

“TÜRKİYE’DE YATIRIM DURMAZ”

“Riskli bölgelerde kar daha yüksektir. Bunu bilen yatırımcı Türkiye’den vazgeçemiyor. Bu maalesef bize, ‘riskli ama kazançlı’ ülke tanımlaması getiriyor. Çok çalışkan, kültürü ve geçmişi olan, genç bir nüfus potansiyeline sahip Türkiye’de yatırım durmaz ve büyüme devam eder.”

**Er Yatırım Genel Müdürü
FERZAN ÇELİKKANAT**



Coğrafi konumu açısından fırsatlara olduğu kadar tehditlere de açık olan Türkiye, 2016 yılında zor bir süreçten geçerken, ekonomi de bu süreçten fazlasıyla etkilendi. Rusya krizi ve ardından yaşanan darbe girişimi, ekonomik anlamda sarsıntılar yarattı. Sektör açısından 2016 yılı değerlendiren ve 2017 yılına projeksiyon tutan Er Yatırım Genel Müdürü Ferzan Çelikkanat, Türkiye ve Türkiye’nin potansiyelinden yabancı yatırımcı dahil kimsenin vazgeçemeyeceğini söyleyerek, konuşmasını şöyle sürdürdü: “Türkiye jeopolitik olarak zor bir ülke. Ancak her zaman bu zorlukları aşmayı ve bu süreçleri başarıyla yönetmeyi bilmiştir. Bugün yaşanan canlı bomba saldırıları, darbe girişimi veya daha öncesindeki Rusya krizi gibi olaylar maalesef ilk önce yatırımcıyı ve yatırımları etkilemekte. Ancak, riskli bölgelerde kar daha yüksektir. Bunu bilen yatırımcı da bu sebepten Türkiye’den vazgeçemiyor. Bu maalesef bize, ‘riskli ama kazançlı’ ülke tanımlaması getiriyor. Çok çalışkan, kültürü ve geçmişi olan, genç bir nüfus potansiyeline sahip Türkiye’de yatırım durmaz ve büyüme devam eder.”

“2016’DA TALEP DÜŞSE DE YATIRIMLAR HAREKETLENDİ”

Ferzan Çelikkanat, Rusya krizi ve darbe girişimi öncesini, turizm sektörü açısından verimli bir dönem olarak tanımlayarak şunları söyledi: “Özellikle bölgemizdeki diğer ülkelerde (özellikle Mısır) yaşanan sıcak gelişmelere rağmen ülkeye olan talepte herhangi bir daralma yaşanmadı. Orta Doğu ve Arap ülkelerden gelen ciddi sayıda misafirlerin bu talepte katkıları büyük olsa da uluslararası misafir karmasından oluşan kitle turizmi her zamanki gibi en büyük segmenti oluşturdu.”

SEKTÖREL ANALİZLER



Bunun yanı sıra kongre ve sağlık turizmi açısından da ciddi artışlar yaşanmaktaydı. Turizm yatırımları açısından bakıldığında ise; 3. Havalimanı ihalesi açıklanmasıyla bölgedeki turizm yatırımları oldukça hareketlendi. Ayrıca 3. Havalimanı kapasitesinin getirisi olarak 2023 yılındaki ziyaretçi sayısı hedefleri 50 milyon turist 50 milyar dolar turizm geliri hedefiyle ilerleyen, ziyaretçi sıralamasında dünyadaki ilk 5 ülkesinden biri olacağını hedefli turizm yatırımcısının iştahını kabarttı. Özellikle marina, şehir içi iş oteli ve orta ölçekli otel yatırımlarında hareketlendi. Özellikle Anadolu şehirlerinde hızlı bir ilerleme kaydetti. Ancak Rusya krizi ve sonrasındaki 15 Temmuz darbe girişimi talepleri etkilediği gibi, yatırımcı da bu süreçte temkinli olmayı seçti. Şu anda içinde olduğumuz temkinli dönemde yatırımlar ve yatırımcılar bekle ve gör pozisyonuna geçtiler."

"OTEL ZİNCİRLERİ, ALT MARKALARIYLA PAZARA GİRME KONUSUNDA İSTEKLİ"

Turizm sektöründeki gelişme, ülke ekonomisine sezonluk değil 12 aylık katma değer yaratacağı düşüncesi ve gayrimenkul değerindeki getiri düşünlüğünde şehir içi iş oteli yatırımları segmentinde ilerliyor. Ferzan Çelikkat bu durumu şöyle yorumluyor: "İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya gibi büyük şehirlerin yanında Anadolu'daki şehirler de gelişiyor ve buralara otel yatırımları yapılıyor. Markalar ellerindeki tüm alt markalarıyla birlikte pazara girme konusunda çok istekli; Hilton'dan Marriott'a, Sheraton'dan Accor'a kadar turizmin global oyuncularını ile birlikte

pazara henüz girmemiş yeni markalar da Anadolu'ya geliyorlar. Biz de geliştirmekte olduğumuz otel projelerinde uluslararası çok büyük otel zincirlerinden ciddi ortaklıklar, equity fonlar ve joint-venture'lar gibi işbirlikleri teklifi aldık ve alıyoruz. Bu da uluslararası zincirlerin kendi uluslararası müşteri portföyüne de güvenerek ne kadar iştahlı olduğunu gösteriyor."

"3 VE 4 YILDIZLI OTEL SAYISINDA ARTIŞ OLACAK"

"Devam eden ve yeni başlayacak olan yatırımlarla birlikte 2016 yılına kadar 3 ve 4 yıldızlı otellerin sayısında artış olacağını ve özellikle de otel yatırımlarının Anadolu'da artış göstereceğine inanıyorum" diyen Ferzan Çelikkat, "Yeni açılacak havaalanları, şehirlerarası ulaşım imkânlarının kolaylaşması, uçak şirketlerinin uygun ve ekonomik maliyetleri insanların seyahat ivmelerini hızlandırdı. İşletmesel karlılıkların oluşabilmesi için pazar, fonksiyonel ama uygun maliyetli, az personelli yatırımlara doğru yatırımcıları yönlendirdi. Bu konuda özellikle Anadolu'nun hala çok ciddi 3 ve 4 yıldızlı otel ihtiyacı bulunmaktadır. Arz, hala talebi 3 ve 4 yıldızlı segmentte tatmin etmiş değil." dedi.

"RESORT OTELCİLİĞİNDE DEĞİŞİME İHTİYAÇ VAR"

Türkiye'de resort otelciliğinde ciddi bir değişime ihtiyaç olduğunu, her şey dahil sistemden uzaklaşarak daha butik ve kişiye özel resort otelcilik anlayışına geçilmesi gerektiğinin altını çizen Ferzan Çelikkat; "Avrupa

ve özellikle Akdeniz çanağındaki ülkelerin kaliteli misafir profile ile rekabet edebilme için artık bakış açımızı değiştirmemiz gerektiğini ve doldur-boşalt bir turizmden vazgeçmemiz gerektiğinin bilincindeyiz. Türkiye, kaliteli ve gelir düzeyi yüksek misafir profile yönelik pazarlama stratejisini değiştirip her şey dahil sistemden uzaklaşa bilirse, Akdeniz'de 1 numaralı destinasyon olabilecek bir ülke. Resort turizmde özellikle temalı turizm konusunda da ciddi değişimler karşı karşıyayız. Golf, kongre ve sağlık başta olmak üzere klasik ailelere yönelik resort anlayışını da çeşitlendirmeye başladık. Yeni teşvik bölgeleri ve kanunları ile resort yatırım modelinde de yatırımlar devam edecek gibi gözükte" dedi.

"TURİZME YABANCI YATIRIMCI İLGİSİ"

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı açıklamalarına göre yılın üçüncü çeyreğinde 1.190 yabancı sermayeli şirket kuruldu. Çelikkat konuyla ilgili olarak yaptığı değerlendirmede şu öngörülerde bulundu: "En fazla yabancı sermaye Çin Halk Cumhuriyeti'nden. Öte yandan komşu sınırlarımızda yaşanan hareketlilikte komşu ülke vatandaşlarının sermayelerini ülkemize taşımada etken olmuştur. Kurulan 1.005 limited şirketin %28'i Suriye vatandaşlarının ortaklığında kurulmuş. Onları Irak ve Alman vatandaşları izliyor. Japonya, Birleşik Arap Emirlikleri ve Katar gibi ülkelerden de ciddi oranda sermaye girişleri mevcut. Özellikle hazır ve işletmede olan otellere ciddi bir talep oluştu. Geçtiğimiz yıl el değiştiren tesis sayısı 18 iken bu yıl bu sayı 28'e çıktı."

5 YENİ FOUR POINTS BY SHERATON AÇACAĞIZ

Şirket olarak yatırımlarına planladıkları şekilde devam ettiklerini söyleyen Çelikkat, "Turizm sektöründe geçtiğimiz yıl yapılan 12.2 milyar dolarlık satın alma ile dünyanın en büyük otel zincir haline gelen Marriott International & Starwood grubu'yla birlikte Four Points by Sheraton markalı 5 yeni otel açmaya hazırlanıyoruz. İlk, 2017 yılında İzmir'de hizmete girecek olan Four Points by Sheraton'ın ardından, 2018 yılında İstanbul Kağıthane ve Gebze'de, 2019'da da İstanbul Kartal ve Ataşehir'de hizmet vermeye başlayacak. Toplam 400 milyon TL'ye mal olacak olan yatırımlar ile yaklaşık 1000 kişilik istihdam yaratılacak."