



Bir ülkenin ekonomik açıdan temel göstergeleri o ülkedeki diğer sektörlerle de bağlantılıdır. İstanbul Gayrimenkul Değerleme olarak aşağıdaki tabloda verdiğimiz Türkiye ekonomisine ait temel veriler, ülkedeki turizm potansiyeli ve otellerin arz-talep dengesiyle direkt olarak ilgilidir. Tablo bu verilerin özeti olarak sunulmaktadır.

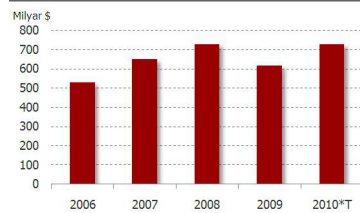
Temel Ekonomik Göstergeler

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Reel GSYH Büyümesi	6,2	5,3	9,4	8,4	6,9	4,7	0,8	-6,5
Tüketici Fiyatları Enflasyonu (ort.%)	45,1	25,3	8,6	8,2	9,6	8,8	10,4	6,2
Bütçe Dengesi (GSYH'nin %'si)	-11,5	-8,8	-5,2	-1,1	-0,6	-1,6	-1,8	-5,5
Cari İşlemler Dengesi (GSYH'nin %'si)	-0,3	-2,5	-3,7	-4,6	-6	-5,8	-5,7	-1,9
Kısa Vadeli Faiz Oranı (ort.%)	72	48	21,5	23	27	25	25	15
TL/\$ Ortalama Döviz Kuru	1,506	1,493	1,422	1,341	1,431	1,302	1,293	1,547
\$/€ Ortalama Döviz Kuru	1,06	0,89	0,80	0,80	0,80	0,73	0,68	0,72

Kaynak: IMF, 2010

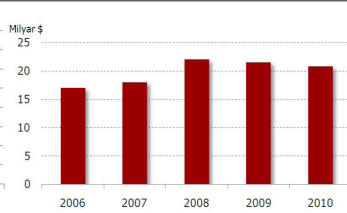
IMF verilerine göre 2010 yılında Türkiye dünya sıralamasında 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. 2010 yılına ait GSYH 736 Milyar \$'dır. 2008 yılında Türkiye'ye giriş yapan turist sayısı 26 milyon kişinin üzerinde hesaplanmış olup, turizm geliri önceki yıla oranla %18'lik bir artış göstererek, GSYH içinde %3'lük payı ile yaklaşık 22 Milyar \$ olarak hesaplanmıştır. 2009 yılında ise gelen turist sayısı 27 milyonu geçerek, turizm gelirlerinin GSYH içindeki payı %3,5'a yükselmiş, 21,5 Milyar \$'lık turizm geliri elde edilmiştir. 2010 Turizm Geliri, %2'lik bir azalışla 20,8 Milyar \$ olarak gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla



Kaynak: TÜİK, 2010

Turizm Gelirleri



Kaynak: TYD, 2010

İlk 3'te Değişmeyenler: Antalya, İstanbul, Muğla

Türkiye'de Otel Pazarı'nda öne çıkan ilk 3 ilde 2010 yılı itibarıyla yine bir değişiklik gözlenmemiştir. Antalya, İstanbul ve Muğla illeri Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin en çok tercih ettikleri illerdir.

2010 yılında Türkiye'ye Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın resmi olmayan rakamlarına göre yaklaşık 28.700.000 yabancı turist gelmiştir. Gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında Antalya %33'lük payı ile (9,2 Milyon yabancı ziyaretçi) ilk sırada yer alırken, İstanbul %24 ile (7 Milyon yabancı ziyaretçi) ikinci sırada yer almıştır. Muğla ise % 11'lik

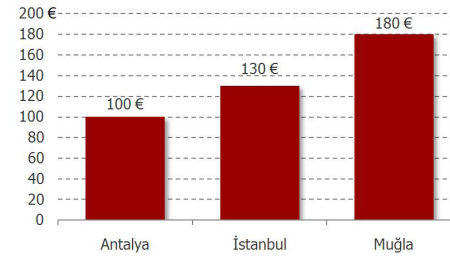
payı ile (3 Milyon yabancı ziyaretçi) üçüncü sıradadır. İstanbul Gayrimenkul Değerleme tarafından yapılan araştırma sonucu bu illere ait 5 yıldızlı oteller için kişi başı ortalama gecelik konaklama fiyatları ve odabaşı ortalama satış değerleri grafiklerde görüldüğü gibidir. Buna göre 5 yıldızlı otellerde kişi başı ortalama gecelik konaklamada en yüksek fiyat 180 € ile Muğla aittir. Muğla'da bu fiyatın en yüksek olduğu ilçe 230 € ile Bodrum, en düşük olduğu ilçe 110 € ile Fethiye (Muğla)'dır. İstanbul 130 € ile ikinci sırada yer almaktadır. İstanbul'daki 5 yıldızlı otellerde en yüksek gecelik konaklama fiyatı 180 € ile Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli, en düşük fiyat 100 € ile Küçükçekmece, Büyükçekmece ve Silivri'dir.



5 yıldızlı oteller için Odabaşı Ortalama Satışta en yüksek değer 320.000 € ile İstanbul'dadır.

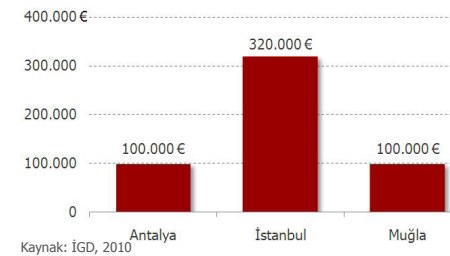
Antalya ve Muğla 100.000 € ile 5 yıldızlı otellerde Ortalama Odabaşı Satış Değerinde aynı rakama sahiptir. Antalya'nın konaklamalarda tercih edilen ilçeleri arasında en yüksek rakam 130.000 € ile Serik'te, en düşük değer 80.000 € ile Alanya'dadır. Muğla'da ise en düşük değer 85.000 € ile Bodrum'da, en yüksek değer 115.000 € ile Marmaris'tedir.

5 Yıldızlı Otellerde Ortalama Kişibaşı Geceme Fiyatı



Kaynak: İGD, 2010

5 Yıldızlı Otellerde Ortalama Odabaşı Satış Değeri



Kaynak: İGD, 2010

“Anadolu”: Otel Pazarının Yeni Adresi

Türkiye'de, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın son verilerine göre Turizm Bakanlığı Belgeli Konaklama Tesis Sayısı 2.900 civarındadır.

800'den fazla konaklama tesisi de yatırım aşamasındadır. Bu yatırımların 70 tanesi İç Anadolu'ya, 58 tanesi Karadeniz Bölgesi'ne ve 48 tanesi Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne yapılacaktır.

2010 yılı Kasım ayına kadar Hazine Müsteşarlığı tarafından Resmi Gazete'de yayınlanan Yatırım Teşvik Belgeleri Listesi Tebliğlerinin toplamına göre, 185 yatırım teşviğinin 57 tanesi Marmara, Akdeniz ve Ege Bölgeleri'ne aittir. Özellikle Kasım ayında yayınlanan Yatırım Teşvik Belgeleri Tebliği'yle de Orta, Doğu ve Güneydoğu Anadolu son yılların en büyük yatırım talebini alan bölgelerdendir. 2010 yılının Kasım ayına kadar yayınlanan 185 adet turizm yatırım teşviğinin 128'i bu bölgelere aittir. Buna göre Antalya, İstanbul ve Muğla'nın yıllardır elinde tuttuğu otel pazarının yavaş yavaş Anadolu'ya kaydığı görülmektedir.

Yükselen Yıldız: “Aydın”

Aydın, 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değerlerinde Ankara'nın hemen arkasında yer almaktadır. Didim ve Kuşadası'na gelen turist sayısı her geçen gün artmakta buna bağlı olarak bölge tesis yatırımı olarak yoğun talep almaktadır. 2 yıldızlı, ortalama 20-50 odaya sahip otellerdeki satış fiyatı aralığı 500.000 € ile 1.800.000 € arasında, 3 yıldızlı, ortalama 40-80 odaya sahip otellerde ise 2.000.000 € ile 8.000.000 € arasında değiştiği gözlenmektedir. Bölgede konaklamada daha çok tercih edilen 4 ve 5 yıldızlı oteller için Aydın'nın sahip olduğu satış fiyat aralığının 10.000.000 € ile 35.000.000 € arasında gerçekleştiği görülmüş olup, fiyatlar otellerin oda sayısı ve sahip oldukları özelliklere bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Otelinizin Gerçek Değerini Biliyor musunuz?



SPK lisanslı
uzman kadromuz otel alım,
satım ve kiralamalarınızda
en doğru fiyatlara
ulaşmanız için
hizmetinizde

Farkımız:

- + Amerikan Değerleme Enstitüsü Otel Değerleme Sertifikası
- + Sektörde Uzman Otel Danışmanları
- + 30.000'i Aşkın Değerleme Raporu

Raporun kullanım alanları:

- ✓ Alım/satım
- ✓ Finansman
- ✓ Kiralama
- ✓ Kredi Yenileme
- ✓ Teminat Verme
- ✓ Ortaklık
- ✓ Sermaye Arttırımı

www.igd.com.tr