



TURİZMDATABANK

TÜRKİYE'DE GECELEME EĞİLİMLERİ
ARAŞTIRMASI 2003-2012 DÖNEMİ
-ÖZET SUNUM-



Giriş-sunum

Son 10 yılda, Türkiye'de yabancı ziyaretçilerin yaptıkları gecelemler artmaya devam ederken, gecelemlerin yapıldığı mekan açısından kompozisyonu değişti.

10-15 yıl önce; yabancıların yaptıkları gecelemlerin % 55-60'ı konaklama tesislerinde gerçekleşiyordu. Bu oran 2012 yılı tamamlandığında % 50 dolayına indi. Öte yandan evlerde yapılan gecelemlerde ciddi artış oldu. Öyle ki toplam gecelemlerin % 40'ına kadar ulaştı.

Konaklama ve geceleme eğilimlerindeki bu değişim, turizm yatırımlarının planlanması açısından son derece hayatidir.

İzleyen kısımlarda da görüleceği gibi; Türkiye'nin en çok turist çeken illeri, aynı zamanda, yatırımların da odaklandığı yerlerdir. Ancak son yıllarda Anadolu'nun çeşitli kentlerine hızla yayılan yatırımlar da dikkat çekmektedir. Bu yeni bölgelerin, geceleme kompozisyonu açısından analizi de gösteriyor ki, yatırım yapılan birçok bölgede, geceleme artışlarının kaynağı tesisler değil, evlerdir.

Turizmin gelişimine paralel olarak, ev gecelemlerinin ağırlıkta olduğu il ve bölgelerin, zamanla konaklama tesislerine olan ihtiyacının artacağı tahmin edilebilir. Bu yüzden, devan eden yatırımların orta vadede talep yapısına uyumu da şarttır.

Son 10 yıllık analiz gösteriyor ki, bir çok ilde, geceleminin esas mekanı evlerdir. Yeni yatırımların ölçeği ve karlılık analizleri, aşağıda sunulan analiz yardımı ile de değerlendirilmelidir.

A) ARZ, YATIRIM VE GECELEME EĞİLİMLERİ

1-Toplam geceleme

Türkiye'de yabancı ziyaretçiler tarafından yapılan toplam geceleme sayısı son 10 yılda 152 milyon artarak 263 milyona yükseldi.

152 milyonluk bu artışın;
% 40'ı konaklama tesislerinde,
% 49'u da kişilerin evleri, kiralık evler ve yakınların konutlarında gerçekleşti.

Geceleme artışı nerelerde gerçekleşti (2003-2012)

Gecelenen Yerler	Artıştan alınan pay,%
Evler*	49,6
Otel vb.	40,0
Araçlar**	1,6
Diğer	9,0

* Kendi evi, kiralık ev, yakınların evi

** Kruvaziyer yat, tren, tır vb

Türkiye'ye yapılan gecelemler

	Tesisler	Evler	Araç	Diğer
2003	78.356.296	29.048.501	1.221.892	2.553.322
2012	139.121.561	104.427.985	1.221.892	18.350.698

2- Tesisler ve illerin payı

Konaklama tesislerinde yapılan gecelemler ise 10 yılda 60 milyon artarak 140 milyona ulaştı.

60 milyonluk bu artışın;
% 42'si İstanbul,
% 37'si Antalya,
% 11'i Muğla,
% 3'ü Nevşehir,
% 3'ü de İzmir ve Aydın'da gerçekleşti.

3- İllerde, tesislerin payı

İllerde gerçekleşen toplam geceleme artışından, konaklama tesislerinin aldıkları paylar:

Geceleme artışının daha ziyade tesislerde gerçekleştiği iller arasında, ilk sırayı Nevşehir ve Muğla alıyor. Onları; Antalya, Çanakkale, Denizli ve Bolu izliyor. İstanbul, Aydın ve İzmir ise Türkiye ortalamasının altında kaldı.

İldeki geceleme artışının gerçekleştiği yerler
Konaklama tesislerinin artıştan aldığı paylar, %

Gecelenen İller	İlde yapılan geceleme artışından tesislerin aldığı pay,%
Nevşehir-Kapadokya	84,3
Muğla	83,4
Antalya	78,2
Çanakkale	65,2
Bolu	55,2
Denizli-Pamukkale	42,2
TÜRKİYE ORTALAMASI	40,0

Türkiye ortalamasının altında kalan iller

İstanbul	36,9
Karabük-Safranbolu	34,4
Aydın	29,5
Düzce	28,6
Yalova	28,0
Bursa	25,4
İzmir	1,8

4- Evlerde yapılan gecelemler

Türkiye'ye ye gelen yabancı ziyaretçilerin; kendi evleri, kiralık evler ve yakınlarının, arkadaşlarının konutlarında yaptıkları geceleme sayısı 10 yılda 75 milyon artarak 105 milyona çıktı.

75 milyonluk bu artışın;

% 46'sı İstanbul,

% 6,8'i İzmir,

% 6,7'si Antalya,

% 5,1'i Ankara,

% 3'ü Aydın,

% 2,6'sı Konya'da gerçekleşti.

5- Yatırımların dağılımı ve geceleme eğilimleri

Türkiye'nin en çok turist çeken illeri, aynı zamanda, yatırımların da odaklandığı yerlerdir. Ancak son yıllarda Anadolu'nun çeşitli kentlerine hızla yayılan yatırımlar da dikkat çekmektedir. Bu yeni bölgelerin, geceleme kompozisyonu açısından analizi de gösteriyor ki, yatırım yapılan birçok bölgede, geceleme artışlarının kaynağı tesisler değil, evlerdir.

Turizmin gelişimine paralel olarak, ev gecelemlerinin ağırlıkta olduğu il ve bölgelerin, zamanla konaklama tesislerine olan ihtiyacının artacağı tahmin edilebilir. Bu yüzden, devan eden yatırımların orta vadede talep yapısına uyumu da şarttır.

Son 10 yıllık analiz gösteriyor ki, bir çok ilde, geceleminin esas mekanı evlerdir. Yeni yatırımların ölçeği ve karlılık analizleri, aşağıda sunulan analiz yardımı ile değerlendirilmelidir.

Yeni yatırım projeleri* ve gecelemler (2003-2012)

	Yeni Yatırımlar, Proje Sayısı	Toplam Yatırım projesinden aldığı pay,%	Tutarlılık 1: Tesiste geceleme/ Toplam Geceleme,%	Tutarlılık 2: Tesis geceleme artışı / Toplam Geceleme artışı, %
ANTALYA	358	22,6	86,9	78,2
İSTANBUL	170	10,7	42,4	36,9
MUĞLA	155	9,8	81,4	83,4
İZMİR	70	4,4	24,9	1,8
ANKARA	57	3,6	19,0	13,7
ADANA	37	2,3	17,3	1,0
BURSA	37	2,3	26,0	25,4
AYDIN	33	2,1	57,0	29,5
MERSİN	30	1,9	14,6	GERİLEME
HATAY	28	1,8	17,8	5,5
KONYA	26	1,6	16,8	14,7
AFYON	25	1,6	7,5	3,8
GAZİANTEP	25	1,6	11,5	GERİLEME
BALIKESİR	23	1,4	26,4	GERİLEME
ÇANAKKALE	22	1,4	70,8	65,2
MARDİN	21	1,3	9,9	4,9
SAMSUN	21	1,3	16,5	26,6
TRABZON	21	1,3	16,7	GERİLEME
NEVŞEHİR	20	1,3	82,8	84,3
KOCAELİ	18	1,1	17,4	12,8
DENİZLİ	16	1,0	55,6	42,2
RİZE	16	1,0	18,6	16,5
VAN	16	1,0	33,1	15,9
ESKİŞEHİR	13	0,8	15,2	15,1
KAYSERİ	13	0,8	8,6	7,2
SİNOP	13	0,8	16,9	12,0
ŞANLIURFA	13	0,8	17,4	13,0
DİYARBAKIR	12	0,8	15,2	GERİLEME
K.MARAŞ	12	0,8	9,3	4,0
ELAZIĞ	11	0,7	4,7	8,0
GİRESUN	11	0,7	2,3	GERİLEME
KARS	10	0,6	10,4	1,8
ORDU	10	0,6	5,7	GERİLEME
TEKİRDAĞ	10	0,6	6,7	GERİLEME
BİTLİS	9	0,6	15,8	15,3
BOLU	9	0,6	49,2	55,2

Yeni yatırım projeleri* ve gecelemler (2003-2012)

	Yeni Yatırımlar, Proje Sayısı	Toplam Yatırım projesinden aldığı pay,%	Tutarlılık 1: Tesiste geceleme/ Toplam Geceleme,%	Tutarlılık 2: Tesis geceleme artışı / Toplam Geceleme artışı, %
EDİRNE	9	0,6	21,7	GERİLEME
ERZURUM	9	0,6	19,6	11,8
MALATYA	9	0,6	9,5	6,3
SİVAS	9	0,6	10,3	9,9
ZONGULDAK	9	0,6	2,9	0,4
MANİSA	8	0,5	12,5	13,1
SAKARYA	8	0,5	3,1	5,6
YALOVA	8	0,5	19,2	28,0
ARTVİN	7	0,4	5,9	GERİLEME
ISPARTA	7	0,4	15,8	20,3
KÜTAHYA	7	0,4	4,2	1,4
ADİYAMAN	6	0,4	13,6	GERİLEME
ÇORUM	6	0,4	2,6	GERİLEME
DÜZCE	6	0,4	27,1	28,6
ERZİNCAN	6	0,4	6,8	GERİLEME
TUNCELİ	6	0,4	5,1	4,4
AĞRI	5	0,3	23,3	GERİLEME
AKSARAY	5	0,3	7,7	GERİLEME
AMASYA	5	0,3	22,0	21,0
İĞDIR	5	0,3	16,5	12,6
KIRKLARELİ	5	0,3	16,1	14,1
NİĞDE	5	0,3	11,5	10,1
TOKAT	5	0,3	2,7	GERİLEME
KIRŞEHİR	4	0,3	3,8	4,0
OSMANİYE	4	0,3	8,7	15,5

B) ARZ ARTIŞI VE GELECEKTE BEKLENTİLERİ

YATAK ARZI ANALİZİ (2010-2013)

Yatak Arzındaki Artışın % 61'i

5 Yıldızlı Otellerde Gerçekleşti

Bu dönemde arz artışında; tesis sınıfı dağılımı normalleşirken, yatak arzı dağılımında 5 yıldızlı oteller lehine olan çarpıklaşma devam etti.

Tesis ve yatak sayısındaki artışın % 90'ı; 5, 4 ve 3 yıldızlı kategorilerde gerçekleşti. Öte yandan tesis sayısındaki artıştan; 5, 4 ve 3 yıldızlılar dengeli (% 30'ar) paylar aldı. Ancak, yatak sayısı artışında en büyük pay, % 61 ile 5 yıldızlı tesislerin oldu.

Bu dönemde, Türkiye'nin konaklama tesislerinin stok değeri ise 6 milyar Dolar'lık artışla 27 milyar Dolar'a çıktı.

Son 3 yılda (2010-2013), Bakanlık'tan belgeli konaklama tesislerinin sayısı 335 adet artarak 2.970'e yükseldi. Bu dönemde toplam yatak sayısı da 155 bin dolayında yükselerek 750 bine ulaştı.

Bu dönemde, Türkiye'nin konaklama tesislerinin stok değeri ise 6 milyar Dolar artarak 27 milyar Dolar'a çıktı.

Tesis ve yatak sayısındaki artışın % 90'ı; 5, 4 ve 3 yıldızlı kategorilerde gerçekleşti.

Tesis sayısındaki artışta; 3 kategori de dengeli (% 30'ar) paylar alırken, yatak sayısı artışında en büyük pay, 5 yıldızlı tesislerin oldu.

Tesis arzı yükselişinden % 31,8 pay alan 5 yıldızlı oteller, yatak arzı artışında ise % 61,8 paya sahip oldu.

Diğer yandan 4 yıldızlı tesisler de sırasıyla % 23 ve % 20 pay alırken, 3 yıldızlı tesislerin payı da %28 ile % 10 oldu.

Butik oteller, özel konaklama tesisleri ve tatilköyleri de tesis arzı artışından % 16, yatak sayısı artışından da % 8 dolayında pay alıyor.

Son yıllarda sayıları hızlı artış gösteren termal tesislerin, tesis arzı artışındaki payı % 13, yatak arzı artışı payı ise % 8 dolayındadır.

Bahsi geçen dönemde, diğer tesis sınıflarının sayısında ise azalma görüldü.

Tesis ve yatak arzından alınan paylar, %*
Arzı artan kategoriler (2010-2013)**

	Tesis sayısı artışından aldığı pay,%	Yatak sayısı artışından aldığı pay,%
5 * Otel	31,8	61,8
4 * Otel	23,3	19,7
3 * Otel	28,3	10,1
Tatilköyü	2,6	5,6
Butik Otel	7,8	1,6
Özel Kon.Tesisi	6,1	1,2

*1, 2 yıldızlı tesislerle, Müstakil apart oteller, Motel ve Pansiyonların sayısında azalma görüldü.

**Termal oteller sınıfına göre dağıtılmıştır

Bakanlık Belgeli Tesis Sayısı
(Konaklama tesisleri)

Tesisler	2010	2013
5 * Otel	311	439
4 * Otel	517	616
3 * Otel	653	769
2 * Otel	566	477
1 * Otel	72	55
Tatilköyü	70	82
Termal Otel	15	57
Butik Otel	28	64
Özel Kon.Tesisi	233	261
M. Apart Otel	103	100
Motel	15	10
Pansiyon	51	39
Toplam	2634	2969

C) GELECEĞİN YATIRIM KARARLARI

Önceki 2 bölümde aktarılan, konaklama arzı ve geceleme analizlerinde de görüldüğü gibi ülkemizde yatırımların; tesis bazında, müşteri profiline uygun bir çizgiye yaklaşmaya başladığı ancak toplam yatak kapasitesi açısından büyük ölçekli tesisler lehine olan çarpıklaşmasının devam ettiği ve edeceği gözlenmektedir.

Özellikle 2015 yılına kadar açılması beklenen 100 bin dolayında yatağın, sınıf ve yatak bazında dağılımında yine 5 yıldızlı tesislerin ağırlıkta olduğu dikkate alınır, yatırım kararlarının dikkatle alınması gerektiği ortaya çıkar.

Talep ve geceleme yoğunluklarının gerçekleştiği iller dikkate alındığında, yatırım eğilimlerinde; Antalya, Muğla, Nevşehir gibi bölgeler, gelecek on yıllarda, riski nispeten az, yatırım yapılabilir yerler arasında gösterilebilir.

Diğer yandan, son 5 yılda, hızlı bir yapılaşma sürecine giren İstanbul için beklentiler yüksektir. Ancak gecelemlerin gerçekleştiği mekanlar açısından, tesislerin kan kaybediyor olması önemli oranda riskler olduğu da bir gerçektir.

Yatırım planlarını İstanbul üzerine yapanlar açısından dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli gerçek de, gelen ziyaretçilerin esas amaçları ve buna bağlı olarak konakladıkları yerlerin niteliğinin ne olduğudur. Özellikle son yıllarda Ortadoğu ve Arap ülkelerinden kaçışın yoğunlaştığı, iş bulma ve akraba ziyaretlerinin hızlı arttığı ilde, talebin ne oranda tesislere yansıdığı veya yansıtacağı da cevaplanması gereken bir soru olarak durmaktadır.

Türkiye'deki yatırımların geleceği açısından önemli olan bir diğer konu da; Anadolu'ya yayılan ve sayıları her geçen yıl artan yatırımlardır. Özellikle yapılan gecelemlerden, konaklama tesislerine düşen payın yavaş gelişme gösterdiği illerde hızlanan yatırımların fizibilitelerinde dikkatli olunması gerekmektedir.

Değişen müşteri eğilimleri, çeşitlenen ürünler, teknolojinin sektöre adaptasyonu, ulaşım olanaklarının iyileşmesi gibi dinamikler ile dünyada ve ülkemizde gerileyen paket tur oranları, yatırımları artmaya başladığı Anadolu'da ekonomik ve kültürel hayatın değişimlerine paralel oluşan trafiğin nasıl bir turistik talep yaratmakta olduğu da dikkate alındığında, büyük ölçekli yatırımların, orta ve uzun vadede karlılığının ne olabileceği de iyi hesaplanmak durumundadır.

Tüm bu açılardan; Türkiye'de geceleme eğilimleri temelinde, turizm yatırımlarının tutarlılık analizleri sağlam veriler ve ayakları yere basan vizyon ve politikalarla devamlı olarak yenilenmelidir. Bu analizlere; özellikle Bakanlığımızın hazırladığı 2023 Vizyonu içinde yer alan yeni turizm merkezi ve alanları, turizm kentleri ve yeni ürün koridorları açısından şiddetle ihtiyaç vardır.

Bu yüzden, Türkiye açısından geleceğin turizmde veya turizmin geleceğinde, en belirleyici unsur; gelecekteki müşteri tip ve eğilimlerine göre, bu analizlere, nereye, nasıl bir yatırımın yapılması gerektiği de ortaya çıkacaktır.

Bu araştırmada ortaya konan yatırımlar ve onların kullanım derecesini gösteren geceleme eğilimlerinden hareketle söylenebilir ki, Türkiye gelecek on yıllarda, girişimciliğin önünü kesmeyen, doğru koordinatları veren bir yatırım planlaması dönemlerini organize etmek zorundadır.

Bu veri ve bulgular ışığında, geleceğin turizmde, planlı bir yatırım hamlesine ihtiyaç duyulacağı kabul edilebilir.