TÜRKİYE
TURİZM PİYASALARI
ARAŞTIRMA RAPORLARI

İSTANBUL '10

İSTANBUL değerleme

İSTANBUL TURİZM PİYASASI ARAŞTIRMASI, 2010

İstanbul– Araştırma Bölgesi

Amaç

Hazırlanan çalışmanın amacı İstanbul'un turizm profilinin, bölgedeki konaklama tesislerinin dağılımının, kişibaşı gecelik konaklama fiyatlarının (kapı fiyatı) incelenmesi ve İstanbul'daki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değerinin araştırılmasıdır. Ayrıca bu rapor, otel odabaşı fiyatların otelin hangi özelliklerine bağlı olarak değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kapsam

Bu çalışma, İstanbul'un Beşiktaş, Beyoğlu, Şişli, Fatih ilçeleri başta olmak üzere konaklama tesislerinin dağılımını ve bu ilçelerdeki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değerleri ile bu otellerdeki kişibaşı geceleme fiyatlarının (kapı fiyatı) yıllık ortalamasının ve otellerin değerini etkileyen genel özelliklerinin neler olduğunun araştırılmasını kapsamaktadır.

Yöntem

Bu araştırma raporu hazırlanırken odabaşı otel satış değerleri için bu bölgelerdeki satılık otel ilanlarına ulaşılmış, ilan sahipleriyle telefon görüşmesi yapılarak otellerin konaklama fiyatları ve diğer genel özellikleriyle ilgili anket çalışması yapılmış ve otellerin konaklama fiyatları için acentelerin back ofislerinden otellerin acente (kâr dahil) fiyatları araştırılmıştır.

Genel Ekonomik Görünüm

Bir ülkenin ekonomik açıdan temel göstergeleri o ülkedeki diğer sektörlerle de bağlantılıdır. İstanbul Gayimenkul Değerleme olarak sağdaki tabloda verdiğimiz Türkiye ekonomisine ait temel veriler, ülkedeki turizm potansiyeli ve otellerin arz-talep dengesiyle direkt olarak ilgilidir. Tablo 1 bu verilerin özetini içermektedir.

Tablo 1 Türkiye – 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'nın (%)si)	-11,5	-8,8	-5,2	-1,1	-0,6	-1,6	-1,8	-5,5
Cari İşlemler Dengesi (GSYH'nın (%)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

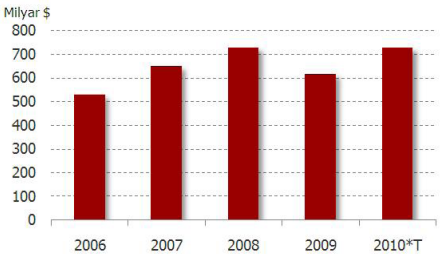
Kaynak: IMF, 2010

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla ve Turizm Gelirleri

Tablo 2'de Türkiye'nin GSYH'nın 2006 ve 2009 yılları arasındaki değişimi görülmektedir. IMF verilerine göre 2008 yılında Türkiye 740 Milyar $ GSYH'sı ile dünya sıralamasında 15. büyük ekonomi haline gelmiştir. 2009 yılına ait GSYH ise 617 Milyar $'dır. Resmi olmayan verilere göre 2010 yılı için GSYH'nın 729 Milyar $ olacağı tahmin edilmektedir.

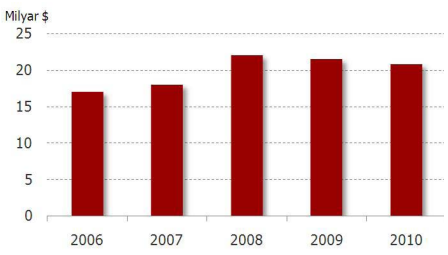
Tablo 3'te Türkiye'nin 2006 ve 2009 yılları arasındaki turizm gelirleri verilmiştir. 2008 yılında Türkiye'ye giriş yapan turist sayısı 26 milyon kişinin üzerinde hesaplanmış olup, turizm geliri önceki yıla oranla %18'lik bir artış göstererek, GSYH içinde %3'lük payı ile yaklaşık 22 milyar$ olarak hesaplanmıştır. 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 yılı için elde edilden turizm geliri 20,8 Milyar $'dır.

Tablo 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla



Kaynak: TÜİK, 2011

Tablo 3 Turizm Gelirleri



Kaynak: TUİK, 2011

IGD © 2010

Türkiye'de ve Dünya'da Turizm

2009 yılında gelen yabancı turist sayısında Türkiye 7. sıraya yükselerek Almanya ve Meksika'yı geride bırakmıştır. Gelirlerde ise geçen seneye göre bir sıra yükselerek 9. sıraya oturmuştur. Türkiye'nin 2009 yılı turizm geliri 21,3 milyar dolar olarak kaydedilmiştir. Türkiye'nin 2009 yılı gelen yabancı turist sayısı ise 25,5 milyon kişidir.

Tablo 4 Dünya'da Turizm Gelirleri 2009 (İlk 10 Ülke)

	Ülke	Milyar $
1	A.B.D.	94,2
2	İspanya	53,2
3	Fransa	48,7
4	İtalya	40,2
5	Çin	39,7
6	Almanya	34,7
7	İngiltere	30,1
8	Avustralya	25,6
9	**Türkiye**	**21,3**
10	Avusturya	N/A

Tablo 5 Gelen Yabancı Turist Sayısı 2009 (İlk 10 Ülke)

	Ülke	Milyon kişi
1	Fransa	74,2
2	A.B.D.	54,9
3	İspanya	52,2
4	Çin	50,9
5	İtalya	43,2
6	İngiltere	28,0
7	**Türkiye**	**25,5**
8	Almanya	24,2
9	Malezya	23,6
10	Meksika	21,5

Kaynak: WTO, 2010

İstanbul

Marmara Bölgesi'nde yer alan ve 5.712 km² yüzölçüme sahip olan İstanbul'un, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi, doğusunda İzmit, batısında Tekirdağ illeri vardır. İlin komşu illere olan uzaklıkları ise İzmit'e 111 km, Tekirdağ'a 132 km'dir.
İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında yer alan, 13 milyon kişilik nüfusuyla, Türkiye'nin nüfusunun %18'ini barındıran, en kalabalık ildir. Asya ve Avrupa kıtalarının birleşme noktasında yer almaktadır. Türkiye'nin en kalabalık ve iktisadi açıdan en önemli şehridir. Dünyanın büyük ekonomiye sahip 34. şehri olup, belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir.

Sosyo-Ekonomik Yapı

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2003 yılında hazırlanan gelişmişlik sıralamasına göre İstanbul sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il içinde 1. sırada yer almaktadır. İstanbul, 39 ilçe, 39 ilçe belediyesi, 1 büyükşehir belediyesinden oluşmaktadır. TÜİK'ten alınan ADNKS'nın son verilerine göre, İstanbul'un 2009 yılına ait yerleşik nüfusu yaklaşık 13 milyon kişidir. En kalabalık ilçesi, 7300.000 kişilik nüfusuyla Bağcılar'dır.
2003 yılında Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan İstanbul'un gelişmişlik performansı Tablo 6'da özetlenmiştir.

IGD © 2010

Tablo 6 İstanbul İli Gelişmişlik Performansı

	Yıl	İstanbul	Marmara Bölgesi	Türkiye	Sıralama
DEMOGRAFİK GÖSTERGELER					
Toplam Nüfus	2000	10.018.735	17.365.027	67.803.927	1
Şehirleşme Oranı (%)	2000	90,69	79,07	64,9	1
Yıllık Ortalama Nüfus Artışı ‰	1990-2000	33,09	26,69	18,28	3
Nüfus Yoğunluğu (kişi/km²)	2000	1.928,16	241	88	1
Doğurganlık Hızı	2000	1,97	1,91	2,53	67
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2000	3,85	3,85	4,5	67
İSTİHDAM GÖSTERGELERİ					
Tarım işkolunda çalışanların toplam istihdama oranı (%)	2000	8,13	25,33	48,38	81
Sanayi işkolunda çalışanların toplam istihdama oranı (%)	2000	32,15	25,67	13,35	1
Ticaret işkolunda çalışanların toplam istihdama oranı (%)	2000	18,73	14,28	9,67	1
SANAYİ GÖSTERGELERİ					
Organize Sanayi Bölgesi Parsel Sayısı	2000	625	3.425	28.726	7
Fert Başına İmalat Sanayi Katma Değeri (milyon ETL)	2000	579	756	81.302	9
MALİ GÖSTERGELER					
GSYH İçindeki Payı (%)	2000	22,11	37,04	100	1
Fert Başına GSYH (milyon ETL)	2000	2.750	2.657	1.837	4

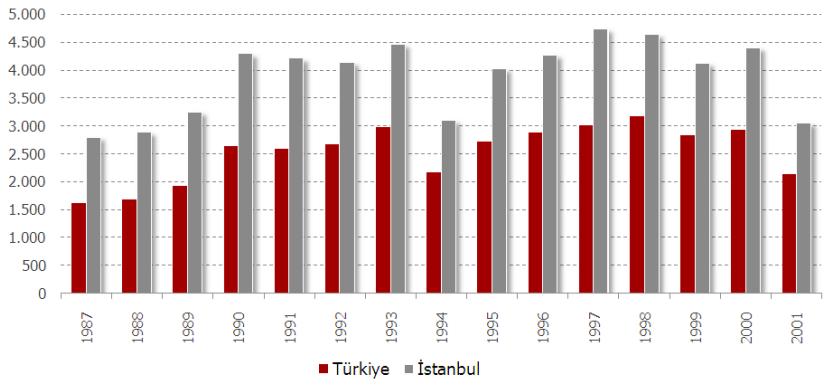
Kaynak: DPT

Ekonomik Yapı

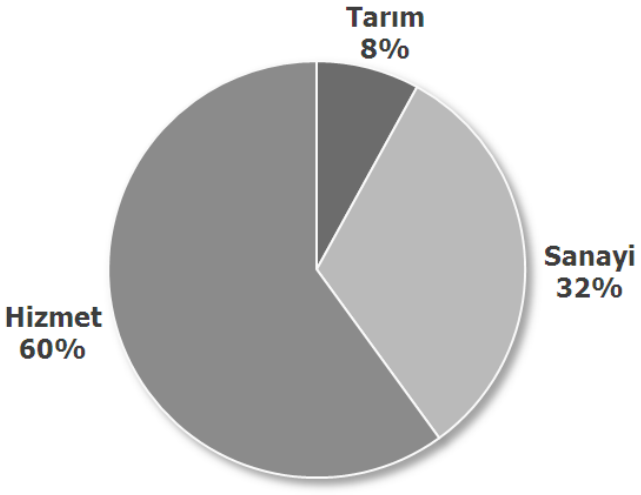
Bir ülkenin ya da bir ilin kişibaşına düşen GSYH'sı, orada yaşayanların gelir ve dolayısıyla ekonomik refah seviyesinin temel göstergelerinden biridir. Kişi başına GSYH'de 81 il arasında 4. sırada yer alan İstanbul, genel performans değerlendirmesinde 1. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un 2000 yılı itibariyle istihdamın sektörel dağılımı Tablo 8'de verilmiştir. İl genelinde oransal olarak sanayi sektörü %32'lik bir paya sahipken, 2023 yılı için bu oran %25 olarak öngörülmüştür. Turizm alt sektörünün yer aldığı hizmetler sektörü için 2000 yılındaki oran il geneli için %60'tır. 2023 yılı için bu oran %70 olarak öngörülmüştür. Bu öngörüye dayanarak İstanbul mevcutta sahip olduğu hizmet sektöründeki liderliği, önümüzdeki yıllar için de artırarak devam edecektir.

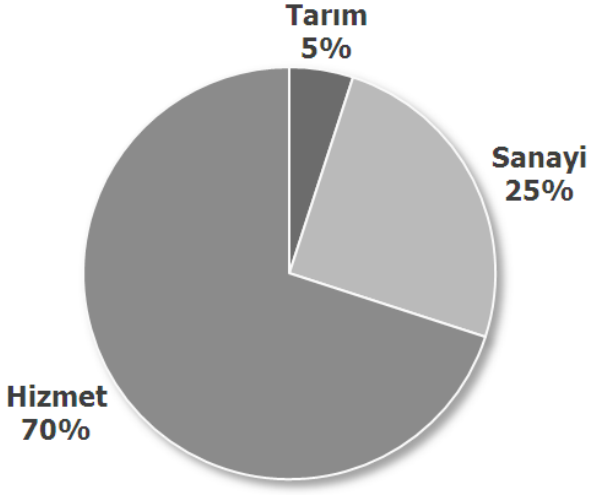
Tablo 7 Kişi Başına Düşen GSYİH ($)



Tablo 8 İstihdamın Sektörel Dağılımı (2000)



Tablo 9 İstihdamın Sektörel Dağılımı Projeksiyon (2023)



Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009

IGD © 2010

Turizm

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2010 verilerine göre İstanbul'a gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 7.000.000 kişi olarak hesaplanmıştır. 2010 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında İstanbul %24'lük payı ile ilk beş il arasında ikinci sırada yer almaktadır.

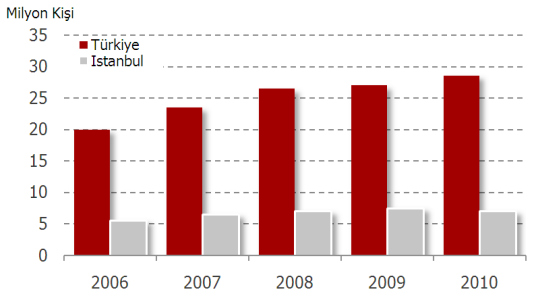
Tablo 12'de 2009 ve 2010 yıllarında İstanbul'a gelen yabancı turist sayıları verilmiştir. 2009 yılında İstanbul'u ziyarete gelen turist sayısı yaklaşık 7.500.000 iken toplam %7'lik bir azalma göstererek 2010 yılında yaklaşık 7.000.000 kişi olmuştur.

Tablo 12 Gelen Yabancı Turist Sayısı 2009-2010

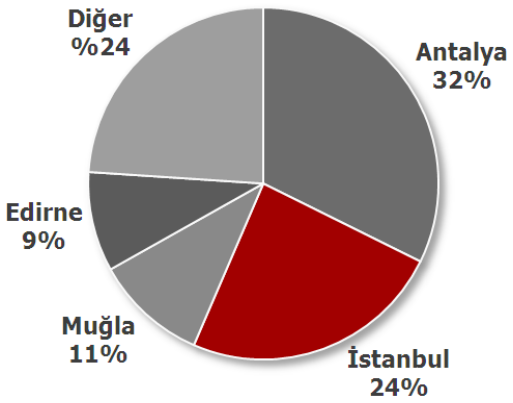
	2009	2010	Sayısal Değişim	Değişim %'si
Ocak	339.897	294.352	-45.545	-%13
Şubat	408.083	372.713	-35.370	-%9
Mart	485.607	489.884	4.277	%1
Nisan	632.209	588.601	-43.608	-%7
Mayıs	700.123	688.821	-11.302	-%2
Haziran	698.648	659.108	-39.540	-%6
Temmuz	915.620	819.412	-96.208	-%10
Ağustos	747.674	630.621	-117.053	-%15
Eylül	679.686	712.383	32.697	%5
Ekim	761.692	715.577	-46.115	-%6
Kasım	555.917	517.320	-38.597	-%7
Aralık	584.585	471.967	-112.618	-%20
TOPLAM	**7.509.741**	**6.960.759**	**-548.982**	**-%7**

Kaynak: İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2011

Tablo 10 Gelen Yabancı Turist Sayısı



Tablo 11 Sınır İstatistikleri - 2010



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2011

Turizm Türleri

Kültür ve Tarih Turizm

İstanbul'un sahip olduğu kültür ve sanat olanakları, niteliksel ve niceliksel açılardan öne çıkmaktadır. İstanbul'da toplam 88 adet sinema salonu ve 73 adet tiyatro salonu bulunmaktadır. Bununla birlikte kent, aralarında dünyaca tanınan Ayasofya, Topkapı Sarayı ve Arkeoloji Müzeleri'nin de bulunduğu toplam 69 adet müzeye ev sahipliği yapmaktadır.

	İstanbul	Barselona	Londra	Paris
Müze Sayısı	69	51	76	137
Tiyatro Salonu Sayısı	73	45	178	138
Sinema Salonu Sayısı	68	212	110	86

Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009

İstanbul sayısız tarihi ve kültürel varlığa da ev sahipliği yapmaktadır. Bu varlıklar, hem Türkiye hem de İstanbul için yüksek turizm potansiyeline sahip olup, İstanbul'u yerli ve yabancı turistler için Türkiye'nin ana çekim noktalarından biri yapmaktadır.

Saray Sayısı	17
Medrese Sayısı	66
Müze Sayısı	69
Cami Sayısı (Tarihsel Değere Sahip)	64
Kilise Sayısı (Tarihsel Değere Sahip)	49
Sinagog Sayısı (Tarihsel Değere Sahip)	16

Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009

Müze Adı	Ziyaretçi Sayısı	Gelir*(TL)
Topkapı Müzesi	3.000.000	27.000.000
Ayasofya Müzesi	2.500.000	21.500.000
Kariye Müzesi	325.000	2.250.000
Arkeoloji Müzesi	250.000	1.500.000
Türk ve İslam Eserleri Müzesi	70.000	600.000
Rumeli Hisarı Müzesi	47.500	75.000
İslam Bilim ve Teknoloji Müzesi	37.500	45.000
Büyük Saray Mozaik Müzesi	35.000	200.000
Fethiye Müzesi	20.000	60.000
Yıldız Sarayı Müzesi	15.500	30.000
Toplam	6.000.000	55.000.000

*Rakamlar yaklaşık olarak verilmiştir.
Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009

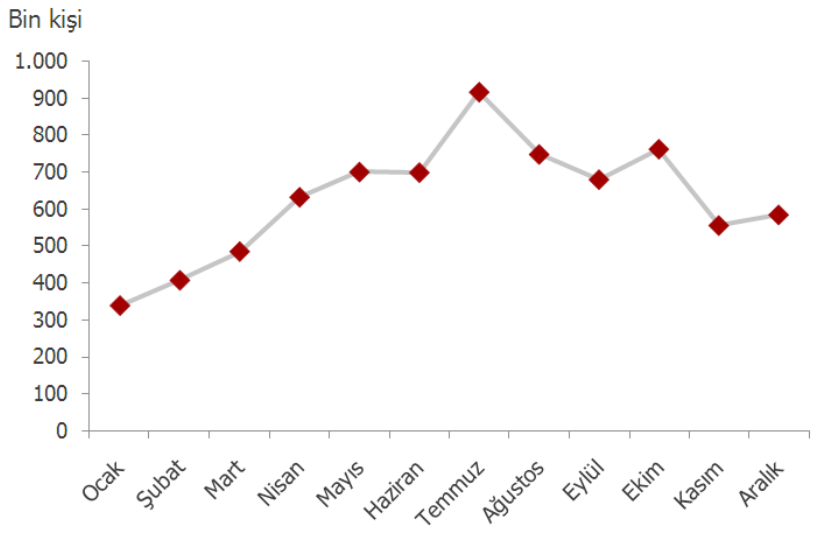
IGD © 2010

Deniz Turizmi

İstanbul limanları, hem yatlar hem de kuvaziyer gemileri için Türkiye'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.
Türkiye'deki 34 marinadan 2'si İstanbulda olup, bunlar Kalamış ve Ataköy Marinaları'dır. 2009 yılında İstanbul'a gelen 7,5 milyon yabancı turistin 500.000'i deniz yolu ile gelmiştir.

Tablo 13 İstanbul'a Deniz Yolu ile Gelen Yabancı Turist Hareketleri

	Yolcu Sayıları			
2009	**H.paşa Limanı**	**Karaköy Limanı**	**Pendik Limanı**	**Toplam**
Ocak	206	1.087	136	339.897
Şubat	139	1.191	331	408.083
Mart	172	2.218	1.072	485.607
Nisan	376	3.957	16.350	632.209
Mayıs	281	5.332	57.923	700.123
Haziran	303	5.850	47.357	698.648
Temmuz	305	9.707	56.278	915.620
Ağustos	184	9.784	56.049	747.674
Eylül	236	10.562	56.149	679.686
Ekim	820	12.270	62.862	761.692
Kasım	247	5.850	21.367	555.917
Aralık	266	1.211	220	584.585
Toplam	**3.535**	**68.989**	**376.094**	**449.769**



Kaynak: İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010

Golf Turizmi

Uluslararası yarışmalarda kullanılabilecek nitelikte iki adet golf tesisi bulunmaktadır. Bunlardan biri Silivri'de diğeri ise Kemerburgaz'dadır.

Klasis Golf & Country: 990 yatak kapasitesine sahip ilk ve en eski tesistir. 5.850 metre ve 18+9 delikli golf sahasıyla hizmet vermektedir. Profesyonel ve amatör sporculara hizmet veren bu tesis, Silivri'de yer almaktadır.

Kemer Golf Country: 1455 yatak kapasitesine sahip olan tesis, 18 delikli golf sahasıyla hizmet vermektedir.

Ayrıca Kemerburgaz'da "Kemerburgaz Golf" ve Pendik'te "MIR Club Counrty" olmak üzere iki adet Turizm Bakanlığı'ndan onaylı Turizm Yatırım Belgeli golf tesisi bulunmaktadır.

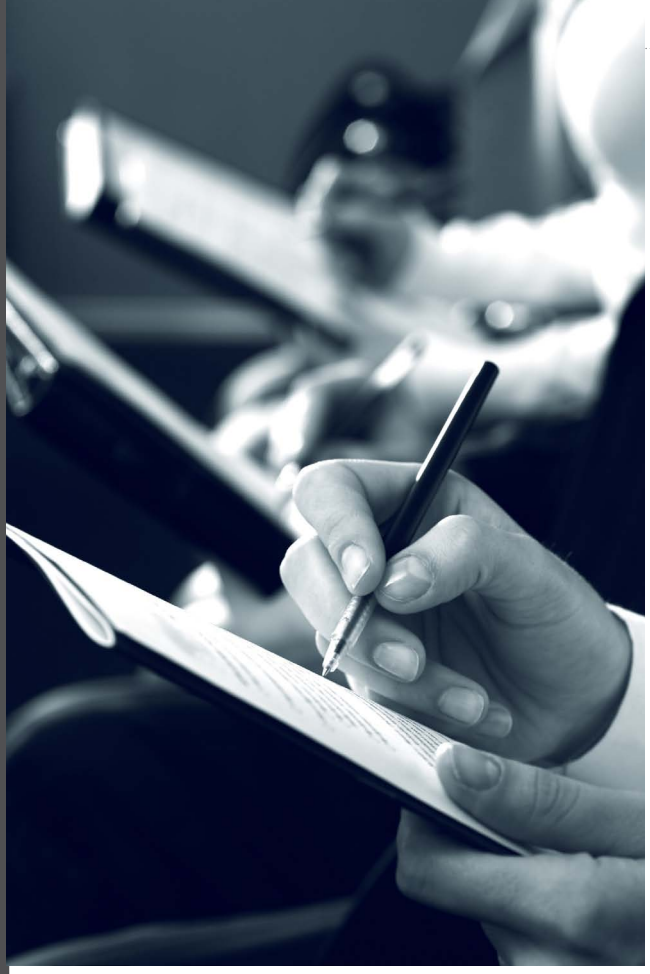
Termal Turizmi

Tuzla Kaplıcaları: Tuzla'da yer alan tesis, toplam 45 oda 85 yatak kapasitelidir. Tesiste 3 adet termal havuz bulunmaktadır.
Tesis bünyesinde bulunan evlerden günübirlik ya da konaklamalı olarak faydalanılabilmektedir.

Kongre Turizmi

İstanbul, Türkiye'de en çok kongre düzenlenen şehirdir. Türkiye'de düzenlenen uluslararası kongrelerin yaklaşık %70'i İstanbul'da gerçekleşmektedir.
İstanbul'da ulusal ve uluslararası kongre ve toplantılara ev sahipliği yapan mekanların 41 adedi 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki toplantı salonları iken, sadece Lütfi Kırdar kongre ve Sergi Sarayı, Turizm Bakanlığı belgeli bir kongre merkezidir. Bu tesislerdeki toplam kapasite yaklaşık 45.000 kişidir.

IGD © 2010



Mevcutta İstanbul için en önemli kongre mekanı, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, Hilton Kongre ve Sergi Merkezi, Askeri Müze Kültür Merkezi ve Cemal Reşit Rey Konser Salonları'nı içine alan ve "Kongre Vadisi" olarak adlandırılan bölgedir. Kongre vadisi içinde ayrıca 16 adet otel de bulunmaktadır.

İstanbul'daki kongre mekanlarının coğrafi dağılımına bakıldığında, Beyoğlu %27, Beşiktaş %22 ve Şişli %11 ile belirgin bir ağırlığa sahiptir. Ayrıca İstanbul'da 7 adet fuar alanı bulunmaktadır. İstanbul'da 2003-2005 yılları arasında düzenlenen toplam 219 fuar 7 ayrı mekanda gerçekleşmiştir. TÜYAP Kongre ve Fuar Merkezi 87 fuara ev sahipliği yaparak en çok tercih edilen fuar alanı olmuştur. Bunu CNR İstanbul Kongre ve Fuar Merkezi ile Lütfi Kırdar Kongre Sarayı takip etmiştir.

Kongre Düzenlenen Mekan	Kapasite
Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Salonu	7.280
Hilton Kongre ve Sergi Salonu	2.800
Askeri Müze ve Kültür Merkezi	1.247
Cemal Reşit Rey Konser Salonu	861
Sütlüce Kongre Merkezi	3.195
İstanbul Kongre Merkezi	2.500
Kongre Düzenlenen Oteller	23.299
Üniversite Oditoryumları	5.038
Toplam	**46.220**

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

2010 İstanbul Kültür Başkenti

İstanbul 2006 yılında, 2010 yılı için Avrupa Kültür Başkenti seçilmiştir. Böylelikle İstanbul, sadece Türkiye için değil, tüm dünya için bir çekim alanı, bir kültür sanat merkezi haline gelmiştir.

Daha önceki yıllarda gerçekleştirilen Avrupa Kültür Başkenti çalışmaları, başkent seçilen kente pek çok katkı sağlamıştır. İstanbul'da da geçtiğimiz yıllardan günümüze bu yönde çalışmalar yapılmış olup, dünyaca ünlü sanatçıların sergileri ve uluslararası festivaller ve etkinlikler düzenlenmiştir.

Etkinlikler ve Festivaller

İstanbul sunduğu kültür ve sanat olanaklarının yanı sıra pek çok festivale de ev sahipliği yapmaktadır. İstanbul'da her yıl 150'nin üzerinde yerel, ulusal veya uluslararası festival düzenlenmektedir. Bu festivaller türlerine göre film, müzik, tiyatro, dans, üniversite, kültür sanat, çocuk, tematik ve ramazan şenliği şeklinde 9 ayrı kategoride değerlendirilebilir.
Aşağıdaki tablo'da, her yıl tekrar eden bazı uluslararası festivaller verilmiştir.

Etkinliğin Adı	Düzenleyen Kurum	Tarihi
Uluslararası İstanbul Caz Festivali	İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı	Temmuz
Uluslararası İstanbul Film Festivali	İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı	Nisan
Uluslararası İstanbul Tiyatro Festivali	İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı	Mayıs
Uluslararası İstanbul Müzik Festivali	İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı	Haziran
Uluslararası İstanbul Kısa Film Festivali	Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çeşitli Ülkelerin Konsoloslukları	Kasım

İstanbul 2010
AVRUPA KÜLTÜR BAŞKENTİ
EUROPEAN CAPITAL OF CULTURE

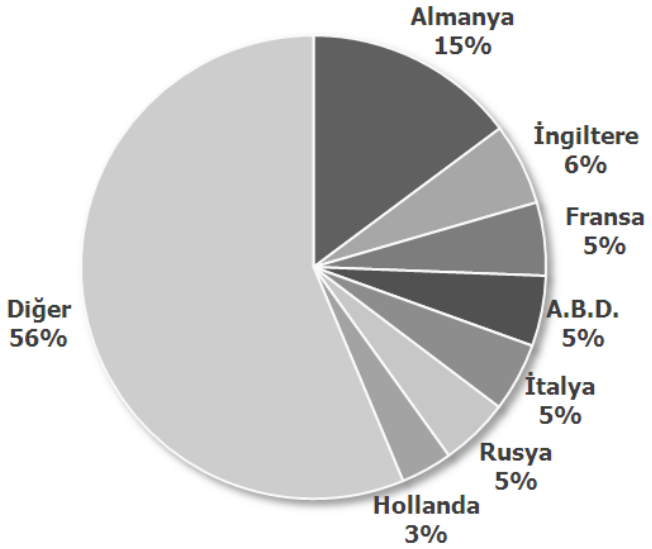
IGD © 2010

İstanbul'a Gelen Yerli ve Yabancı Turist Profili

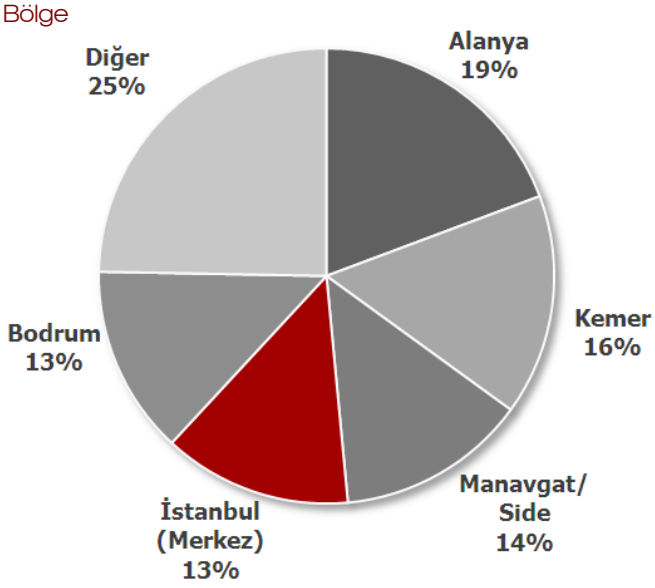
İstanbul, yurtiçi turizmi için önemli merkezlerden biri olduğu gibi, yurtdışından gelen turistlerin, Türkiye'de tercih ettiği başlıca tatil bölgelerinden biridir.

İstanbul'a gelen yabancı turistler, milliyetleri bakımından çeşitlilik göstermektedir. 2009 verilerine göre İstanbul'a 216 farklı ülkeden yaklaşık 7,5 milyon yabancı turist gelmiştir. Tablo 14'teki İstanbul'a gelen yabancı turistlerin milliyet dağılımına baktığımızda, Almanya'dan gelen yabancı turistlerin %15'lik bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. İkinci sırada %6'lık pay ile İngiltere yer almaktadır. Tablo 15'te Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin tercih ettikleri ilk 5 bölge verilmiştir. Bu bölgeler arasında, Antalya'nın Alanya, Kemer ve Manavgat İlçeleri'nden sonra 4. Sırada yer almaktadır.

Tablo 14 Gelen Yabancı Turistlerin Milliyet Dağılımı

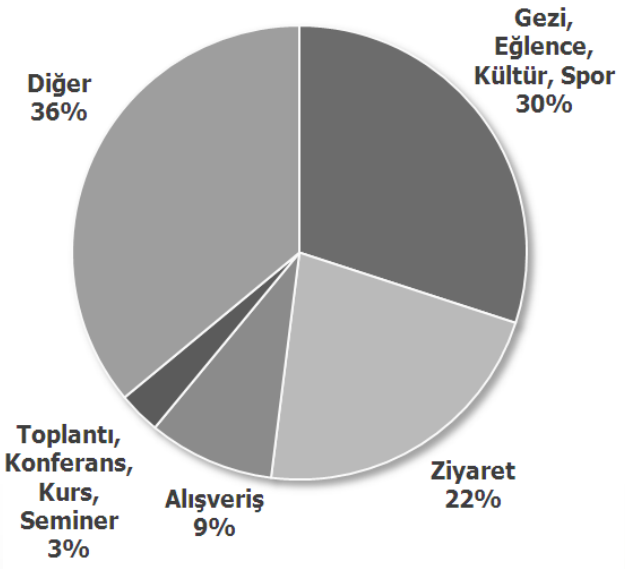


Tablo 15 Yabancı Turistlerin Türkiye'de Tercih Ettiği İlk 5 Bölge



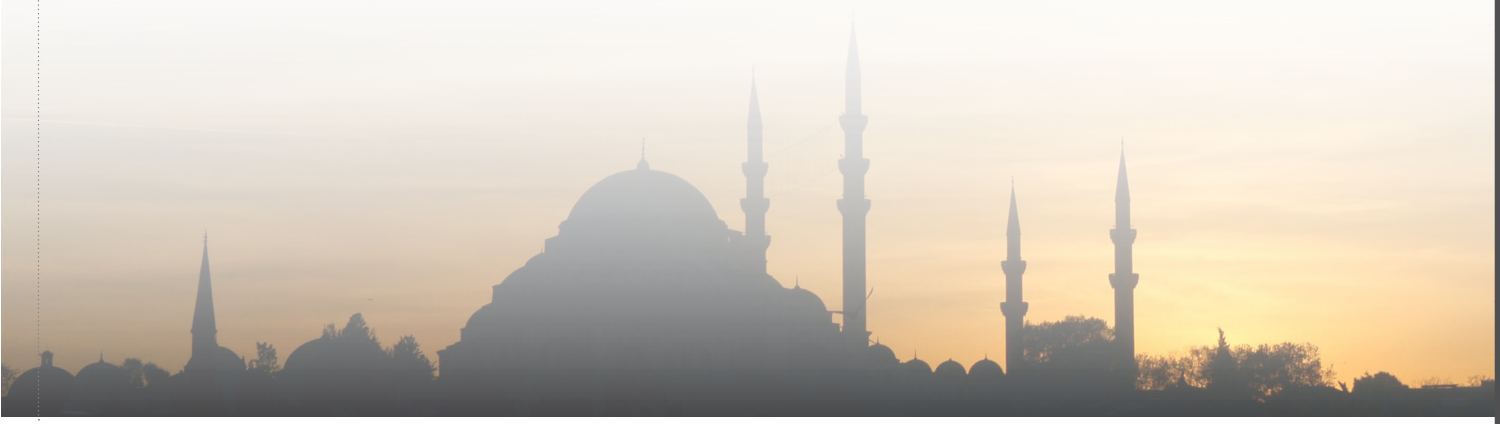
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Tablo 16 Yerli ve Yabancı Turistlerin İstanbul'a Geliş Nedeni 2008



Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Planı, 2010

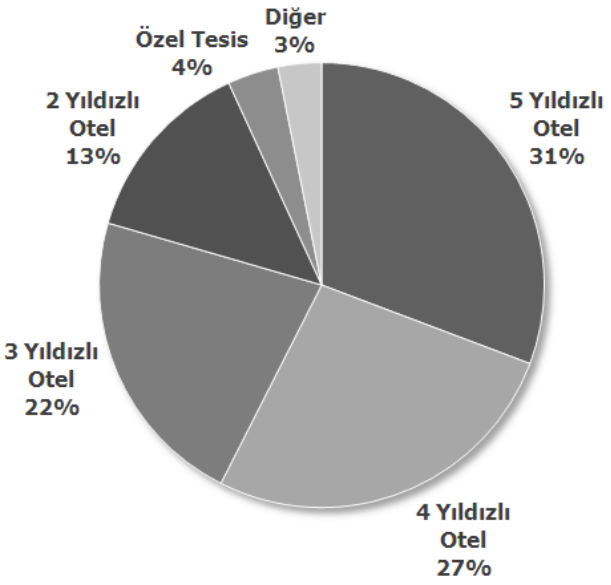
Tablo 16'da İstanbul'a gelen yerli ve yabancı turistlerin geliş nedenleri verilmiştir. İlk sırada %30'luk bir oranla gezi-kültür-eğlence-spor amaçlı gelişlerin olduğu görülmektedir. Bunu %22 ile ziyaret amaçlı geziler ve %9'luk pay ile alışveriş izlemektedir. Toplantı, konferans, kurs, seminer gibi etkinlikler için İstanbul'a gelen yerli ve yabancı turist oranı %3 ile 4. sıradadır. %36'lık oran ile gösterilen diğer faaliyetlerin içine sağlık, görev, ticari ilişkiler, fuar amaçlı gelişler dahil edilmiştir.



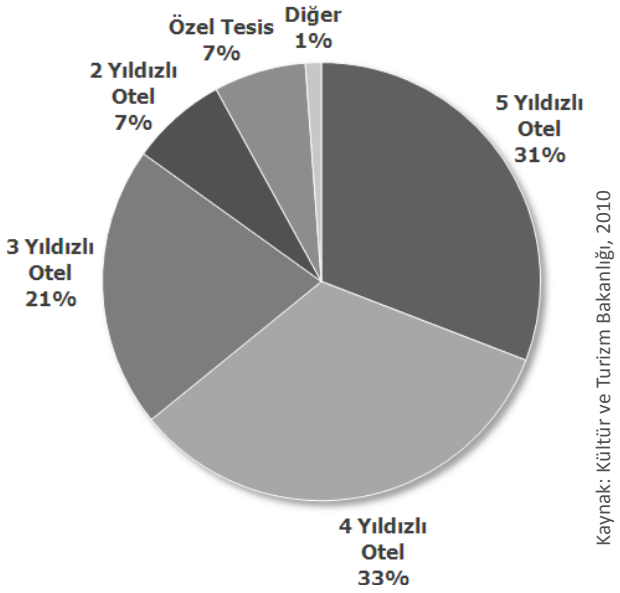
IGD © 2010

Tablo 17 ve Tablo 18'de, İstanbul'a gelen yerli ve yabancı turistlerin tercih ettikleri tesis türü gösterilmektedir. Hem yerli hem de yabancı turistler için 5 yıldızlı otellerde konaklama tercihi %31 ile ilk sırada yer almaktadır.

Tablo 17 Yerli Turistlerin Konaklama Tesis Türü Tercihi-2008



Tablo 18 Yabancı Turistlerin Konaklama Tesis Türü Tercihi-2008



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Havalimanları

İstanbul'a mevcutta hizmet veren havalimanları Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır.

1953 yılında hizmete giren Atatürk Havalimanı hem yurt içi hem de yurt dışı uçuşları ve yılda toplam 27 milyon kişilik yolcu trafiği ile Türkiye'nin en büyük havalimanıdır. İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan havalimanı, Dünya'nın yaklaşık 300 havayolu şirketine hizmet vermektedir. Günde ortalama 650 - 700 uçağın kullandığı İstanbul Atatürk Havalimanı, aynı zamanda her gün yaklaşık 70 bin yolcuya hizmet vermektedir.

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan Sabiha Gökçen Havalimanı, 2001 yılında hizmete girmiştir. Hem yurt içi hem de yurt dışı uçuşlarının yapılabildiği havalimanı yılda toplam 3,5 milyon yolcuya hizmet etmektedir. Havalimanından 42 ülkeye direkt uçuş yapılabilmektedir.

Tablo 19, İstanbul sınırları içinde yer alan iki havalimanındaki yolcu hareketlerini göstermektedir. 2001-2008 yılları arası toplam gelen ve giden yolcu sayısındaki artış %208 oranındadır. Bu artış oranı yerli yolcu hareketlerinde %199 iken, yabancı yolcu hareketlerinde için %214'tür.

Tablo 19 İstanbul Havalimanları (Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanı) Yolcu Hareketleri

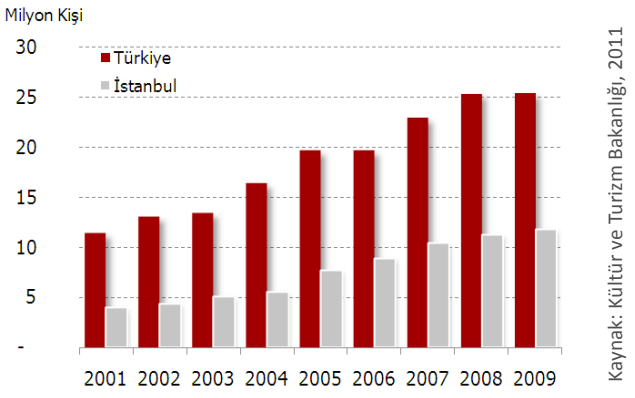
Yıl	Toplam	% Değişim	Yerli Yolcu Gelen-Giden	% Değişim	Yabancı Yolcu Gelen-Giden	% Değişim	% Yerli Yolcu Payı	% Yabancı Yolcu Payı
2001	7.774.857	-	3.247.857	-	4.527.000	-	41,8	58,2
2002	8.531.689	9,7	3.508.536	8,0	5.023.153	11,0	41,1	58,9
2003	9.720.040	13,9	4.089.938	16,6	5.630.102	12,1	42,1	57,9
2004	11.200.135	15,2	4.572.422	11,8	6.627.713	17,7	40,8	59,2
2005	15.505.428	38,4	6.309.242	38,0	9.196.186	38,8	40,7	59,3
2006	17.896.823	15,4	7.900.594	25,2	9.996.229	8,7	44,1	55,9
2007	20.930.828	17,0	8.781.424	11,1	12.149.404	21,5	42,0	58,0
2008	22.821.987	9,0	9.623.487	9,6	13.198.500	8,6	42,2	57,8
2009	23.969.198	5,0	9.718.736	1,0	14.250.462	8,0	40,5	59,5
2001-2008		**%208**		**%199**		**%214**		

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

İGD © 2010

Tablo 20 Türkiye ve İstanbul Havalimanlarına Gelen Yolcu Sayısının Yıllara Göre Dağılımı

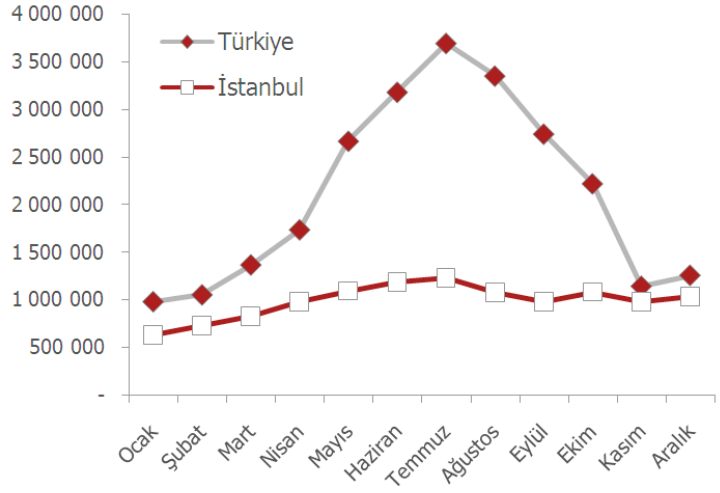
Yıllar	Türkiye	% Değişim	İstanbul	% Değişim	İstanbul'un Payı
2001	11.420.643	-	3.936.488	-	34%
2002	13.059.316	14,3	4.367.653	11,0	33%
2003	13.444.090	2,9	5.098.954	16,7	38%
2004	16.394.773	21,9	5.516.393	8,2	34%
2005	19.680.061	20	7.680.084	39,2	39%
2006	19.683.478	0,02	8.918.361	16,1	45%
2007	22.967.702	16,7	10.428.601	16,9	45%
2008	25.368.296	10,5	11.284.226	8,2	44%
2009	25.411.051	0,2	11.430.180	4,8	47%
2001-2009		**122%**		**200%**	



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2011

Tablo 20'de 2000 ve 2009 yılları arasındaki, İstanbul ve Türkiye havalimanlarına gelen yolcu sayıları verilmiştir. Bu tabloya göre Türkiye'ye havayolu ile gelen yolcu sayısında 2001 yılından 2008 yılları arasında %122'lik bir büyüme, İstanbul Havalimanlarına gelen yolcu sayılarında % 200 oranında büyüme gözlenmiştir.

Tablo 21 Türkiye ve İstanbul Havalimanlarına Gelen Yolcuların Aylara Göre Dağılımı-2009



Tablo 21'de 2009 yılında Türkiye ve İstanbul havalimanlarına gelen toplam yolcu sayıları verilmiştir. Gelen yolcu sayısının maksimuma ulaştığı aylar Türkiye için Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Fakat İstanbul havalimanlarının gelen yolcu sayısı yıl boyunca çok az artış ve azalış göstermekte, her ay için yaklaşık 1.000.000 kişidir.

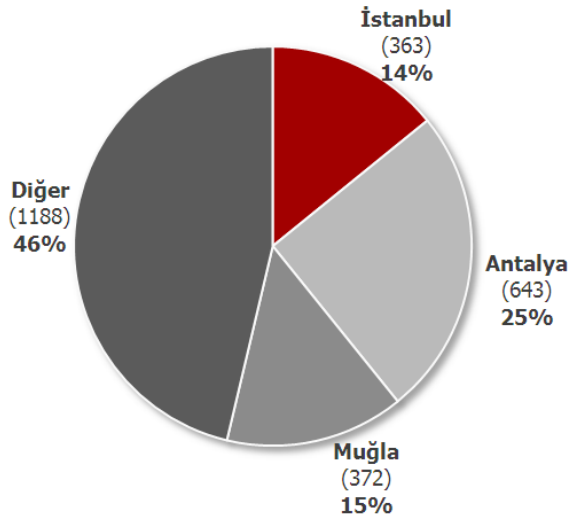
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Tesisler

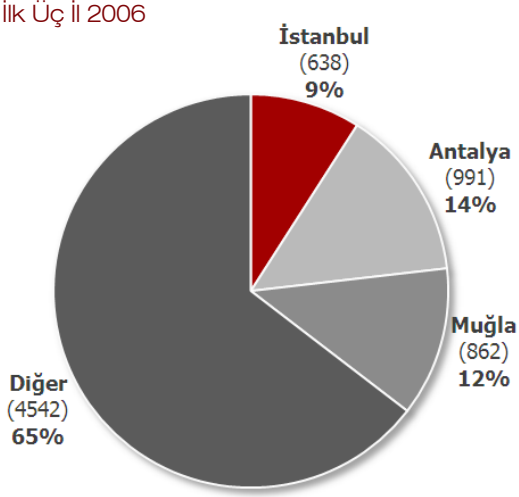
Tablo 22'de gösterilen Turizm Bakanlığı onaylı turistik tesislerin Türkiye genelindeki yüzde dağılımı incelendiğinde İstanbul %14'lük pay ile ikinci sırada yer almaktadır.

Tablo 23'te gösterilen Belediye onaylı turistik tesislerin dağılımında, İstanbul %9'luk payı ile ilk üç içinde yer almaktadır.

Tablo 22 Turizm Bakanlığı Onaylı Turistik Tesislerin Dağılımı İlk Üç İl 2008



Tablo 23 Belediye Onaylı Turistik Tesislerin Dağılımı İlk Üç İl 2006



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

IGD © 2010

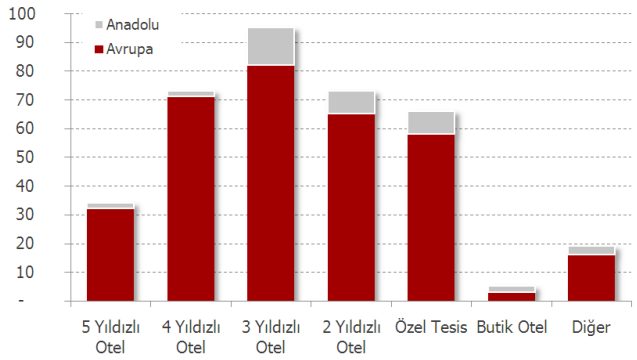
Turizm Bakanlığı Onaylı Tesisler

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden alınan 2010 verilerine göre Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli konaklama tesisi sayısı İstanbul geneli için 365 olup, bu tesislere ait toplam yatak sayısı 61.246'dır. Ayrıca İstanbul'da Turizm Bakanlığı Yatırım Belgeli 83 tesis ve bu tesislere ait 28.759 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

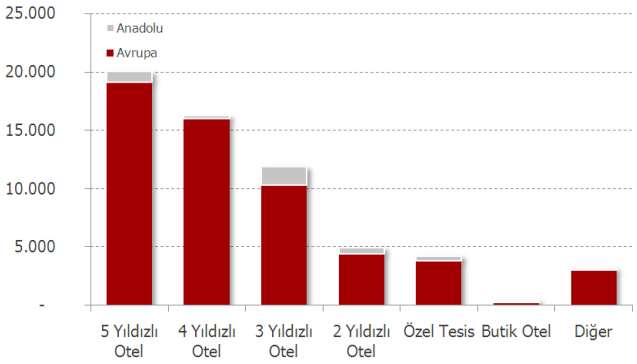
Tablo 24, İstanbul'daki Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli turistik tesis türlerinin dağılımını göstermektedir. İl genelindeki tesislerin Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir. Tesislerin %10'u (38 adet) Anadolu Yakası'nda bulunurken, Avrupa Yakası İstanbul İl genelindeki toplam tesis türlerinin %90'ını (327 adet) bulundurmaktadır.

Anadolu Yakasında, ağırlıklı olarak bulunan tesis türü 1.596 adet yatak kapasitesiyle 3 yıldızlı otellerdir. Avrupa Yakası'nda ise en fazla yatak kapasitesine sahip tesis türü 16.018 adet yatak sayısı ile 5 yıldızlı otellerdir.

Tablo 24 Turizm Bakanlığı Onaylı Turistik Tesislerin Dağılımı İstanbul - 2009



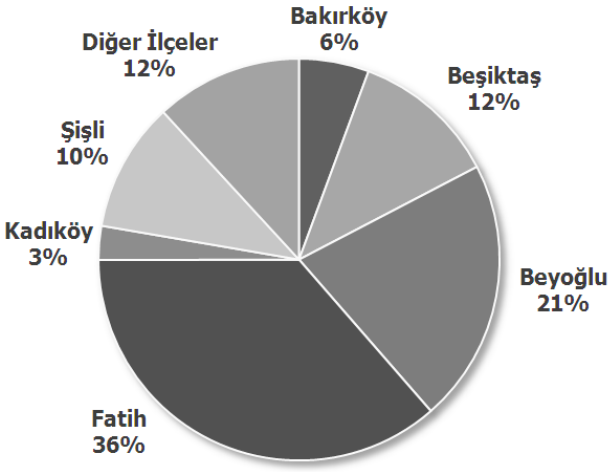
Tablo 25 Turizm Bakanlığı Onaylı Turistik Tesislerin Yatak Sayılarının Dağılımı, İstanbul - 2009



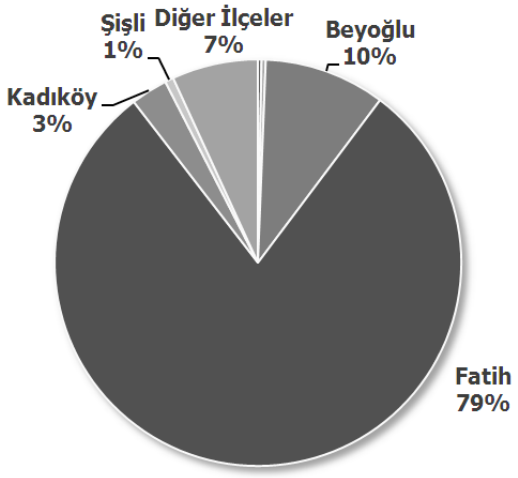
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı - 2010

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu'na göre, İstanbul'a gelen turistler, konaklamak için kentsel ve tarihi yerleşimleri tercih etmektedir. İstanbul'un eski yerleşmeleri olan Fatih, Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri geçmişten beri turizm altyapısının yoğunlaştığı ve konaklama talebinin fazla olduğu yerler olarak özellik göstermektedir. Bu ilçelerde konaklayan turist sayısı, toplam turist sayısının yaklaşık %80'ini oluşturmaktadır.

Tablo 26 Yatak Kapasitelerinin İlçelere Dağılımı - 2009 (Turizm Bakanlığı Onaylı)



Tablo 27 Yatak Kapasitelerinin İlçelere Dağılımı - 2009 (Belediye Onaylı)



Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Planı - 2010

Tablo 26, İstanbul'daki Turizm Bakanlığı onaylı konaklama tesislerinin yatak kapasitelerinin ilçelere dağılımı görülmektedir. Bu tesislerin yoğunlaştığı ilk üç ilçe sırasıyla Fatih, Beyoğlu ve Beşiktaş'tır.

Tablo 27, Belediye onaylı turistik tesislerin yatak kapasitelerinin ilçelere dağılımını göstermektedir. Bu tabloda da yine Fatih ilçesinde bulunan otellerin %79 gibi büyük bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. İkinci sırada Beyoğlu ilçesi, üçüncü sırada ise Kadıköy ilçesi yer almaktadır.

IGD © 2010

Tablo 28 Turizm Bakanlığı Onaylı Tesislerdeki ve Yatak Sayılarındaki Değişimler 2000-2009

	Tesis Sayısı	% Değişim	Yatak Sayısı	% Değişim
2000	242	-	42.656	%-
2001	265	10%	48.265	%13
2002	280	6%	48.309	%0
2003	292	4%	50.699	%5
2004	315	8%	53.940	%6
2005	323	3%	53.074	%-2
2006	338	5%	54.944	%4
2007	353	4%	57.123	%4
2008	363	3%	60.926	%7
2009	365	1%	61.246	%1
Yatak Sayısı Değişim Oranı 2000-2009				**%44**

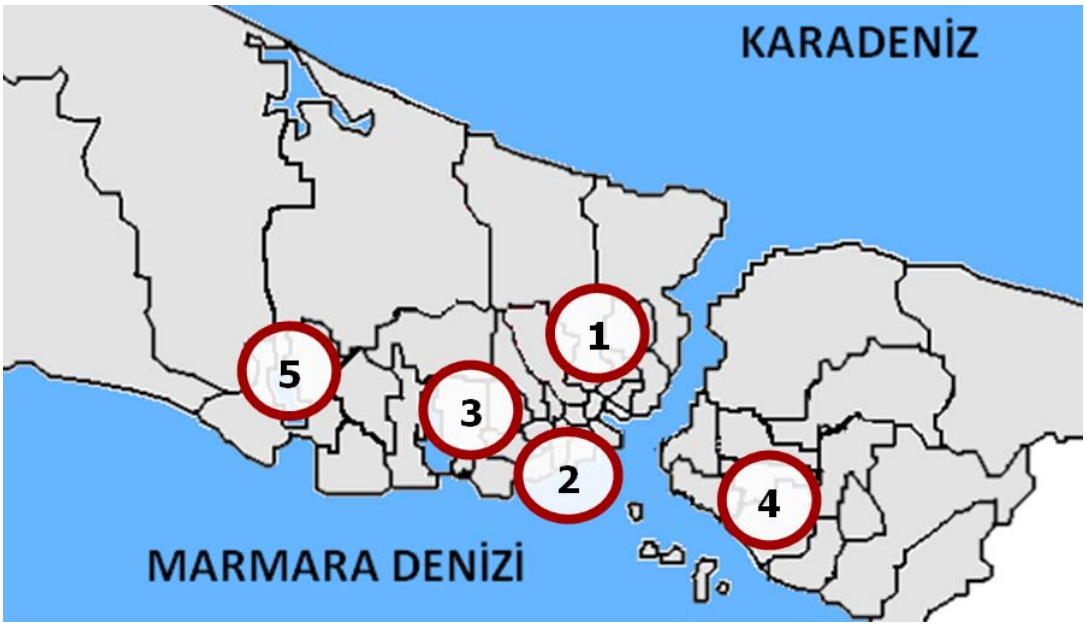
Kaynak: Kültür Turizm Bakanlığı, 2010

Tablo 28'de verilen İstanbul'daki Turizm Bakanlığı Onaylı konaklama tesislerinin ve yatak sayılarının yıllara göre dağılımına baktığımızda, 2000-2009 yılları arasındaki yatak sayılarındaki artış oranı %44 olarak hesaplanmıştır.

İstanbul'daki 3, 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

İstanbul'daki 5 yıldızlı tüm otellerin %50'si Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli'de yer almaktadır. Bu otellerin tamamı kendi bünyesinde toplantı, seminer hizmeti vermekte, yarısından fazlası ise özel davet ve organizasyonlara ev sahipliği yapabilmektedir. 5 yıldızlı otellerin yoğunlaştığı bir diğer bölge ise Fatih ilçesinin sınırları içinde kalan Tarihi Yarımada'dır. Bu bölgedeki otellerin yerli ve yabancı turiste hitap etme, Tarihi Yarımada'ya yakın olma, özel sağlık ve spa tesislerine sahip olma gibi özellikleri bulunmaktadır. 5 yıldızlı otellerin yoğunluğu Tarihi Yarımada ve Beşiktaş, Şişli, Beyoğlu gibi şehir merkezinden uzaklaştıkça düşmektedir. Küçükçekmece, Büyükçekmece'deki oteller toplantı ve seminerlere ev sahipliği yapmakta ve yakın bölgede yer alan merkezlerdeki fuar ve kongrelere gelenlere hitap etmektedirler. Anadolu Yakası'ndaki 5 yıldızlı oteller ise, genel olarak, toplantı, seminer ve özel davetlere ev sahipliği yapma temalı hizmet vermektedirler.

Tablo 29 İstanbul Otellerinin Dağılımı - Araştırma Bölgeleri



1.Bölge: Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli
2.Bölge: Tarihi Yarımada Fatih (Aksaray,Laleli, Beyazıt, Eminönü)
3.Bölge: Bahçelievler, Güngören, Bakırköy, Zeytinburnu
4.Bölge: Kadıköy, Üsküdar, Bostancı, Pendik, Ümraniye
5.Bölge: Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri

IGD © 2010

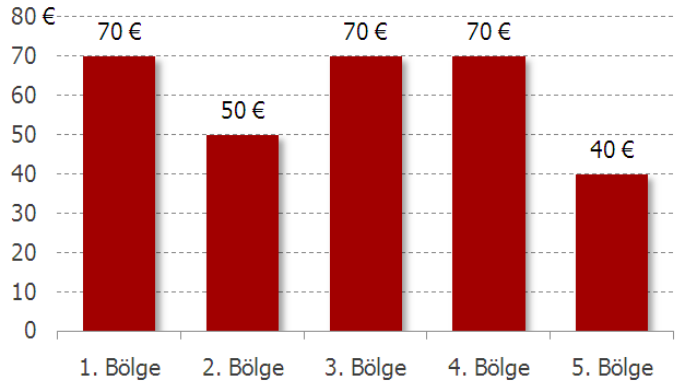
Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı

Bu bölümde, İstanbul'daki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin il genelindeki dağılımı, ana özellikleri, konseptleri ve otellerin kişibaşı ortalama gecelik konaklama fiyatları (kapı fiyatları) incelenecektir.

Araştırma, İstanbul'daki otellerin yoğunlaştığı başlıca bölgeler gruplandırılarak yapılmıştır. Gruplar oluşturulurken otellerin bulunduğu bölge ve taşıdıkları konsept göz önüne alınmıştır.

3 Yıldızlı Oteller

Tablo 30 - 3 Yıldızlı Otellerde Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı - 2010



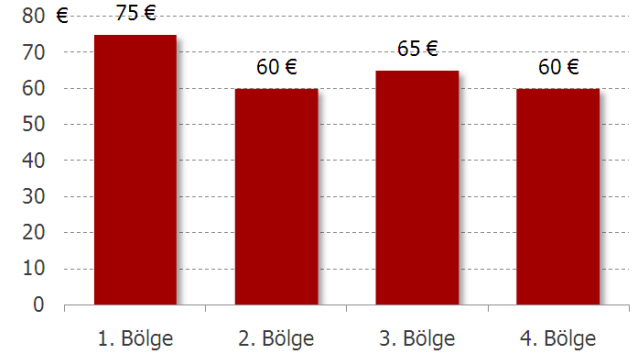
Tablo 30'da, 3 yıldızlı oteller, sahip oldukları konsept ve hizmet anlayışı doğrultusunda sayfa 11'de bölgelere ayrılmıştır. Bu bölgelere ait kişibaşı geceleme fiyatlarının (kapı fiyatı) yıllık ortalaması tablodaki gibidir.

Buna göre, Beşiktaş, Beyoğlu ve Şişli'yi kapsayan 1. Bölge, Bahçelievler, Bakırköy, Zeytinburnu'nun oluşturduğu 3. Bölge ve Anadolu Yakası'ndaki ilçelerden oluşan 4. Bölge'deki otellerin kişibaşı ortalama gecelik konaklama fiyatı birbirine eşit ve 70 € civarındadır. Tarihi Yarımada'yı kapsayan 2. Bölge otellerine ait fiyat 50 € ile ikinci sırada yer alırken, turistik, dinlenme, eğlenme amacıyla kullanılan 5. Bölge otellerine ait fiyatlar 40 € ile üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul genelindeki 3 yıldızlı oteller için kişibaşı gecelik konaklama fiyatı ortalaması 60 €'dur.

4 Yıldızlı Oteller

Tablo 31 - 4 Yıldızlı Otellerde Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı - 2010



Tablo 31'de, İstanbul genelindeki 4 yıldızlı oteller konsept ve hizmet anlayışı doğrultusunda sayfa 11'de bölgelere ayrılmıştır. Bu bölgelere ait kişibaşı geceleme fiyatlarının (kapı fiyatı) yıllık ortalaması tablodaki gibidir.

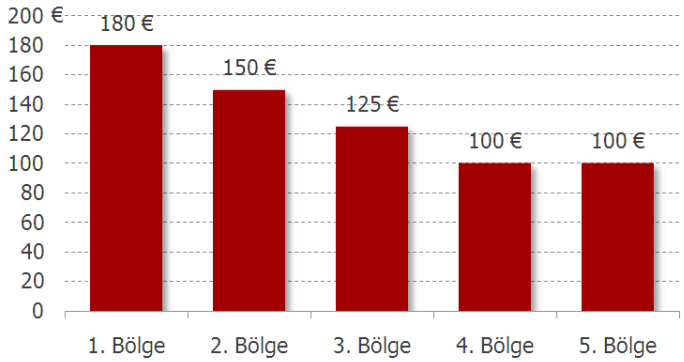
Buna göre, kapı fiyatında en yüksek rakam 75 € ile yine Beşiktaş, Beyoğlu ve Şişli otellerinin oluşturduğu 1. Bölge'nindir. Bahçelievler, Güngören ve Bakırköy'ün oluşturduğu 3.Bölge 65 € ile ikinci sırada yer almaktadır. Tarihi Yarımada'daki ve Anadolu yakasındadaki oteller ise 60 € ile üçüncü sırada yer almaktadır.

Bu otellerin yarısından fazlası toplantı ve seminerlere ev sahipliği yapabiliyorken, tamamına yakını İstanbul'u ziyarete gelen yerli ve yabancı turistlere hitaben hizmet vermektedir.

İstanbul genelindeki 4 yıldızlı oteller için kişibaşı gecelik konaklama fiyatı ortalaması 70 €'dur

5 Yıldızlı Oteller

Tablo 32 - 5 Yıldızlı Otellerde Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı - 2010



Kaynak: İGD, 2010

Tablo 32'de, 5 yıldızlı oteller, sahip oldukları konsept ve hizmet anlayışı doğrultusunda sayfa 11'de bölgelere ayrılmıştır. Bu bölgelere ait kişibaşı geceleme fiyatlarının (kapı fiyatı) yıllık ortalaması tablodaki gibidir.

Buna göre, kapı fiyatında en yüksek rakam Beşiktaş, Beyoğlu ve Şişli bölgesindeki otellerde olup, 180 €'dur. Tarihi Yarımada'da yer alan oteller ise 150 € ile ikinci sırada yer almaktadır. 125 € ile üçüncü sırada yer alan oteller, kongre ve fuar alanlarının yoğunlaştığı bölgelerdeki otellerdir.

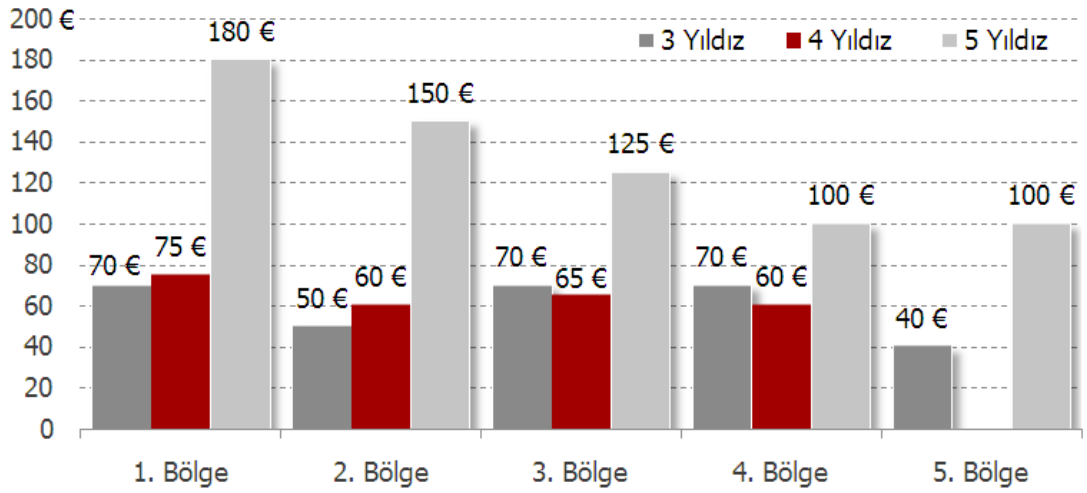
İstanbul İl genelindeki 5 yıldızlı otellerin kişibaşı gecelik konaklama fiyatı ortalaması 120 €'dur.

IGD © 2010

3, 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

Kişibaşı ortalama gecelik konaklama fiyatlarındaki (kapı fiyatı) en yüksek değer 3 yıldızlı oteller için Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli'nin oluşturduğu 1. Bölge, Bahçelievler, Güngören, Bakırköy ve Zeytinburnu'dan oluşan 3. Bölge ve Anadolu Yakası'ndaki otellerin oluşturduğu 4. Bölge'dedir. Beşiktaş, Beyoğlu ve Şişli'nin oluşturduğu 1. Bölge, hem 75 € ile 4 yıldızlı oteller için hem de 180 € ile 5 yıldızlı oteller için en yüksek fiyata sahiptir.

Tablo 33 - 3, 4 ve 5 Yıldızlı Otellerde Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı - 2010



Kaynak: İGD, 2010

Odabaşı Ortalama Satış Değeri

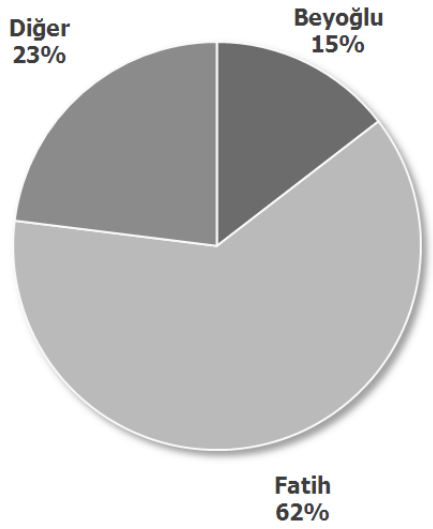
Bu bölümde İstanbul'daki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değerleri ve bu değerlerin hangi özelliğe bağlı olarak değiştiği incelenecektir. Araştırma yapılırken Tarihi Yarımada, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli ve Bakırköy otellerine ağırlık verilmiştir.

3 Yıldızlı Oteller

Tablo 34'te İstanbul'daki Turizm Bakanlığı Onaylı 3 yıldızlı otellerin yatak kapasitelerinin dağılımı görülmektedir. Bu tablo sadece odabaşı ortalama satış değeri araştırılırken istatistiksel olarak anlamlı sayıda otele sahip olan ilçeleri göstermektedir. Buna göre, otellerin odabaşı ortalama satış değerleri araştırılırken sadece bu ilçelerdeki fiyatlar hesaplanabilmiş , "Diğer" başlığı altındaki ilçelere ait otel odabaşı satış değeri araştırması için yeterli emsal bilgisine ulaşılamamıştır.

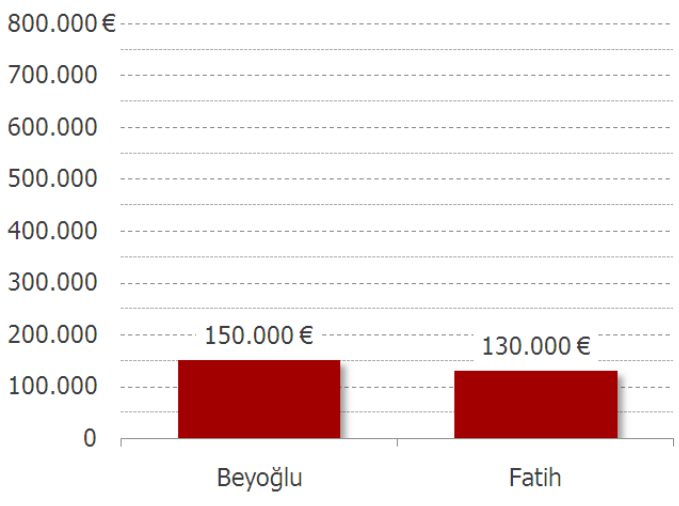
İstanbul'un ilçeleri arasında 3 yıldızlı otellerin %62'sini barındıran Fatih (Tarihi Yarımada ve çevresi) için bu değer 130.000 €'dur. Bu fiyat 3 yıldızlı otellerin %15'ine sahip Beyoğlu ilçesi için daha yüksek olup, 150.000 €'dur.

Tablo 34 - 3 Yıldızlı Otellerin İstanbul İlçelerine Dağılımı - 2009



Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Planı, 2010

Tablo 35 - 3 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri - 2010



Kaynak: İGD, 2010

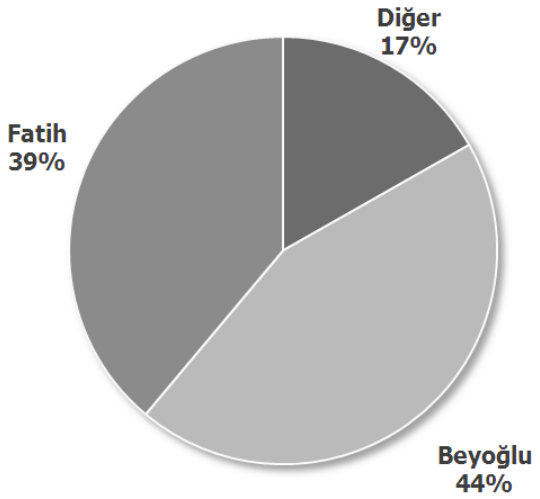
İGD © 2010

4 Yıldızlı Oteller

Tablo 36, Turizm Bakanlığı Onaylı 4 yıldızlı otellerin İstanbul ilçelerine dağılımı gösterilmektedir. 3 yıldızlı oteller bölümünde olduğu gibi bu bölümde de benzer sebeplerden dolayı sadece Beyoğlu ve Fatih ilçeleri araştırmaya dahil edilmiştir.

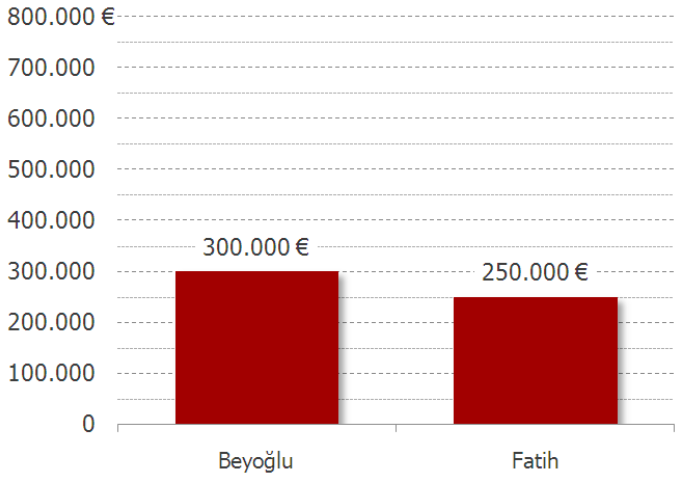
Buna göre, 4 yıldızlı oteller için en yüksek odabaşı satış değerine sahip olan ilçe 300.000 € ile Beyoğlu İlçesidir. Fatih İlçesi 250.000 € ile 2. sırada yer almaktadır.

Tablo 36 - 4 Yıldızlı Otellerin İstanbul İlçelerine Dağılımı - 2009



Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Planı, 2010

Tablo 37 - 4 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri - 2010



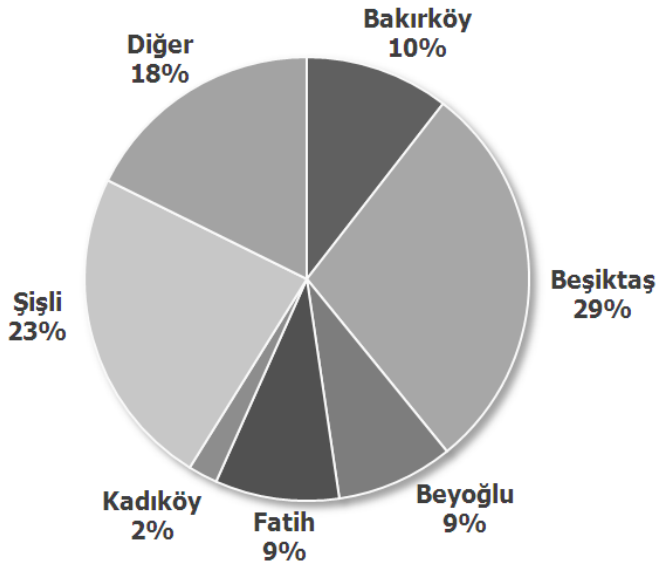
Kaynak: İGD, 2010

5 Yıldızlı Oteller

İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller, 3 ve 4 yıldızlı oteller gibi sadece iki ilçede yoğunlaşmamaktadır. Beyoğlu ve Fatih İlçelerinin yanı sıra, Bakırköy, Beşiktaş, Kadıköy ve Şişli İlçelerinde de 5 yıldızlı oteller yoğun olarak bulunmaktadır.

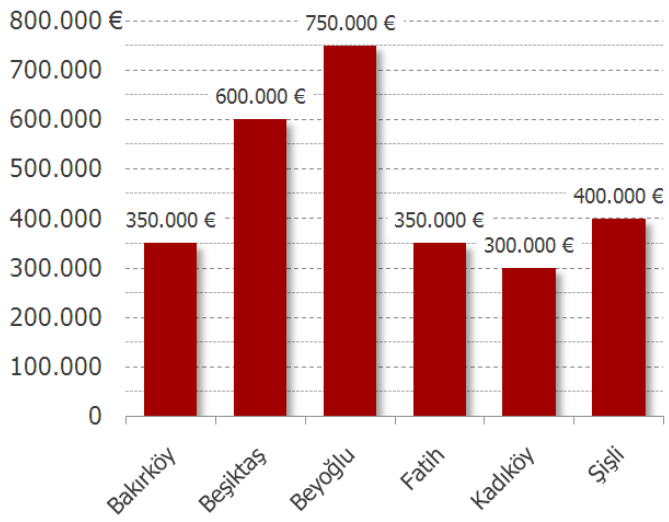
Odabaşı ortalama satış değeri olarak en yüksek rakam yine 750.000 € ile Beyoğlu'ndadır. Beşiktaş 600.000 € ile ikinci sırada, Şişli ise 400.000 € ile üçüncü sırada yer almaktadır. Bu ilçeleri 350.000 € ile Bakırköy ve Fatih takip etmektedir. Kadıköy ise, 300.000 € ile 6. sırada yer almaktadır.

Tablo 38- 5 Yıldızlı Otellerin İstanbul İlçelerine Dağılımı - 2009



Kaynak: İstanbul Çevre Düzeni Planı, 2010

Tablo 39 - 5 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri - 2010



Kaynak: İGD, 2010

İGD © 2010

Telif Hakları

Tamamıyla 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
İGD, herhangi bir kişi ya da kurumun bu rapora istinat etmesi sonucu kaynaklanabilecek kayıp, zarar ve hasarlardan sorumlu tutulamaz.

İletişim

Ahmet BÜYÜKDUMAN
Kurucu Ortak
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans: 400311

Tel: 0212.232.93.13
ahmet.buyukduman@igd.com.tr

Celal ERDOĞDU
Kurucu Ortak
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans: 400722

Tel: 0212.232.93.13
celal.erdogdu@igd.com.tr

Dilek DİLAVER
Y. Şehir Plancısı

Tel: 0212.232.93.13
dilek.dilaver@igd.com.tr

İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Cumhuriyet Cad. Pak Apt. No:30/1
Elmadağ - Taksim / İstanbul
Tel: 0212.232.93.13

www.igd.com.tr