

Otel Piyasası Antalya

İstanbul Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

Büyükdere Cad. Kervan Geçmez
Sok. No:5 K:2 Mecidiyeköy
İstanbul - Türkiye

Tel: +90.212.273.15.16
Faks: +90.212.355.07.28
ekspertiz@igd.com.tr | www.igd.com.tr

Amaç

Hazırlanan çalışmanın amacı Türkiye'nin önemli Turizm odak noktalarından biri olan Antalya İli'nin turizm potansiyeli en yüksek olan Kıyı İlçelerindeki 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değeri ve kişi başı gecelik konaklama fiyatlarının araştırılmasıdır. Ayrıca bu rapor, otel odabaşı fiyatların otelin hangi özelliklerine bağlı olarak değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kapsam

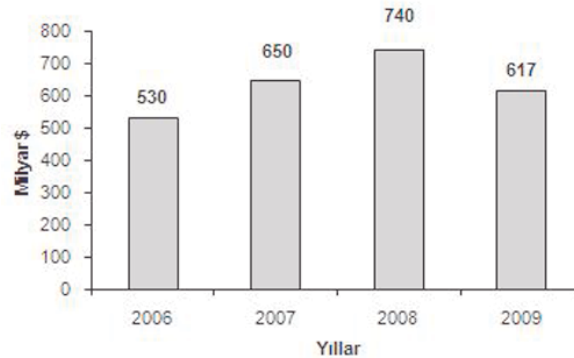
Bu çalışma, Antalya'nın en fazla turist çeken kıyı ilçeleri olan Antalya Merkez, Kemer, Serik, Manavgat ve Alanya ilçelerindeki 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satılık değeri ve otellerdeki kişi başı gecelik konaklama fiyatlarının (kapı fiyatı) sezon içi en yüksek değer, sezon dışı en düşük değer ve yıllık ortalama değerlerinin ve otellerin fiyatı etkileyen genel özelliklerinin neler olduğunun araştırmasını kapsamaktadır.

Yöntem

Bu araştırma raporu hazırlanırken bu bölgede satılık otel ilanlarına ulaşılmış, ilanı veren kurum ve kişilerle telefon görüşmesi yapılarak otellerin konaklama fiyatları ve diğer genel özellikleriyle ilgili anket çalışması yapılmıştır.

Araştırma Bölgesi, Antalya**Genel Ekonomik Görünüm**

IMF verilerine göre 2008 yılında Türkiye 740 milyar dolar GSYH'sı ile dünya sıralamasında 15. büyük ekonomi haline gelmiştir. 2009 yılına ait yayınlanan ilk üç çeyrek GSYİH verilerine dayanarak, 2009 yılının GSYİH'sının 617 milyar \$'dır.

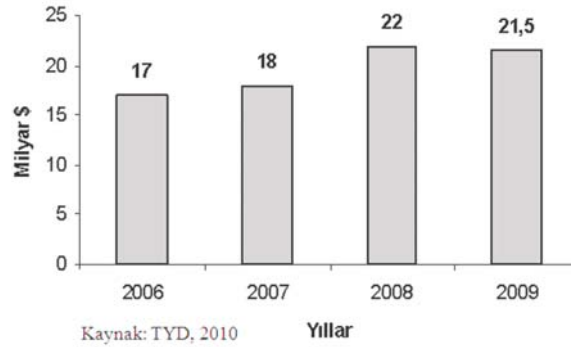
Gayrisafi Yurtiçi Hasıla

Türkiye' de Turizm

2008 yılında Türkiye'ye giriş yapan turist sayısı 26 milyon kişinin üzerinde hesaplanmış olup, turizm geliri önceki yıla oranla %18'lik bir artış göstererek, yaklaşık 22 milyar \$ olarak hesaplanmıştır. 2009 yılında ise gelen turist sayısı 27 milyonu geçerek, 21,5 milyar \$'lık turizm geliri elde edilmiştir.

Bununla beraber turizm gelirlerinde bir turistin turizm gelirin e olan katkısı 800 \$ mertebesinde seyretmeye devam etmektedir.

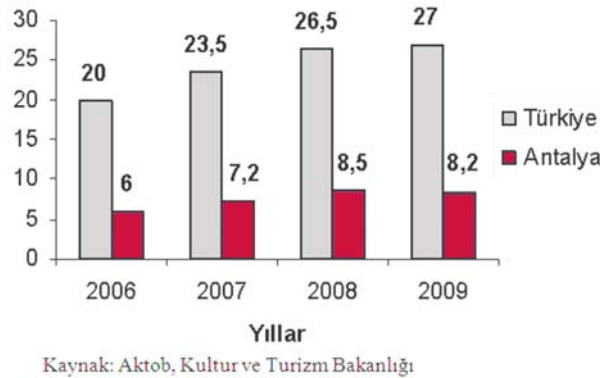
Yıllara Göre Turizm Gelirleri



Antalya'da Turizm

Türkiye'nin güneyinde yer alan, Antalya'nın nüfusu son sayımlara göre 1.900.000'dur. Başlıca gelir kaynağı turizm olup, Türkiye'nin turizm sektöründe önde gelen bölgelerden biridir. 2009 verilerine göre yabancı turistlerin tercih ettikleri iller sıralamasında Antalya %30,51 ile payı ile İstanbul ve Muğla'yı geride bırakarak ilk sıraya yerleşmiştir.

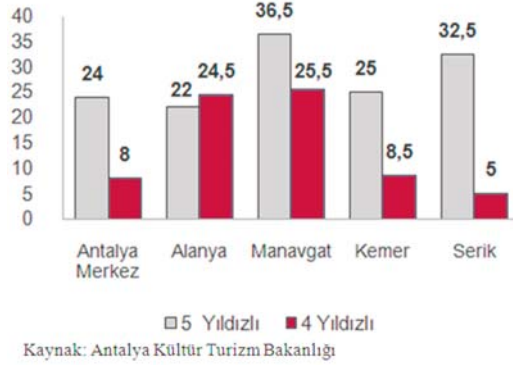
Gelen Yabancı Turist Sayısı, Türkiye - Antalya Karşılaştırması / milyon



Antalya Otelleri

2009 verilerine göre yaklaşık 300.000 yatak kapasitesine sahip olan Antalya'da 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki toplam yatak sayısı 210.000'dir. Manavgat, 4 ve 5 yıldızlı otel yatak sayısı bakımından ilk sıradadır.

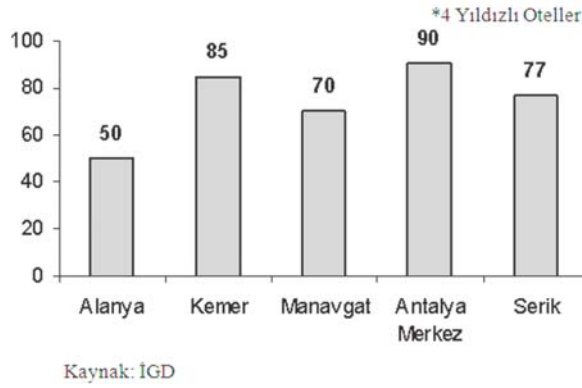
2009 Yılı 4 ve 5 Yıldızlı Otel Yatak Sayısı / Bin Adet



4 Yıldızlı Oteller

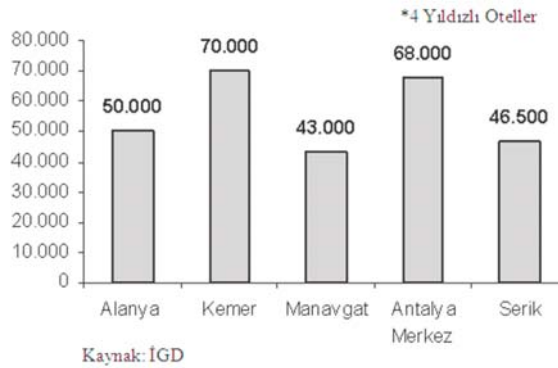
Antalya'nın sahil bölgesinde yer alan ve en çok tercih edilen ilk 5 ilçesi üzerinde yapılan araştırmaya göre; 4 yıldızlı otellerde kişi başı ortalama gecelik konaklama fiyatları incelendiğinde (kapı fiyatı) Antalya Merkez ve Kemer İlçesi en yüksek değer ile ilk sıradadır.

2009 Yılı 4 Yıldızlı Otellerde Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı / Euro



Otel değerleri olarak; odabaşı değerini etkileyen etkenler, konumlarına göre farklılık göstermektedir.

2009 Yılı 4 Yıldızlı Otellerde Ortalama Oda Değeri / Euro

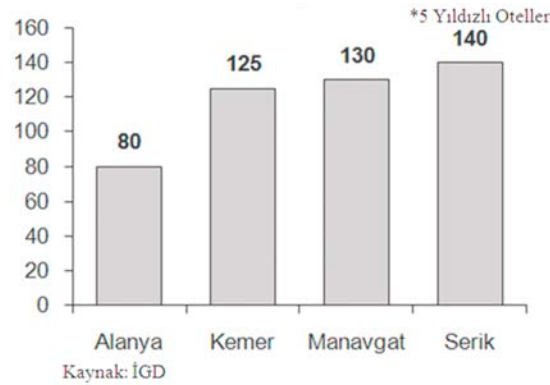


Alanya İlçesi'nde değerler merkeze uzaklığa bağlı olarak değişirken, Manavgat ve Kemer'deki değer etmenleri otelin denize uzaklığına ve otelin büyüklüğüne bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Merkez'de ise otelin kullanım amacı ve denize olan uzaklığı değeri belirlemedeki başlıca etkindir.

5 Yıldızlı Oteller

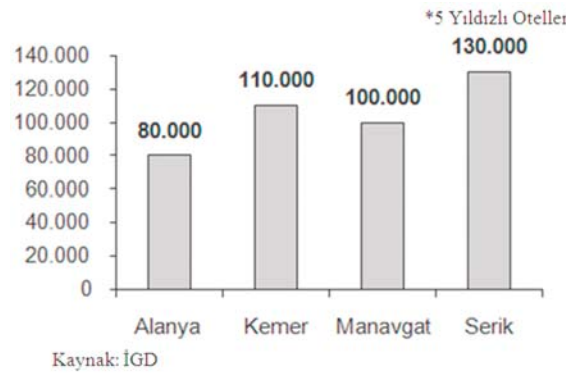
En çok tercih edilen 4 bölgeye baktığımızda, kişi başı ortalama gecelik konaklama fiyatlarında (kapı fiyatı) Serik ilk sırada yer almaktadır. En ucuz fiyat ortalamasına ise Alanya sahiptir.

2009 Yılı 5 Yıldızlı Otellerde Kişibaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı / Euro



5 yıldızlı otellerin yoğunlaştığı dört ilçeye baktığımızda ise, odabaşı ortalama değerinde Serik 140.000 € ile ilk sırada yer almaktadır.

2009 Yılı 5 Yıldızlı Otellerde Ortalama Oda Değeri / Euro



Sonuç

Antalya'daki 4 ve 5 yıldızlı otellerin ortalama gecelik konaklama fiyatlarını ve ortalama odabaşı değerlerini etkileyen faktörler tesisin denize mesafesi, şehir merkezine uzaklığı, havaalanına yakınlığı ve tesisin büyüklüğüne bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Önümüzdeki yıllarda da Türkiye; geçmişte olduğu gibi, gelecekte de turizm sektöründe dikkate alınmaya değer bulunan ülkelerinden biri olmaya devam edeceği öngörülmektedir. Antalya ise taşıdığı turizm kapasitesi ve potansiyelini artırarak, şu an sahip olduğu konumu koruyacaktır.

Telif & Uyarı

Telif Hakkı, İGD - İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tamamıyla İGD'nin mülkiyetinde olan bu rapor, İGD'nin yazılı izni alınmaksızın hiçbir şekilde tamamen veya kısmen kopyalanamaz, çoğaltılamaz ve iletilemez. İzin için info@igd.com.tr veya 0212.273.15.16 nolu telefondan irtibata geçilebilir.

Bu araştırma raporundaki bilgiler genel olarak güvenilirliği kabul edilen kaynaklardan temin edilmiştir. Bu bilgilerin tutarlılığı ile ilgili olarak herhangi bir beyanda bulunulmamakta ve garanti verilmemektedir. Kaynaklardan temin edilen veya rapor içeriğinde bulunan bilgilerin tutarsızlıklarının tespiti halinde bunların düzeltilmesi için İGD'ye bilgi verilmesini rica ederiz.

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: 0212.273.15.16
ahmet.buyukduman@istanbuldegerleme.com

Celal ERDOĞDU

Kurucu Ortak
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans: 400722

Tel: 0212.273.15.16
celal.erdogdu@istanbuldegerleme.com

Dilek DİLAVER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tel: 0212.273.15.16
dilek.dilaver@istanbuldegerleme.com
