



TÜRKİYE
TURİZM PİYASALARI
ARAŞTIRMA RAPORLARI

ANTALYA'10

ANTALYA TURİZM PİYASASI ARAŞTIRMASI, 2010

Antalya – Araştırma Bölgesi



Amaç

Hazırlanan çalışmanın amacı Türkiye'nin Turizm odak noktalarından biri olan Antalya'nın turizm profilinin, bölgedeki konaklama tesislerinin dağılımının, kişi başı gecelik konaklama fiyatlarının (kapı fiyatı) incelenmesi ve turizm potansiyeli yüksek olan ilçelerindeki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değerinin araştırılmasıdır. Ayrıca bu rapor, otel odabaşı fiyatlarının otelin hangi özelliklerine bağlı olarak değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kapsam

Bu çalışma, Antalya'nın Muratpaşa, Konyaaltı, Kepez, Döşemealtı, Aksu, Serik, Kemer, Manavgat, Alanya, Kaş, Kumluca, Finike ilçelerindeki konaklama tesislerinin dağılımını ve en fazla turist çeken kıyı ilçeleri olan Kemer, Manavgat, Alanya, Serik ve Antalya Merkez ilçelerindeki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı satış değerleri ile bu otellerdeki kişi başı 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 Gayrimenkul Değerleme olarak aşağıda 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'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

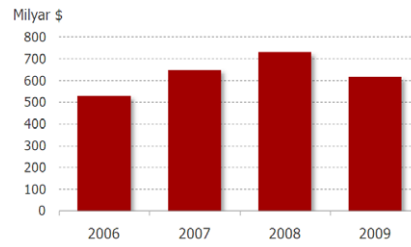
Kaynak: IMF, 2010

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla ve Turizm Gelirleri

Tablo 2'de Türkiye'nin GSYH'nin 2006 ve 2009 yılları arasındaki değişimi görülmektedir. IMF verilerine göre 2008 yılında Türkiye 740 Milyar \$ GSYH'si ile dünya sıralamasında 15. büyük ekonomi haline gelmiştir. 2009 yılına ait GSYH ise 617 Milyar \$'dır.

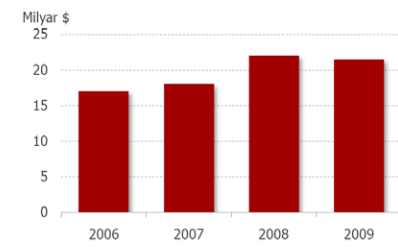
Tablo 3'te Türkiye'nin 2006 ve 2009 yılları arasındaki turizm gelirleri verilmiştir. 2008 yılında Türkiye'ye giriş yapan turist sayısı 26 milyon kişinin üzerinde hesaplanmış olup, turizm geliri önceki yıla oranla %18'lik bir artış göstererek, GSYH içinde %3'lük payı ile yaklaşık 22 milyar \$ olarak hesaplanmıştır.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

Tablo 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla



Kaynak: TÜİK, 2010

Tablo 3 Turizm Gelirleri



Kaynak: TYD, 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

Antalya

Akdeniz Bölgesi’nde yer alan ve 20.723 km²’lik yüzölçüme sahip olan Antalya’nın, kuzeyinde Burdur, Isparta, Konya, doğusunda Karaman, Mersin, batısında Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. İlin komşu illere olan uzaklıkları ise Konya’ya 323 km, Mersin’e 489 km, Muğla’ya 313 km’dir.

Antalya, Türkiye’nin güney batısında % 57’si ormanlarla kaplı, Akdeniz’e 630 km kıyısı olan, deniz, güneş ve tarihi özellikleri ile çok popüler bir ildir.

Sosyo-Ekonomik Yapı

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2003 yılında hazırlanan gelişmişlik sıralamasına göre Antalya sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il içinde 10. sırada yer almaktadır. Antalya ili 19 ilçe, 70 belediye ve 562 köyden oluşmaktadır.

TÜİK’ten alınan ADNKS’nın son verilerine göre, Antalya’nın 2009 yılına ait yerleşik nüfusu yaklaşık 2 Milyon kişi olup bu nüfus yaz aylarında 10 Milyon kişiye kadar yükselebilmektedir. En kalabalık ilçesi, 2007 yılında ilçe olan 396.906 kişilik nüfusuyla Muratpaşa’dır. 2003 yılında Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan Antalya’nın gelişmişlik performansı Tablo 6’da özetlenmiştir.



Tablo 6 Antalya İli Gelişmişlik Performansı

	Yıl	Antalya	Akdeniz Bölgesi	Türkiye	Sıralama
DEMOGRAFİK GÖSTERGELER					
Toplam Nüfus	2000	1.719.751	8.706.005	67.803.927	7
Şehirleşme Oranı (%)	2000	54,45	59,78	64,9	42
Yıllık Ortalama Nüfus Artışı %	1990-2000	41,79	21,43	18,28	1
Nüfus Yoğunluğu (kişi/km ²)	2000	82,99	98	88	28
Doğurganlık Hızı	2000	1,93	2,58	2,53	70
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2000	3,98	4,60	4,5	64
İSTİHDAM GÖSTERGELERİ					
Tarım işkolunda çalışanların toplam istihdama oranı (%)	2000	49,66	54,97	48,38	64
Sanayi işkolunda çalışanların toplam istihdama oranı (%)	2000	5,50	8,78	13,35	50
Ticaret işkolunda çalışanların toplam istihdama oranı (%)	2000	18,05	10,46	9,67	2
SANAYİ GÖSTERGELERİ					
Organize Sanayi Bölgesi Parsel Sayısı	2000	195	1.298	28.726	27
Fert Başına İmalat Sanayi Katma Değeri (milyon TL)	2000	49	216	350	53
MALİ GÖSTERGELER					
GSYH İçindeki Payı (%)	2000	2,50	12,06	100	8
Fert Başına GSYH (milyon TL)	2000	1.813	1.726	1.837	23

Kaynak: DPT

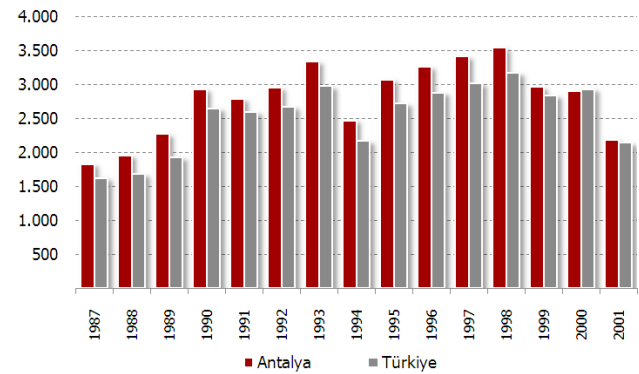
Ekonomik Yapı

Bir ülkenin ya da bir ilin kişi başına düşen GSYH'sı, orada yaşayanların gelir ve dolayısıyla ekonomik refah seviyesinin temel göstergelerinden biridir. Kişi başına GSYH'de 81 il arasında 23. sırada yer alan Antalya, genel performans değerlendirmesinde 10. sırada yer almaktadır.

Antalya'nın ilçelerine göre 2000 yılı itibariyle istihdamın sektörel dağılımı Tablo 8'de verilmiştir. İl genelinde oransal olarak tarım sektörü %49,7'lik bir orana sahipken, 2025 yılı için bu oran %33,2 olarak öngörülmüştür. Turizm alt sektörünün yer aldığı hizmetler sektörü için 2000 yılındaki oran il geneli için %45,1'dir. 2025 yılı için bu oran %62,3 olarak öngörülmüştür. Buna bağlı olarak, tüm ilçelerdeki hizmetler sektörünün ağırlığında bir artış meydana geleceği ve Kemer'in 2000 yılındaki hizmetler sektöründeki lider konumunu 2025 yılında da koruyacağı öngörülmektedir.



Tablo 7 Kişi Başına Düşen GSYİH (\$)



Tablo 8 İstihdamın Sektörel Dağılımı (2004)

İLÇE	TARIM (%)	SANAYİ (%)	HİZMETLER (%)
Akseki	81	2	17
Alanya	48,2	4,5	47,4
Elmalı	80,4	3,2	16,3
Finike	73,4	4,6	22
Gazipaşa	78,4	2,1	19,6
Gündoğmuş	85,8	1,3	12,9
İbradi	70,1	2,1	27,7
Kale	79,2	2,2	18,6
Kaş	79,6	1,7	18,7
Kemer	24,2	3,4	72,4
Korkuteli	77,6	3,6	18,8
Kumluca	80,9	2,0	17,1
Manavgat	48,6	3,5	47,9
Serik	65,2	2,9	31,9
İL GENELİ	49,7	5,3	45,1

Kaynak: DPT, Çevre ve Orman Bakanlığı Antalya-Burdur Çevre Düzeni Plan Raporu, 2009

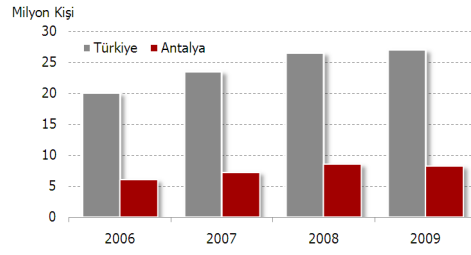
Tablo 9 İstihdamın Sektörel Dağılım Pr.(2025)

İLÇE	TARIM (%)	SANAYİ (%)	HİZMETLER (%)
Akseki	97,7	0,2	2,2
Alanya	35,5	3,4	61,1
Elmalı	86,1	2,4	11,4
Finike	64,5	6,4	29,1
Gazipaşa	66,2	1,2	32,6
Gündoğmuş	88,6	0,4	11
İbradi	33,4	2,1	64,5
Kale	55,1	3,0	41,9
Kaş	78,2	0,4	21,4
Kemer	9	2,9	88,1
Korkuteli	75,6	1,9	22,6
Kumluca	68,9	0,8	30,3
Manavgat	32,1	2,9	65
Serik	30	0,8	69,2
İL GENELİ	33,2	4,5	62,3

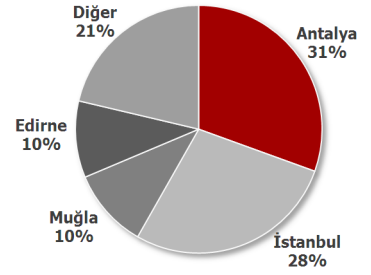
Turizm

Kültür ve Turizm Bakanlığının 2009 verilerine göre Antalya'ya gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 8.200.000 kişi olarak hesaplanmıştır. 2009 yılında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında Antalya %31'lik payı ile ilk beş il arasında birinci sırada yer almaktadır.

Tablo 10 Gelen Yabancı Turist Sayısı



Tablo 11 Sınır İstatistikleri-2009



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Tablo 12 Gelen Yabancı Turist Sayısı İlk 6 Ay 2009-2010

	2009	2010	Sayısal Değişim	Oransal Değişim
Ocak	90.024	120.408	30.384	%33,75
Şubat	129.468	155.262	25.794	%19,92
Mart	210.815	308.773	97.958	%46,47
Nisan	452.509	447.988	-4.521	%-0,99
Mayıs	952.162	1.209.735	257.573	%27,05
Haziran	1.219.695	1.369.850	150.155	%12,31
TOPLAM	3.054.673	3.612.016	557.343	%18,24

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010

Tablo 12'de 2009 ve 2010 yıllarının ilk altı ayında Antalya'ya gelen yabancı turist sayıları verilmiştir. 2009 yılının ilk altı ayında Antalya'yı ziyarete gelen turist sayısı 3.054.673 iken toplam %18.24'lük bir artış göstererek 2010 yılının ilk altı ayında toplam 3.612.016 kişi olmuştur.

Turizm Türleri



Deniz Turizmi

Türkiye'deki toplam 286 mavi bayraklı plajın 156'sı Antalya sınırları içinde yer almaktadır. Dünya'daki uluslararası mavi bayraklı plajlara sahip olan ülkeler sıralamasında Türkiye; İspanya, Yunanistan, Fransa'dan sonra dördüncü sırada yer almaktadır.

Tablo 13 Antalya Mavi Bayraklı Plajlar

Alanya	29	Aksu	8	Konyaaltı	14
Manavgat	36	Muratpaşa	6	Kemer	33
Serik	21	Büyükşehir Belediyesi	4	Kaş	5

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Yat Turizmi: Türkiye'de yat turizmi önemli bir yer tutmaktadır. Antalya'da, Merkez, Finike ve Kemer olmak üzere toplam 3 adet mavi bayraklı, Alanya ve Antalya Merkez'de 1'er tane olmak üzere toplam 5 marina bulunmaktadır. Bu tam donanımlı marinalarda, yatçılar gereksinim duydukları tüm hizmet ve malzemeleri bulabilmektedirler.

Kültür Turizmi

Antalya'da 6 adet müze, 29 adet ören yeri bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda bu müze ve ören yerlerine gelen ziyaretçi sayıları verilmiştir.

Ören yeri ve Müze Adı	Ziyaretçi Sayısı (kişi)	Ören yeri ve Müze Adı	Ziyaretçi Sayısı (kişi)
Myra Antik Kenti	380.000	Alanya Kalesi	220.000
Aspendos Antik Tiyatrosu	300.000	Noel Baba Müzesi	380.000
Perge Antik Kenti	220.000	Phaselis Antik Kenti	150.000
Olimpos Antik Kenti	140.000	Antalya Müzesi	100.000
Side Tiyatrosu	80.000	Patara	70.000
Side Müzesi	35.000	Simena Antik Kenti	30.000

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010



Kış Turizmi

Antalya'daki turizmi oniki aya yayma amacıyla yapılan çalışmalar dahilinde, Antalya'da kayak turizmine verilen önem artmıştır.

Antalya'da Saklıkent Kayak Merkezi ve Akdağ Kış Sporları Merkezi olmak üzere toplam iki adet Turizm ve Kültür Bakanlığı onaylı kayak merkezi bulunmaktadır.

Spor Turizmi

Golf Turizmi: Ülkemizde Turizm Bakanlığı'ndan onaylı 6 adet golf tesisi bulunmaktadır. Antalya'daki bu golf tesislerinin 3 tanesi Serik'te, 1 tanesi Aksu'dadır. Tesislerin Belek'te yoğunlaşmasının nedeni, ilçenin yılın 12 ayı golf turizmine hizmet verebiliyor olmasıdır.

Rafting: Köprüçay, Manavgat Çayı, Dim Çayı, Alara Çayı'nın pek çok yerinden amatör ve profesyonel sporcular için rafting noktaları ve rotaları bulunmaktadır.

Sualtı Dalış Turizmi: Başta Kaş, Kemer ve Kalkan olmak üzere Antalya'da sualtı dalışı yapılan 14 farklı nokta vardır.

Trekking: Bey Dağları, Akdağ, Susuz Dağlar, Alaca Dağ, Bey Dağları, Tahtalı Dağ, Geyik Dağları'nda hem yerli hem de yabancı turistlerin tercih ettiği yürüyüş parkurları yer almaktadır. Ayrıca Belek ve Side Tireyengöl'de atlı yürüyüş parkuru bulunmaktadır.

Mağara Turizmi: Antalya'da 500'e yakın mağara bulunmaktadır. Bu mağaraların sadece 10 tanesi turistlerin ve ekipmanlı sporcuların ziyaretine açıktır. Bunun yanın da 32 tane de turizme açılmayı bekleyen mağara bulunmaktadır.

Yayla Turizmi

Ülkemizde direkt olarak yayla odaklı turizmi geliştirmek yerine bu turizm türü, diğer türleri destekleyici unsur olarak değerlendirilmektedir. Antalya sınırları içinde ortalama 1000 m ile 1500 m yükseklikleri arasında 30'a yakın yayla bulunmaktadır.

Kamp ve Karavan Turizmi

Antalya'da ve özellikle Patara-Alanya arası kıyı kesiminde önemli bir kamping potansiyeli bulunmaktadır. Kampinglerin bir kısmı Antalya doğusunda Lara kesiminde yoğunlaşmıştır.

Diğer bir yığılma ilin batı kesimindedir. Kemer kıyıları genelde ormanlık ve kumsal olduğundan hemen hemen her yerde kamp kurulabilmektedir.

Manavgat çevresinde de kamp olanakları oldukça fazladır. Manavgat Merkez'de ve çevrede birçok kamp yeri vardır.



Kongre Turizmi

Ülkemizin, Avrupa ve Asya'nın birleştiği yerde konumlanması, Türkiye'yi toplantı ve kongrelere çok uygun bir mekan yapmaktadır.

Türkiye, birinci sınıf otel konaklama ve konferans tesisi zenginliği, dünyanın belli başlı şehirlerine kolayca ulaşım, güzel dekorlar ve eşsiz manzara cazibesi sunmaktadır. Bütün bunlara, mükemmel bir iklim ve alternatif destinasyonlara göre çok daha düşük maliyet avantajı eklenmektedir. Sonuç itibarıyla Türkiye'nin kongre turizmi için cazibesi çerçevesinde, yurt genelinde bu yönde gelişimi destekleyici çalışmalar ve yatırımlar vardır ve devam etmektedir.

Antalya'da kongre turizmi hizmeti veren Kemer'de 47 adet, Side'de 6 adet, Manavgat'ta 6 adet, Alanya'da 8 adet olmak üzere toplam 67 adet otel bulunmaktadır. Bu oteller toplamda 155 adet konferans salonuyla hizmet vermektedir. Toplam kapasite yaklaşık 26.000 kişidir.





Devam Eden Turizm Projeleri

2016 Avrupa Futbol Şampiyonası

Şampiyonayı gerçekleştirecek dünya aday ülkeleri arasında Türkiye ilk üç arasında yer almaktadır. 1 milyar Euro'luk bütçe ile 7 ayı ile yapılması planlanan 7 stadyumun bir tanesi Antalya'da yer almaktadır. Stadyumun şehrin kuzeydoğusunda, Antalya Uluslararası Havaalanı'nın yanına yapılması planlanmaktadır. Yeni Antalya Stadyumu'nun yanına yapılacak futbol sahası, eğitim merkezi ve Türkiye Futbol Federasyonu futbol akademisi olarak kullanılacaktır.

Farklı ulaşım yollarıyla şehir merkezinden kolay bir şekilde ulaşılabilecek olan stadyum, havaalanına da tramvayla 5 dakikalık uzaklıkta olacaktır.

Antalya Şehir Müze ve Sergileri

Antalya'ya gelen turistlerin en çok "Herşey Dahil" sistemini tercih etmelerinden dolayı, Antalya şehir merkezi turistler için cazibe noktası olmaktan çıkmaktadır. Proje kapsamında Antalya şehir merkezindeki pek çok tarihi yapının restorasyonunun yapılması, şehrin çeşitli yerlerinde devamlı gezilebilen sergiler oluşturulması planlanmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından desteklenen proje kapsamında Antalya'nın "Müze Kent" olması planlanmaktadır.

Antalya-Alanya Arası Hızlı Tren Projesi

Antalya şehir merkezine ulaşımı desteklemesi beklenen proje, 2014 yılında tamamlanacaktır. Projenin, Antalya-Alanya arasında 139 km'lik bir güzergah üzerine inşaa edilmesi ve aradaki mesafeyi 38 dakikaya indirmesi planlanmaktadır.

Etkinlikler ve Festivaller

Etkinliğin Adı	Düzenleyen Kurum	Yeri	Tarihi
Antalya Altın Portakal Film Festivali	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Antalya-Merkez	Ekim
Antalya Piyano Festivali	Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı	Antalya-Merkez	Kasım
Alanya Turizm ve Sanat Şenliği	Alanya Belediye Başkanlığı	Alanya	Mayıs
Offshore Tekne Yarışları	Kemer Belediye Başkanlığı	Kemer	Temmuz
Uluslararası Dağ Bisikleti Maratonu Dünya Kupası 1. Ayağı	Side-Manavgat Turizm İşletmecileri Derneği	Manavgat	Mart
Side Uluslararası Kültür ve Sanat Festivali	Side Belediye Başkanlığı	Manavgat-Side	Eylül

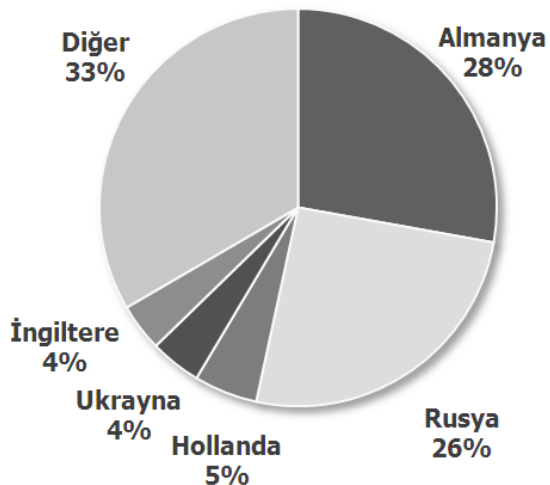
Antalya'ya Gelen Yabancı Turist Profili

Antalya, yurtiçi turizmi için önemli merkezlerden biri olduğu gibi, yurtdışı ziyaretçilerinin Türkiye'de tercih ettiği başlıca tatil bölgelerinden biridir.

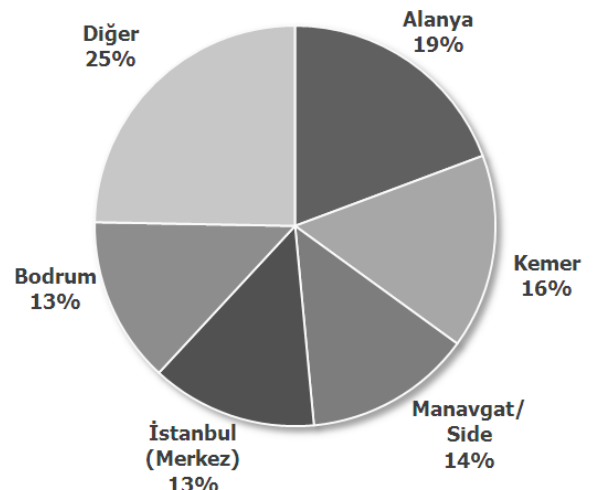
Tablo 14'teki Antalya'ya gelen yabancı turistlerin milliyet dağılımına baktığımızda, Almanya'dan gelen yabancı turistler %28 gibi bir orana sahipken Rusya %26'lık payı ile ikinci sırada yer almaktadır.

Tablo 15'te Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin tercih ettikleri ilk 5 bölge verilmiştir. Bu bölgeler arasında, Antalya'nın Alanya, Kemer ve Manavgat ilçeleri ilk üç sırada yer almaktadır.

Tablo 14 Antalya'ya Gelen Yabancı Turistlerin Milliyet Dağılımı 2009



Tablo 15 Yabancı Turistlerin Türkiye'de Tercih Ettiği İlk 5 Bölge - 2008



Kaynak: Akdeniz Üniv., AKTOB, İCF, 2008

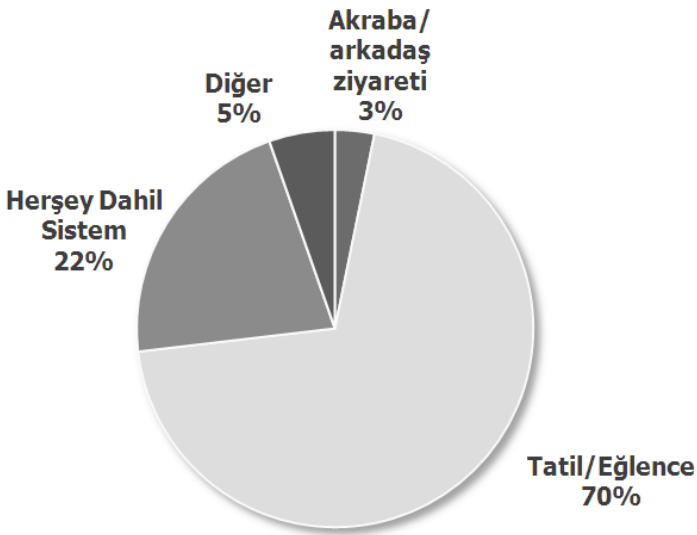
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2008



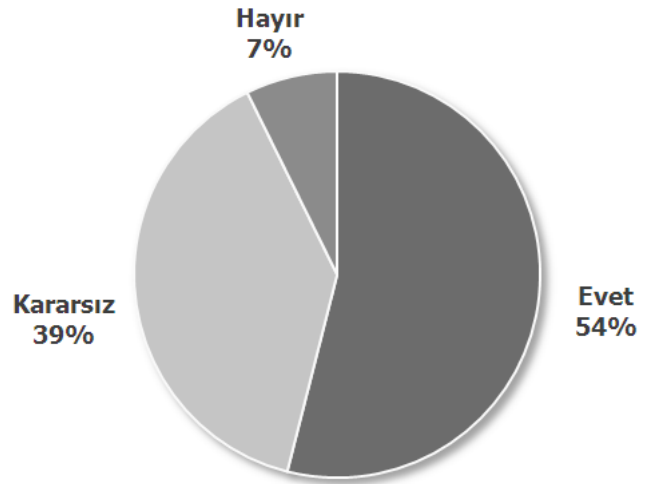
Tablo 16'da yabancı ziyaretçilerin Antalya'ya geliş nedenleri gösterilmektedir. Tatil ve Eğlence amaçlı ziyaret oranı %70'tir. Turistlerin Antalya'yı tercih nedenleri arasında herşey dahil sistem %22'lik oranıyla ağırlıklı bir neden olarak görülmektedir. Arkadaş ya da akraba ziyaretleri (%3,4), iş gezisi (% 1,5), sağlık ve tedavi amaçlı (%1,6) ve diğer sebepler (% 1,7) de Antalya yöresini ziyaret nedenleri arasında yer almaktadır.

Tablo 17'de, Antalya'ya gelen yabancı turistlerin 3 yıl içinde Antalya'ya tekrar gelme niyetinin olup olmadığı görülmektedir. Araştırmaya katılan turistlerin % 54 oranında önemli bir bölümü Antalya yöresini tekrar ziyaret etme niyetindedir. Antalya yöresine tekrar gelme niyeti olmayanların oranı % 7 gibi düşük bir düzeyde kalmaktadır. Kararsızlarının oranı ise % 39'dur.

Tablo 16 Yabancı Ziyaretçilerin Antalya'ya Geliş Nedeni - 2008



Tablo 17 3 Yıl İçinde Antalya'ya Tekrar Gelme Niyeti -2008

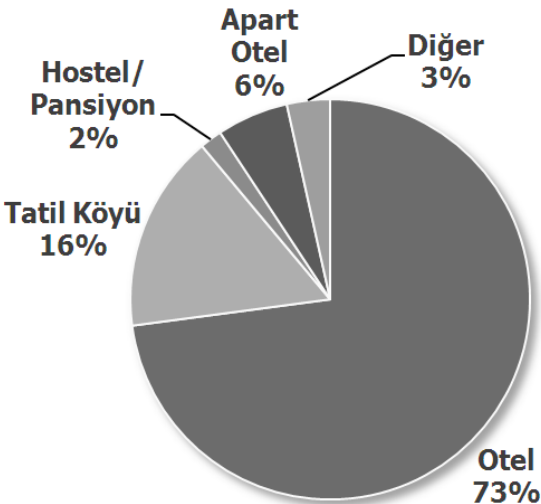


Kaynak: Akdeniz Üniv., AKTOB, İCF, 2008

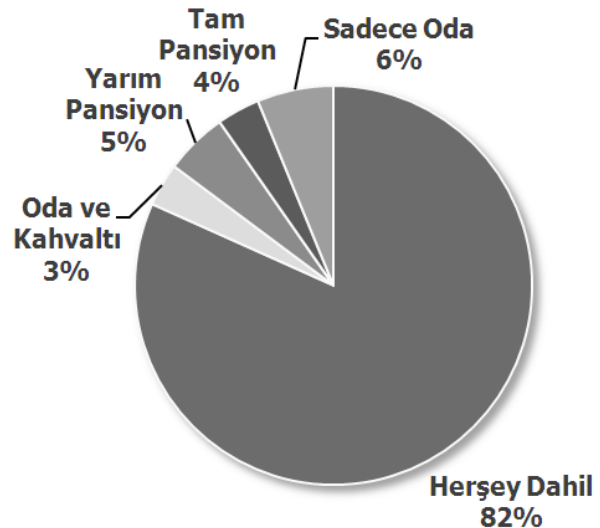
Tablo 18, Antalya'ya gelen yabancı turistlerin tercih ettikleri tesis türü ve Tablo 19'da tercih ettikleri konaklama türü gösterilmektedir. Konaklama tesis türü tercihi olarak Otel %73 ile ilk sırada yer almaktadır. İkinci sırada ise %16 ile Tatil Köyü tercihi gelmektedir.

Ziyaretçilerin tercih ettikleri konaklama türü ise %82 gibi çok büyük bir oranla Herşey Dahil sistemidir.

Tablo 18 Yabancı Turistlerin Konaklama Tesis Türü Tercihi - 2008



Tablo 19 Yabancı Turistlerin Konaklama Türü Tercihi - 2008



Kaynak: Akdeniz Üniv., AKTOB, İCF, 2008

Havalimanları

Antalya'ya mevcutta hizmet veren havalimanı Antalya Havalimanı'dır. 2010 yılında faaliyete geçmesi beklenen Gazipaşa Havalimanı, Antalya'ya hizmet edecek olan ikinci derece bir havalimanıdır. 1998 yılında hizmete giren Antalya Havalimanı 20 milyon kişiye yaklaşan yolcu trafiği ile Türkiye'nin en büyük ikinci havalimanıdır. Antalya Havalimanı'ndan en başta Rusya, Almanya, ve Ukrayna olmak üzere 40'a yakın ülkeye direkt uçuş bulunmaktadır. 2010 yılının Temmuz ayında hizmete giren olan Gazipaşa Havalimanı'nın, turistik amaçlı uçuşlarda Antalya Havalimanı'nın yükünü azaltması beklenmektedir. Bu havalimanlarının Antalya'nın başlıca yerleşimlerine olan uzaklıkları Tablo 20'de verilmiştir.

Tablo 20 Antalya ve Gazipaşa Havalimanlarının Bazı İlçelere Olan Uzaklığı

Antalya Havalimanı		Gazipaşa Havalimanı	
Side	75 km	Side	130 km
Kemer	70 km	Kemer	200 km
Manavgat	75 km	Manavgat	100 km
Alanya	100 km	Alanya	40 km



Tablo 21, Antalya Havalimanı'ndaki yolcu hareketlerini göstermektedir. 2001-2008 yılları arası toplam gelen ve giden yolcu sayısındaki artış %100 oranındadır. Bu artış oranı yerli yolcu hareketlerinde %21 iken, yabancı yolcu hareketlerinde %107'dir.

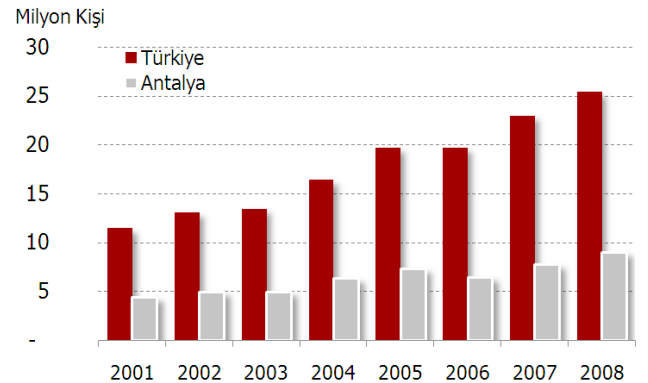
Tablo 21 Antalya Havalimanı Yolcu Hareketleri

Yıllar	Toplam Gelen-Giden	% Değişim	Yerli Yolcu Gelen-Giden	% Değişim	Yabancı Yolcu Gelen-Giden	% Değişim	% Yerli Yolcu Payı	% Yabancı Yolcu Payı
2001	8.936.440	-	694.963		8.241.477	-	7,8	92,2
2002	9.793.962	9,6	399.536	-42,5	9.394.426	14,0	4,1	95,9
2003	9.775.622	-0,2	451.464	13,0	9.324.158	-0,7	4,6	95,4
2004	12.414.938	27,0	492.444	9,1	11.922.494	27,9	4,0	96,0
2005	14.345.564	15,6	778.633	58,1	13.566.931	13,8	5,4	94,6
2006	12.583.026	-12,3	800.061	2,8	11.782.965	-13,1	6,4	93,6
2007	15.195.705	20,8	787.477	-1,6	14.408.228	22,3	5,2	94,8
2008	17.957.974	18,2	845.359	7,4	17.112.615	18,8	4,7	95,3
2001-2008		%100		%21		%107		

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

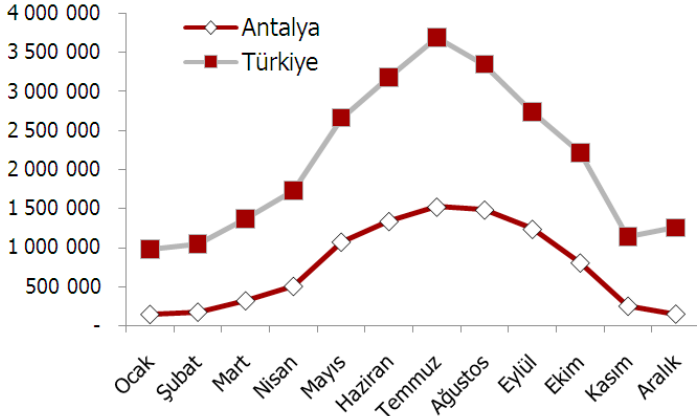
Tablo 22 Türkiye ve Antalya Havalimanlarına Gelen Yolcu Sayısının Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Türkiye	%Değişim	Antalya	%Değişim	Antalya'nın Payı
2001	11.420.643	-	4.333.256	-	38
2002	13.059.316	14,3	4.927.733	13,7	38
2003	13.444.090	2,9	4.887.998	-0,8	36
2004	16.394.773	21,9	6.257.844	28,0	38
2005	19.680.061	20	7.265.498	16,1	37
2006	19.683.478	0,02	6.403.403	16,1	33
2007	22.967.702	16,7	7.670.173	16,9	33
2008	25.368.296	10,5	8.964.242	8,2	35
2001-2008		%122		%106	



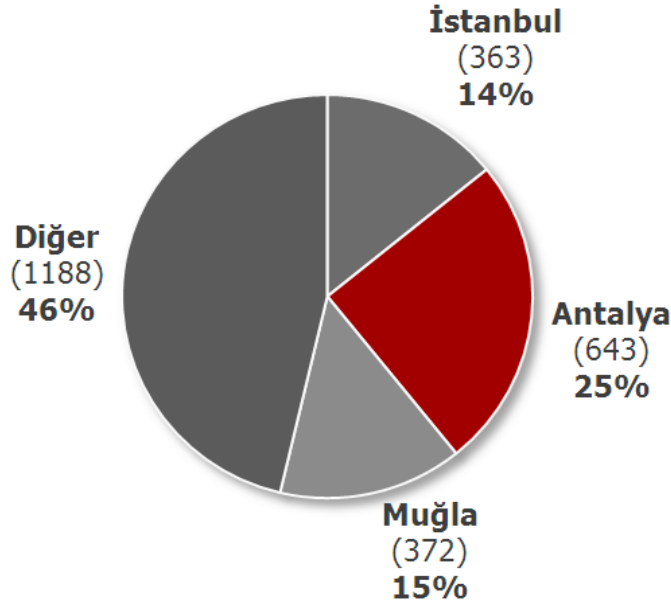
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Tablo 23 Türkiye ve Antalya Havalimanlarına Gelen Yolcu Sayısı 2008

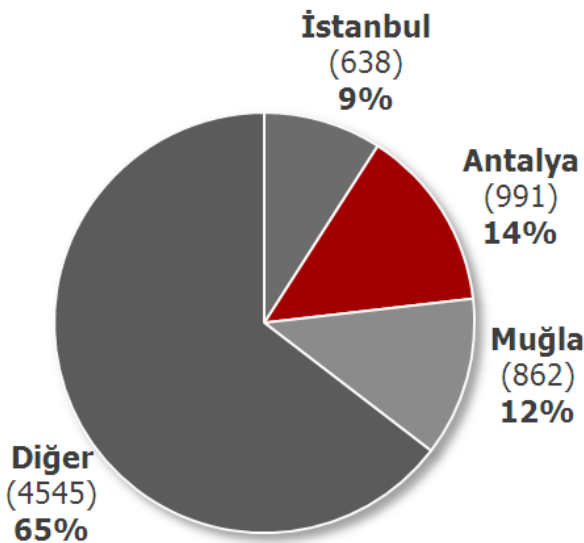


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Tablo 24 Turizm Bakanlığı Onaylı Turistik Tesislerin Dağılımı Türkiye İlk Üç İl 2008



Tablo 25 Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Turistik Tesislerin Dağılımı Türkiye İlk Üç İl 2006



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2010

Tablo 23'te 2008 yılında Türkiye havalimanlarına ve Antalya Havalimanı'na gelen toplam yolcu sayıları verilmiştir. Gelen toplam yolcu sayısının maksimuma ulaştığı aylar her iki veri için de Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yolcu sayıları Mayıs ayında artışa geçmekte, yaz aylarında maksimum seviyeye ulaşmakta ve Ağustos ayından sonra tekrar azalmaktadır. Bu verilere dayanılarak, Antalya için en hareketli sezonun Mayıs ve Ekim ayları arasında yaşandığı söylenebilir.

Tesisler

Tablo 24'te gösterilen Turizm Bakanlığı onaylı turistik tesislerin Türkiye genelindeki yüzde dağılımı incelenmiştir. Antalya %25'lik pay ile ilk sırada yer almaktadır. Antalya'yı %15'lik pay ile Muğla, %14'lük pay ile İstanbul takip etmektedir.

Tablo 25'te gösterilen mahalli idarelerce belgelendirilen turistik tesislerin dağılımında, Antalya %14'lük payı ile yine lider konumdadır. Turizm Bakanlığı onaylı tesislerin dağılımında olduğu gibi Muğla %12 ile ikinci sırada, İstanbul %9 ile üçüncü sırada yer almaktadır.

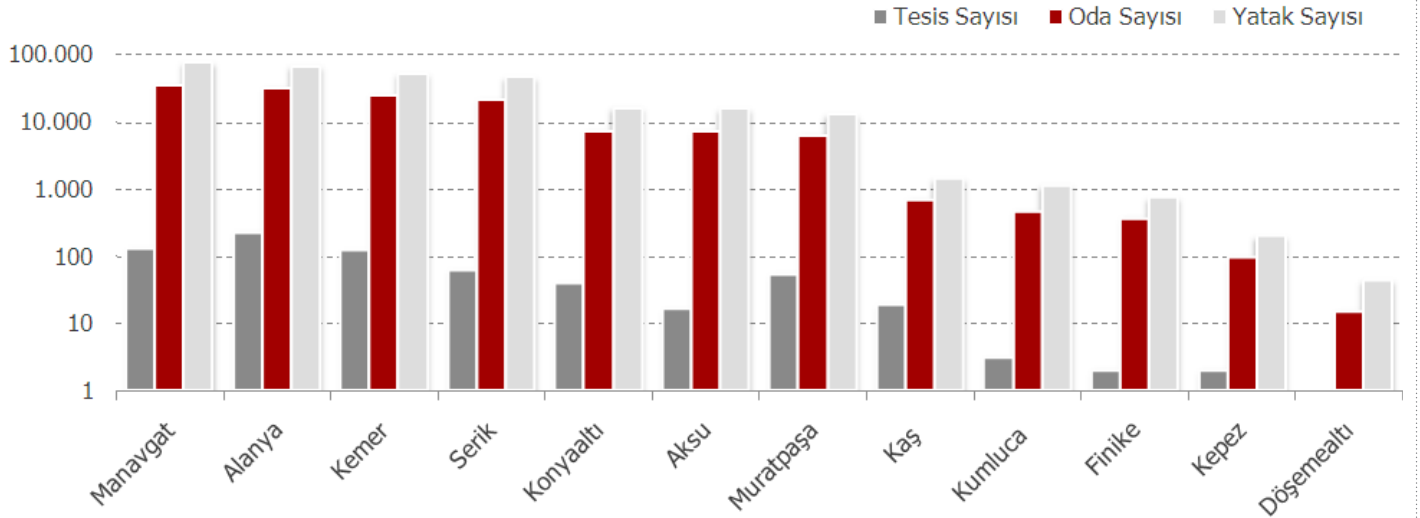


Turizm Bakanlığı Onaylı Tesisler

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden alınan 2010 verilerine göre Turizm Bakanlığı onaylı konaklama tesisi sayısı Antalya geneli için 673 olup, bu tesislere ait toplam yatak sayısı 294.830'dur.

Tablo 26, Turizm Bakanlığı onaylı turistik tesislerin Antalya'nın ilçelerine dağılımını göstermektedir. Tesislerin yoğunlaştığı ilk beş ilçe sırasıyla Manavgat, Alanya, Kemer, Serik ve Antalya Merkez'dir. (Kepez, Muratpaşa, Aksu, Döşemealtı, Konyaaltı) Bu ilçeler, Antalya genelindeki tüm tesislerin toplam sayısının %96'sını barındırmaktadır.

Tablo 26 Turizm Bakanlığı Onaylı Turistik Tesislerin Antalya'nın İlçelerine Dağılımı



Kaynak: Antalya İl Kültür Turizm Müdürlüğü, 2010

Tablo 27 Turizm Bakanlığı On. Tur. Tes. Oda ve Yatak Sayılarındaki Değişimler 2000-2009

Yıl	Tesis Sayısı	% Değişim	Yatak Sayısı	% Değişim
2000	420		114.871	
2001	475	%13	133.752	%16
2002	523	%10	150.955	%13
2003	559	%7	163.468	%8
2004	595	%6	181.617	%11
2005	605	%2	202.102	%11
2006	615	%2	215.484	%7
2007	625	%2	235.382	%9
2008	643	%3	261.964	%11
2009	673	%5	294.830	%13
Yatak Sayısı Değişim Oranı 2000-2009			%156	

Tablo 27'de verilen Antalya'daki Turizm Bakanlığı onaylı konaklama tesislerinin ve yatak sayılarının yıllara göre dağılımına baktığımızda, 2000-2009 yılları arasındaki yatak sayılarındaki artış oranı %156 olarak hesaplanmıştır.



3, 4 ve 5 Yıldızlı Otellerin Dağılımı

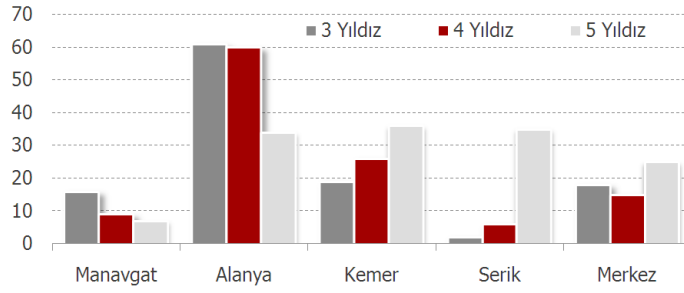
Bu bölümde, Antalya'nın turistik açıdan en fazla tercih edilen ilçelerindeki, konaklama tesislerinde tercih edilen ilk üç kategori olan 3, 4 ve 5 yıldızlı otellere ait ortalama odabaşı satış değerleri ve ortalama kişi başı konaklama fiyatları incelenecektir.

Antalya'nın Alanya, Kemer, Manavgat, Merkez ve Serik ilçeleri incelenmiş olup, bu ilçelere ait veriler ileriki başlıklarda daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

Tablo 28 ve Tablo 29'da görüldüğü gibi Antalya'daki 3, 4, 5 yıldızlı otellerin yoğunlaştığı ilk 5 ilçe Manavgat, Alanya, Kemer, Serik ve Antalya Merkez'dir. Turizm Bakanlığı onaylı 3 yıldızlı otel türünde tesis sayısı olarak Alanya liderdir. 4 yıldızlı otel kategorisinde hem tesis sayısı hem de yatak kapasitesi açısından liderlik yine Alanya'dadır. 5 yıldızlı otel kategorisinde her iki tabloda da liderlik Kemer'dedir.

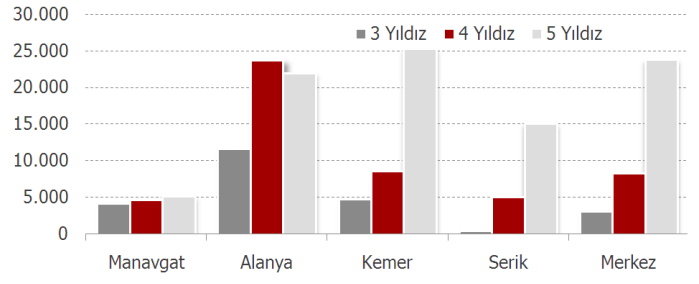


Tablo 28 3, 4 ve 5 Yıldızlı Otellerin Dağılımı Antalya (İlk 5 İlçe) 2008



Kaynak: Antalya İl Kültür Turizm Müdürlüğü, 2010

Tablo 29 3, 4 ve 5 Yıldızlı Otellerin Yatak Sayılarının Dağılımı Antalya-2008

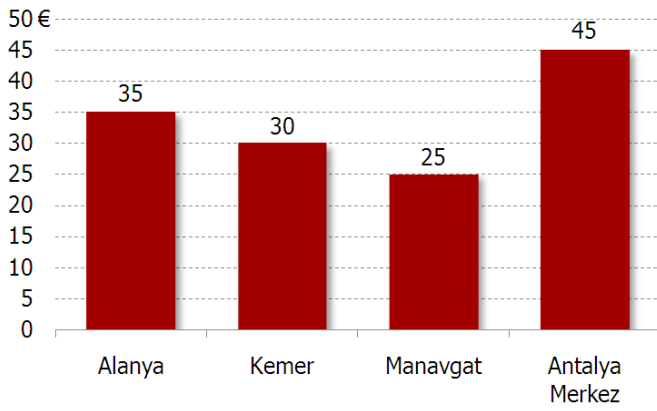


Kaynak: Antalya İl Kültür Turizm Müdürlüğü, 2010

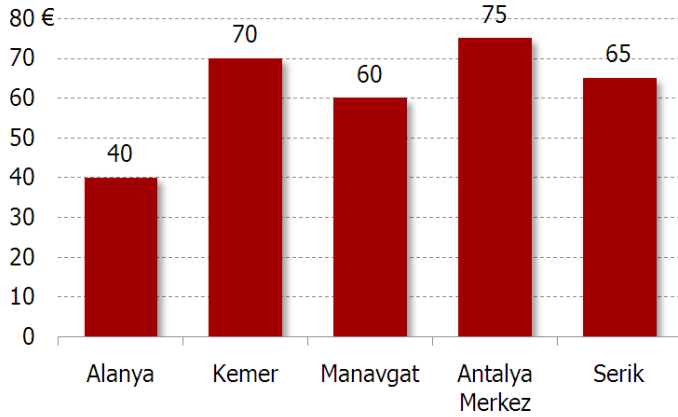
KişiBaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı

Bu bölümde Antalya'da turizm sektöründe önde gelen 5 ilçesindeki Turizm Bakanlığı onaylı 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki kişiBaşı gecelik konaklama fiyatları (kapı fiyatı) incelenecektir.

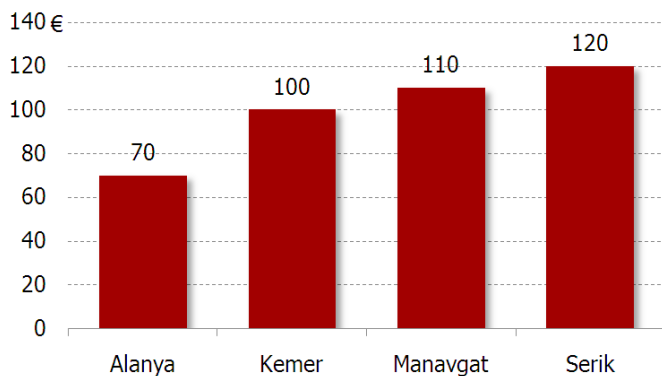
Tablo 30 3 Yıldızlı Otellerde KişiBaşı Ortalama Gecelik Konaklama Fiyatı - 2010



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



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



Kaynak: İGD, 2010



3 Yıldızlı Oteller

Tablo 30 ilçelerdeki 3 yıldızlı oteller için kişiBaşı ortalama gecelik konaklama fiyatlarını göstermektedir. KişiBaşı gecelik konaklama fiyatlarında 45 € ile Antalya Merkez lider konumdayken, sayıca en az 3 yıldızlı otele sahip olan Manavgat ilçesi fiyat olarak en sonda yer almaktadır. 2 adet 3 yıldızlı otelin yer aldığı Serik İlçesi, veri azlığından dolayı araştırmaya dahil edilmemiştir.

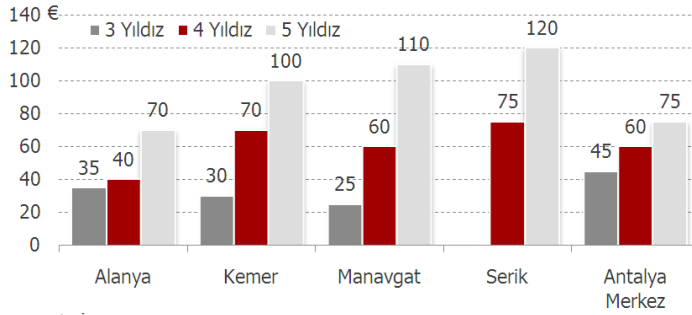
4 Yıldızlı Oteller

Tablo 31 ilçelerdeki 4 yıldızlı oteller için kişiBaşı ortalama gecelik konaklama fiyatlarını göstermektedir. 4 yıldızlı otellerdeki kişiBaşı ortalama gecelik konaklama fiyatlarında Antalya Merkez, 75 € ile ilk sırada yer almaktadır. Kemer 70 € ile ikinci, Serik 65 € ile üçüncü sıradadır.

5 Yıldızlı Oteller

Tablo 32 ilçelerdeki 5 yıldızlı oteller için kişiBaşı ortalama gecelik konaklama fiyatlarını göstermektedir. 5 yıldızlı otellerdeki kişiBaşı gecelik ortalama konaklama fiyatlarında Manavgat 110 € ile ilk sırada yer alırken, hemen arkasından 120 € ile Serik ve 100 € ile Kemer gelmektedir.

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

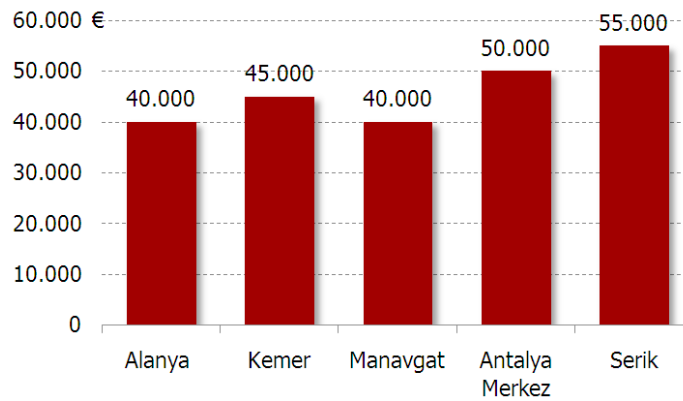


Kaynak: İGD, 2010

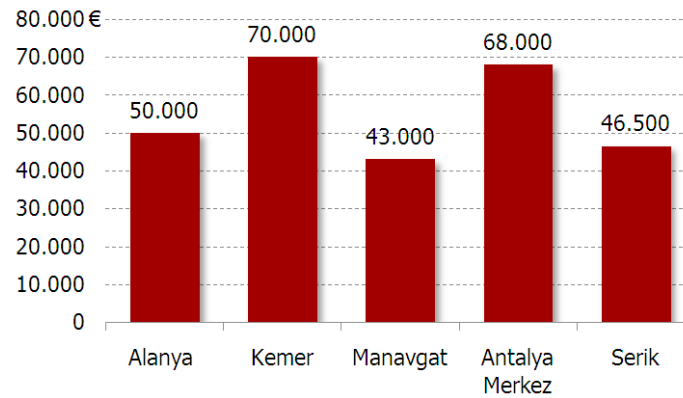
Odabaşı Ortalama Satış Değeri

Bu bölümde Antalya'daki turizm sektöründe önde gelen Alanya, Manavgat, Kemer, Antalya Merkez ve Serik'teki Turizm Bakanlığı onaylı 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı ortalama satış değeri incelenecektir.

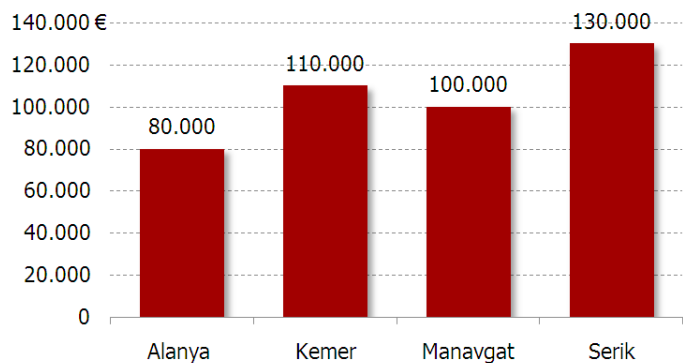
Tablo 34 3 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri 2010



Tablo 35 4 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri 2010



Tablo 36 5 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri 2010



Kaynak: İGD, 2010

3, 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

Kişibaşı ortalama gecelik konaklama fiyatlarındaki (kapı fiyatı) en yüksek fiyat 3 yıldız için Antalya Merkez, hem 4 hem de 5 yıldız için Serik'tedir. En düşük fiyat ise 3 yıldızlı oteller için Manavgat, 4 ve 5 yıldızlı oteller için Alanya'dadır.

3 Yıldızlı Oteller

Tablo 34'te de görüldüğü gibi, 3 yıldızlı otellerin ortalama satış değerleri 5 ilçe için de birbirine yakın değerlerdir. 55.000 € ile Serik lider konumdadır. Manavgat ve Alanya 40.000 €'lük ortalama odabaşı satış değeri ile son sırada yer almaktadırlar.

4 Yıldızlı Oteller

4 yıldızlı otellerin odabaşı ortalama satış değerinde liderlik 70.000 € ile Kemer'deyken, Antalya Merkez 68.000 € ile ikinci, Serik 50.000 € ile üçüncü sıradadır. Manavgat ise 43.000 € ile son sırada yer almaktadır.

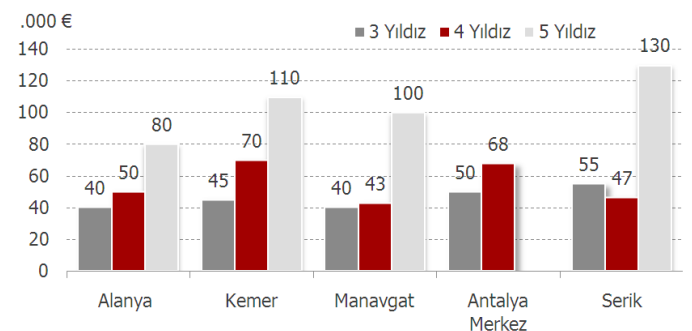
5 Yıldızlı Oteller

Antalya'daki 5 yıldızlı otellerin odabaşı ortalama satış değerlerine baktığımızda, lider konumdaki ilçe 130.000 € ile Serik'tir. 80.000 € ile Alanya son sırada yer almaktadır. Antalya Merkez için yeterli sayıda veri olmadığı için değerlendirme dışı bırakılmıştır.

3, 4 ve 5 Yıldızlı Oteller

Antalya'daki konaklama tesislerinin yoğunlaştığı ilçelerdeki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin odabaşı ortalama satış değerlerindeki en yüksek rakam 3 ve 5 yıldızlı oteller için Serik'tedir. 4 yıldızlı otellerin odabaşı ortalama değerindeki en yüksek rakam ise Kemer'dedir. ■

Tablo 37 3, 4 ve 5 Yıldızlı Otellerin Odabaşı Ortalama Satış Değeri - 2010



Kaynak: 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: 0212.273.15.16
ahmet.buyukduman@igd.com.tr

Celal ERDOĐDU

Kurucu Ortak
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans: 400722

Tel: 0212.273.15.16
celal.erdogdu@igd.com.tr

Dilek DİLAVER

Y. Şehir Plancısı

Tel: 0212.273.15.16
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