu girişimleri destekler niteliktedir.

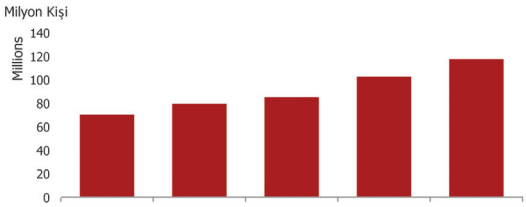
Türkiye'de şu an iç ve dış hatlara hizmet veren 30 havalimanı ve sadece iç hatlara da hizmet veren 17 havalimanı olmak üzere toplamda 47 havalimanı bulunmaktadır. Devam eden ve planlanan

Türkiye'de Havalimanları Sayısı



Kaynak: DHMİ, 1937-2012

Türkiye Havalimanları'nda Toplam Yolcu Hareketi



Kaynak: DHMI, 2007-2011

projelerle birlikte, 2015 yılında havalimanlarının sayısının 55'e çıkması beklenmektedir. Ayrıca kapasite açısından da olağanüstü bir büyüme gösteren havalimanlarında 2007 ve 2011 yılları arasında yolcu hareketlerinin neredeyse iki katına çıktığı görülmektedir.

Yeni Açılışlar

Geçtiğimiz yıl en çok otel açılışı yapan konaklama şirketi İstanbul ve Anadolu'nun çeşitli şehirlerinde açtığı 3 ve 4 yıldızlı toplam 8 otel ile Hilton Worldwide olmuştur. Yerli otel zincirlerinden ise Divan'ın Bursa'da ve Dedeman'ın Zonguldak'ta birer oteli hizmete girmiştir. 2011 yılında en dikkat çeken otel açılışları, İstanbul'da HSBC eski genel müdürlük binasında açılan The Edition Hotel'in, Etiler'deki Le Meridien Oteli'nin ile Haliç'te Hilton Garden Inn Haliç Oteli'nin açılışlarıdır. Bunun yanı sıra tur operatörlüğü ile turizm sektörüne giren ETS Group'un Belek'te açtığı Maxx Royal Golf&Spa Hotel, yenilikçi tasarımıyla oldukça ses getiren oteller arasındadır.

2011'de Türkiye'de Açılan Bazı Uluslararası ve Yerli Marka Oteller

Konaklama Şirketi	Otel	Şehir	Oda Sayısı
Marriott International	The Edition Hotel	İstanbul	78
	JW Marriott Ankara	Ankara	413
Hilton Worldwide	Double Tree By Hilton Moda	İstanbul	248
	Double Tree By Hilton Tarihi Y.	İstanbul	171
	Hilton Garden Inn Golden Horn	İstanbul	210
	Hilton Garden Inn Urfa	Urfa	159
	Hilton Bodrum Türkbükü	Bodrum	433
	Hilton Garden Inn Mardin	Mardin	162
	Hampton by Hilton Ordu	Ordu	77
	DoubleTree by Hilton Avanos	Kapadokya	126
Starwood Hotels&Resorts	Le Meridien Hotel	İstanbul	259
Rixos Hotels	Rixos Downtown	Antalya	360
IHG	Side Crown Palace	Manavgat	270
Aman Resorts	Aman Rüya (Tatil Köyü)	Bodrum	36 villa
Divan Otelleri	Divan Bursa Oteli	Bursa	105
Dedeman Hotels&Resorts	Zonguldak Dedeman Oteli	Zonguldak	204
ETS Group	Maxx Royal Golf&Spa Hotel	Antalya	460

Önümüzdeki yıllarda henüz Türkiye'de olmayan birçok uluslararası otel zincirinin Türkiye pazarına gireceği öngörülmektedir. Örneğin, Zorlu Center'da Raffles International ve Beşiktaş sahilinde Shangri-La Hotels 2012 yılında ilk otel açılışlarını yapacak zincirler arasındadır. Bununla birlikte, Wyndam Worldwide, Rezidor Hotel Group, Accor ve Hilton Worldwide'ın da İstanbul ve Anadolu'da otel yatırımları devam etmektedir. Rezidor Hotel Group, Radisson Blu markasıyla biri İstanbul'da, diğeri ise Mersin'de 2 otelin açılışını gerçekleştirecektir. 3 yıldızlı Ibis Otel markasını Türkiye'de yaygınlaştırmayı hedefleyen Accor Grubu'nun ise İstanbul, Adana ve İzmir'de 3 otel daha açması beklenmektedir.

Doluluk Oranları

Türkiye genelinde konaklama tesisleri yılda ortalama %49 doluluk oranıyla çalışmakta olup, yabancı turistlerlerin ortalama kalış süresi 4,3 gündür. Doluluk oranının geçtiğimiz 10 yıl boyunca aynı seviyelerde kalması, yeni otel arzlarına rağmen otel piyasasının istikrarlı bir şekilde büyümeye devam ettiğini göstermektedir.

YIL	ORT. KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI
2001	4,1	%46
2002	4,4	%49
2003	4,5	%47
2004	4,5	%50
2005	4,3	%52
2006	3,9	%47
2007	3,8	%51
2008	4,2	%52
2009	4,2	%49
2010	4,3	%49

2012'de Açılması Beklenen Bazı Uluslararası ve Yerli Marka Oteller

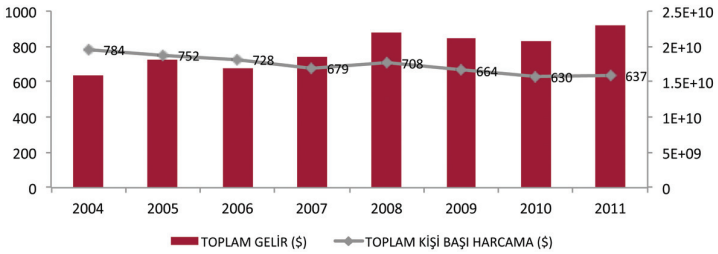
Konaklama Şirketi	Otel	Şehir	Oda Sayısı
Fairmont Raffles Hotels International	Raffles İstanbul Zorlu Center	İstanbul	180
Shangri-La Hotels and Resorts	Shangri-La İstanbul	İstanbul	200
Wyndham Worldwide	Wyndam Kalamış	İstanbul	210
Rezidor Hotel Group	Radisson Blu Hotel, İstanbul Asia	İstanbul	194
	Radisson Blu Hotel, Mersin	Mersin	246
Hilton Worldwide	DoubleTree by Hilton, Malatya	Malatya	88
	Hilton Bursa Convention Center and Spa	Bursa	170
	Hampton by Hilton Bursa	Bursa	106
Accor	Ibis Otel Esenyurt	İstanbul	156
	Ibis Otel Adana	Adana	165
	Ibis Otel İzmir	İzmir	140
AYG Grup	Titanic Business Hotel Europe	İstanbul	331

Güney ve batı kıyılarındaki otellerde yaz mevsiminde doluluk oranları % 90'lara varmakta iken, kış aylarında bazı otellerin kapanmasından dolayı yıllık ortalama doluluk oranı %60'ın altına düşmektedir. İstanbul'da ise otel doluluk oranları yıl genelinde %70 civarında olup, yoğun dönemlerde %90'ın üzerinde çıkmaktadır. Son zamanlarda kongre turizminde büyük bir gelişme gösteren

ve 2011'de bu alanda dünyada 7. sıraya yükselen İstanbul, yakın gelecekte özellikle orta segmentlerde yeni otel yatırımlarının odak noktası haline gelecektir.

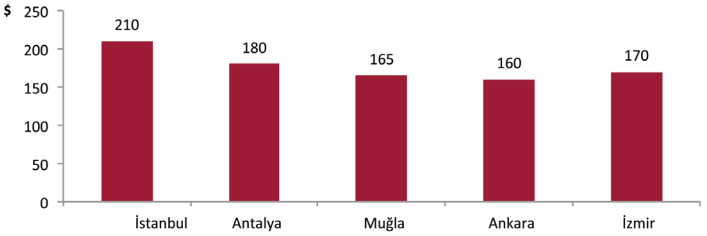
Turizm Geliri ve Oda Fiyatları

Türkiye'ye gelen turist sayısının artmasıyla turizm gelirlerinde de bir artış yaşanmakla birlikte ziyaretçi başına ortalama harcamaları uzunca bir dönemdir aşağı yönlü bir trend izlemektedir. Harcamaların azalmasında global krizlerin etkisi olduğu kadar turizm sektöründe artan rekabet de etkili olmaktadır. Ziyaretçi başı harcamaları 2004-2007 yılları arasında azalırken, 2008 yılında %4.2'lik bir atış göstermiştir. 2008-2010 yılları arasında ise yine bir azalma görülürken, 2011 yılında ise %1'lik bir artış olmuştur.



Türkiye genelinde otellerin standart oda fiyatlarında ise artış yaşanmaktadır. İstanbul'daki 5 yıldızlı otellerde oda fiyatları 2004 yılında tek kişi için ortalama 150 Euro civarlarında iken, 2011 yılında ortalama 210 Euro'ya ulaşmıştır. Bununla birlikte boğaz kenarında veya manzaralı lüks otellerde suit oda fiyatları 1000 doların üzerine çıkabilmektedir. Diğer yandan, Bodrum, Dalaman, Kuşadası, Belek ve Manavgat gibi turistik beldelerde son zamanlarda yapılan spa ve golf otelleri, apart oteller ve lüks butik tatil köylerinde çift kişilik veya ailelerin kalabileceği oda/villa fiyatları yaz sezonunda İstanbul fiyatlarını geçmektedir. Aşağıdaki tabloda çeşitli şehirler için verilen değerler, 5 yıldızlı otellerde tek kişi için geneli işaret eden fiyatlar olup, farklı bölgelerde ve farklı özellikteki otellerde fiyatlar çok büyük değişkenlik göstermektedir.

Ortalama Oda Fiyatları



Kaynak: IGD

2012 Öngörüleri ve Yeni Trendler

Türkiye'deki konaklama tesisleri ve otel stoğu giderek markalaşmaya başlamıştır. 2012 yılında ve sonraki yıllarda Türkiye genelinde hem uluslararası, hem de yerli marka otellerin sayısı artacaktır. Daha önce de bahsedildiği üzere, bu yıl Türkiye'nin kıyı bölgelerinde 5 yıldızlı otel ve butik otel yatırımları, Anadolu'da ise 3 ve 4 yıldızlı otel yatırımları ağırlıkla devam edecektir. İstanbul ise hala lüks otel markalarının girmek istediği pazarlardan biridir.

2012'de, Avrupa ülkelerinde yaşanan borç krizi nedeniyle, bu ülkelerden Türkiye'ye gelen turist sayısında bir düşme görülmesi muhtemeldir. Bununla birlikte, ekonomik krizler sırasında genellikle diğer sektörler daha fazla etkilenirken tüm dünyada turizm sektörü büyümeye devam etmiştir. Bu yıl da konaklama endüstrisinin yüzde 6-7 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2012 yılı için sıkıntılara rağmen, Türkiye'ye gelmesi beklenen yabancı turist sayısı 32 milyon ve beklenen turizm geliri 27 milyar dolardır.

Otel piyasasının gelişimi açısından, turizmde farklılaşma büyük bir önem arz etmektedir. Türkiye'de son 10 yıl içerisinde güneş-kum-deniz turizmi dışında kongre, sağlık, kış, yat ve golf turizmi gibi farklı alanlarda da varolan potansiyeller keşfedilmeye başlamıştır. Türkiye, termal kaynakları açısından dünyanın en zengin ülkelerinden biri olduğu halde bu kaynakların henüz çok az bir kısmı değerlendirilmektedir. Önümüzdeki yıllarda Marmara, Ege ve Orta Anadolu bölgelerinde yoğunlaşan termal kaynakların aktif bir şekilde pazarlanmasıyla sağlık turizminde büyük bir atak yapılması planlanmaktadır.

Yine önemi geç anlaşılan kış turizmi, Türkiye'de büyük gelecek vaadeden alternatif turizm alanlarından biridir. 2011 yılında 25. Dünya Üniversiteler Arası Kış Oyunları Erzurum'da düzenlenmiş ve kış turizminin dünyaya açılmasında önemli bir adım atılmıştır. Kış turizmini geliştirmek amacıyla devlet, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Doğu Karadeniz bölgelerinde kış turizm merkezlerinin sayısını 24'e çıkarmayı hedeflemektedir. Bu nedenle kış turizmi için ülkeye gelen yabancı turist sayısında da ileride büyük bir artış olması beklenmektedir.

OTEL PİYASASI RAPORU

İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cumhuriyet Cad. Pak Apt. No:30/1
Elmadağ - Taksim / İstanbul
Tel: 0212.232.93.13
ekspertiz@igd.com.tr / www.igd.com.tr

TELİF HAKLARI : Tamamıyla İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İGD)'nin mülkiyetinde olan bu rapordaki bilgiler, referans verilmek kaydı ve izin alınmak sureti ve değişiklik yapılmaması kaydı ile kullanılabilir. İzin ve özel izin ile kullanılan metinler üzerinde kullanıcıların mülkiyet hakkı bulunmamaktadır. Makale veya araştırma kullanımı için lütfen info@igd.com.tr'a e-posta gönderiniz ya da 0212.232.93.13 no'lu telefon ile irtibata geçiniz. **ÖNEMLİ**: İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İGD), herhangi bir kişi ya da kurumun bu rapora istinat etmesi sonucu kaynaklanabilecek kayıp, zarar ve hasarlardan sorumlu tutulamaz.