

TÜRKİYE OTEL PİYASASI PAZAR ARAŞTIRMASI RAPORU 2011-2013

EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Nisan 2011



ÖNSÖZ

Gayrimenkul sektöründe uzun yıllardır başarılı çalışmalara imza atan profesyonel kadromuz tarafından hazırlanan bu rapor, otel yatırımcıları ve geliştiricilerinden gelen yoğun talep üzerine, tüm illerdeki 3, 4 ve 5 yıldızlı otellere ilişkin, arz ve talep dengesini, illerdeki mevcut stoğu, illerde yapılması muhtemel yeni projeler ve yatırıma öncelikli olarak hangi illerden başlanması gerektiği konusundaki sorulara cevap vermektedir.

Rapor; Türkiye’de turizm gelirlerinin yıllara göre değişimi, Türkiye’nin ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri anlamında dünya sıralamasındaki yeri, sektördeki zincir markaların yatırımları, 2005-2010 yılları arasında iller bazında oda ve yatak sayılarındaki değişim, illerde bulunan 3, 4, 5 yıldızlı otellerin ortalama oda fiyatları, iller bazında hangi kategoride otele ihtiyaç olduğu, yatırımda öncelikli illerin hangileri olduğu, yatırım belgesi almış otellerin faaliyete geçmesi sonrasında pazarın durumunun nasıl olacağı ve 2013 yılı itibariyle yatırımda öncelikli illerin hangileri olacağı konusundaki sorulara cevap vermektedir.

Çalışma sonucunda sadece 2011 değil, 2013 senesinde Türkiye otel potansiyeli, yatırıma öncelikli olarak başlanması gereken iller sıralaması ile her yıldız kategorisinde sıralanmıştır.

Nisan 2011

EVA Gayrimenkul Değerleme

TÜRKİYE OTEL PİYASASI PAZAR ARAŞTIRMASI

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1-RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
- 1.7 Şirket Bilgileri

BÖLÜM 2-GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

- 2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler
 - 2.1.1 Demografik Veriler
 - 2.1.2 Ekonomik Veriler

BÖLÜM 3-TURİZM SEKTÖRÜ

- 3.1 Dünya’da Turizm
 - 3.1.1.Uluslararası Bölgelere Göre Turist Ziyaretleri-2007-2009
 - 3.1.2.Uluslararası Turizm’de 2008
 - 3.1.3.Uluslararası Turizm’de 2009
 - 3.1.4.Uluslararası Turizm’de 2010
 - 3.1.5.Uluslararası Turizm’de 2011 Yılı ve Sonrası
- 3.2. Türkiye’de Turizm
 - 3.2.1. Turizm Geliri
 - 3.2.2. Ziyaretçi İstatistikleri
 - 3.2.3. Sektördeki Belli Başlı Oyuncular ve Otel Yatırımları
 - 3.2.4. Sektördeki El Değiştirmelerin ve Yatırımların Yıllara Göre Dağılımı
 - 3.2.5. Sektördeki Gelişmeler, Otel Sektöründe Yeni Trendler, Türkiye’de Eksik Olan Otel Trendleri
 - 3.2.6. Şehir Otelciliğinde İşletme Sözleşmesi Türleri
- 3.3. Şehirler Bazında Turizm ve Otel Sektörü
 - 3.3.1 İstanbul’da Turizm
 - 3.3.1.1. İstanbul’da Otel Sektörü
 - 3.3.1.2. İstanbul-Otel Piyasası İstatistikleri
 - 3.3.3.3. Sektördeki Gelişmeler
 - 3.3.1.4. İstanbul’da Bulunan Bazı Otellerin Genel Özellikleri ve Fiyat Bilgileri
 - 3.3.2 İzmir’de Turizm
 - 3.3.2.1. İzmir’de Otel Sektörü
 - 3.3.2.2. İzmir-Otel Piyasası İstatistikleri
 - 3.3.2.3. Sektördeki Gelişmeler
 - 3.3.2.4. İzmir’de Bulunan Bazı Otellerin Genel Özellikleri ve Fiyat Bilgileri
 - 3.3.3 Ankara’da Turizm
 - 3.3.3.1. Ankara’da Otel Sektörü

- 3.3.3.2. Ankara-Otel Piyasası İstatistikleri
- 3.3.3.3. Sektördeki Gelişmeler
- 3.3.3.4. Ankara’da Bulunan Bazı Otellerin Genel Özellikleri ve Fiyat Bilgileri
- 3.3.4 Diyarbakır’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.5 Gaziantep’te Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.6 Afyon’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.7Aksaray’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.8 Erzincan’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.9 Eskişehir’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.10 Şanlıurfa’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.11 Tekirdağ’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.12 Trabzon’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.13 Kocaeli’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.14 Edirne’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.15 Batman’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.16 Konya’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.17 Kütahya’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.18 Malatya’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.19 Ordu’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.20 Osmaniye’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.21 Hatay’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.22 Sivas’ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.23 Van’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.24 Kahramanmaraş’ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.25 Aydın’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.26 Kayseri’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.27 Samsun’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.28 Bursa’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.29 Balıkesir’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.30 Mersin’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.31 Çorum’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.32 Nevşehir’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.33 Muğla’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.34 Zonguldak’ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.35 Mardin’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.36 Çanakkale’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.37 Antalya’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.38 Adana’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.39 Adıyaman’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.40 Ağrı’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.41 Amasya’da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.42 Artvin’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.43 Bilecik’te Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.44 Bingöl’de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.45 Bitlis’te Turizm ve Otel Sektörü

- 3.3.46 Çankırı'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.47 Elazığ'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.48 Giresun'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.49 Gümüşhane'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.50 Hakkâri'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.51 Isparta'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.52 Kars'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.53 Kastamonu'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.54 Kırklareli'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.55 Kırşehir'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.56 Manisa'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.57 Muş'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.58 Niğde'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.59 Rize'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.60 Sinop'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.61 Tokat'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.62 Tunceli'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.63 Uşak'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.64 Yozgat'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.65 Bayburt'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.66 Karaman'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.67 Kırıkkale'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.68 Şırnak'ta Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.69 Bartın'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.70 Ardahan'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.71 Iğdır'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.72 Karabük'te Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.73 Düzce'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.74 Kilis'te Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.75 Siirt'te Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.76 Burdur'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.77 Erzurum'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.78 Sakarya'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.79 Denizli'de Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.80 Yalova'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.3.81 Bolu'da Turizm ve Otel Sektörü
- 3.4 İstatistikî Bilgiler (Mevcut Otel Stoğu, Yatırımdaki Oteller)

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

4.1 Türkiye'de Otel Yatırımı Yapılabilecek İller

4.1.1 Türkiye'de Otel İhtiyacı Duyan İllerin 3, 4 ve 5 Yıldız Kategorisine Göre Belirlenmesi

4.1.1.1 2011 Yılı İtibariyle Türkiye'de Otel İhtiyacının Belirlenmesi

4.1.1.2 2013 Yılı İtibariyle Türkiye'de Otel İhtiyacının Belirlenmesi

EKLER

RAPORDAN ALINTILAR:

Nevşehir’de Turizm ve Otel Sektörü

2010 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre nüfusu 282.337 olan Nevşehir’de, 2009 yılı safi hâsıladan kişi başına düşen geliri 6.690 USD’dir. Yüz ölçümü 5.467 km² olan ilde nüfus yoğunluğu 52 kişi/km²’dir.

Kapadokya, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisidir. Özellikle tarih, kültür ve inanç turizmi değerleri açısından önemli bir merkezdir. Peribacalarının buna eklenmesiyle Kapadokya dünya turizminin gözde merkezlerinden biri olmuştur.

İlde bulunan Nevşehir Üniversitesi, 4 fakülte, 1 yüksekokul, 3 meslek yüksekokulu, 2 enstitü, 1 araştırma merkezi ve 3.500'den fazla öğrencisi ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir.

İle ulaşım ağırlıklı olarak karayolu ile sağlanmakta olup, ilde İstanbul aktarmalı uçuşlara açık havalimanı bulunmaktadır.

NEVŞEHİR İLİ YILLARA GÖRE TESİSE GİRİŞ SAYISI, GECELEME SAYISI, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANI BİLGİLERİ												
Yıllar	TESİSE GİRİŞ SAYISI			GECELEME SAYISI			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2005*	351.932	147.993	499.925	672.519	225.712	898.231	1,90	1,50	1,80	30,49	10,23	40,72
2006*	257.624	183.220	440.844	459.620	290.194	749.814	1,80	1,60	1,70	19,39	12,24	31,63
2007*	374.112	163.837	537.949	675.527	267.481	943.008	1,80	1,60	1,80	24,92	9,87	34,79
2008*	442.608	113.904	556.512	800.449	178.124	978.573	1,80	1,60	1,80	36,27	8,07	44,34
2009*	418.607	240.604	659.211	808.010	380.563	1.188.573	1,90	1,60	1,80	28,42	13,39	41,81
2010**	429.094	147.765	576.859	822.332	261.910	1.084.242	1,92	1,77	1,88		N/A	

*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan verilerdir.
**Nevşehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden alınan verilerdir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan verilere göre; 2008 yılında 556.512 olan giriş sayısı, 2009 yılında 659.211'e yükselmiştir. Benzer şekilde 2008 yılında 978.573 olan geceleme sayısı, 2009 yılında 1.188.573'e yükselmiştir. 2009 yılı verilerine göre ildeki ortalama kalış süresi 1,8 gündür. Yerli ve yabancı ziyaretçilerin geliş sayılarına bakıldığında 2009 yılı için yabancı ziyaretçi sayısı 418.067, yerli ziyaretçi sayısı 240.604 olarak gözükmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre ildeki otellerin ortalama doluluk oranı %40'tır.

Nevşehir ili 3 Yıldızlı, 4 Yıldızlı ve 5 Yıldızlı Oteller;

NO	OTEL ADI	KONUM	BELGE TÜRÜ	SINIFI	ODA YATAK		FİYAT*		FİYATA DAHİL OLAN	
					SAYISI	SAYISI	SINGLE	DOUBLE	KDV	KAHVALTI
1	Dedeman Otel	Nevşehir	Turizm İşletme Belgeli	5 Yıldızlı	349	734	60 €	80 €	Dahil	Dahil
2	Rosa Resort Termalotel	Kozaklı	Turizm İşletme Belgeli	5 Yıldızlı	230	864	62 TL	70 TL	Dahil	Dahil
3	Dinler Otel	Ürgüp	Turizm İşletme Belgeli	5 Yıldızlı	172	344	80-110TL	140-190 TL	Dahil	Dahil
4	Perissia Otel	Ürgüp	Turizm İşletme Belgeli	5 Yıldızlı	194	717	70 TL	130 TL	Dahil	Dahil
5	Crystal Hotel Kaymaklı	Kaymaklı	Turizm İşletme Belgeli	5 Yıldızlı	157	315	80 TL	160 TL	Dahil	Dahil
6	Vera Hotel Taşsaray	Ürgüp	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	189	378	70 TL	140 TL	Dahil	Dahil
7	Termalya	Kozaklı	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	137	304	75 TL	120 TL	Dahil	Dahil
8	Dadak Termal Hotel	Kozaklı	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	89	178	75 TL	150 TL	Dahil	Dahil
9	Grand Termal Otel	Kozaklı	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	162	308	75 TL	100 TL	Dahil	Dahil
10	Burcu Kaya Otel	Ortahisar	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	82	166	100 TL	150 TL	Dahil	Dahil
11	C&H Kapadokya Inn Otel	Ortahisar	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	160	329	100 TL	150 TL	Dahil	Dahil
12	Gomeda Otel	M.Paşa	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	131	268	45 TL	90 TL	Dahil	Dahil
13	Altınöz Otel	Nevşehir	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	120	248	75 TL	120 TL	Dahil	Dahil
14	Peri Tower Otel	Nevşehir	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	125	270	100 TL	200 TL	Dahil	Dahil
15	Lykia Lodge Kapadokya	Nevşehir	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	146	291	110 TL	220 TL	Dahil	Dahil
16	Dinler Tatil Köyü	Nevşehir	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	79	158	65 TL	115 TL	Dahil	Dahil
17	Yıltok Otel	Avanos	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	179	364	80 TL	160 TL	Dahil	Dahil
18	Avrasya Otel	Avanos	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	126	258	100 TL	170 TL	Dahil	Dahil
19	Altınyazı Otel	Avanos	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	111	222	100 TL	150 TL	Dahil	Dahil
20	Turist Hotel Cappadocia	Göreme	Turizm İşletme Belgeli	4 Yıldızlı	79	164	100 TL	200 TL	Dahil	Dahil
21	Arkadaş Otel	Ürgüp	Turizm İşletme Belgeli	3 Yıldızlı	67	111	50 TL	80 TL	Dahil	Dahil
22	Yeni Yükseller Otel	Ortahisar	Turizm İşletme Belgeli	3 Yıldızlı	57	117	75 TL	150 TL	Dahil	Dahil
23	Çiner Otel	Göreme	Turizm İşletme Belgeli	3 Yıldızlı	42	87	60 TL	100 TL	Dahil	Dahil
24	Suhan Kapadokya Otel	Kapadokya	Turizm Yatırım Belgeli	5 Yıldızlı	250	500	100 TL	150 TL	Dahil	Dahil
25	Seyyah Otel *	Avanos	Turizm Yatırım Belgeli	4 Yıldızlı	175	356	-	-	-	-
26	Burcu Cave Otel*	N/A	Turizm Yatırım Belgeli	4 Yıldızlı	67	134	-	-	-	-
27	Otel Pasha Cappadocia*	Kapadokya	Turizm Yatırım Belgeli	4 Yıldızlı	160	320	-	-	-	-
28	Elit Kapadokya *	Kapadokya	Turizm Yatırım Belgeli	3 Yıldızlı	36	72	-	-	-	-
29	Ottaman House Otel	Göreme	Turizm Yatırım Belgeli	3 Yıldızlı	33	69	40 €	60 €	Dahil	Dahil

*Turizm yatırım belgeleri olup, henüz faaliyette olmayan tesislerdir.

*Fiyatlar, şirket özel fiyatlarıdır.

Nevşehir'deki 3 yıldızlı otellerin tek kişilik oda fiyatı 50 TL ile 75 TL arasında, çift kişilik oda fiyatı 80 TL ile 150 TL arasında, 4 yıldızlı otellerin tek kişilik oda fiyatı 45 TL ile 110 TL arasında, çift kişilik oda fiyatı 90 TL ile 220 TL arasında, 5 yıldızlı otellerin tek kişilik oda fiyatı 62 TL ile 135 TL arasında, çift kişilik oda fiyatı 70 TL ile 180 TL arasında değişmektedir.

Yıllar	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
2005*	14	1.424	3.187	41	3.548	7.272
2006*	9	1.094	2.592	42	3.579	7.344
2007*	13	1.572	3.878	41	3.740	8.094
2008*	13	1.390	3.556	41	3.685	7.990
2009*	10	784	1.774	44	3.852	8.324
2010**	10	813	1.688	45	3.770	8.418

*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan verilerdir.

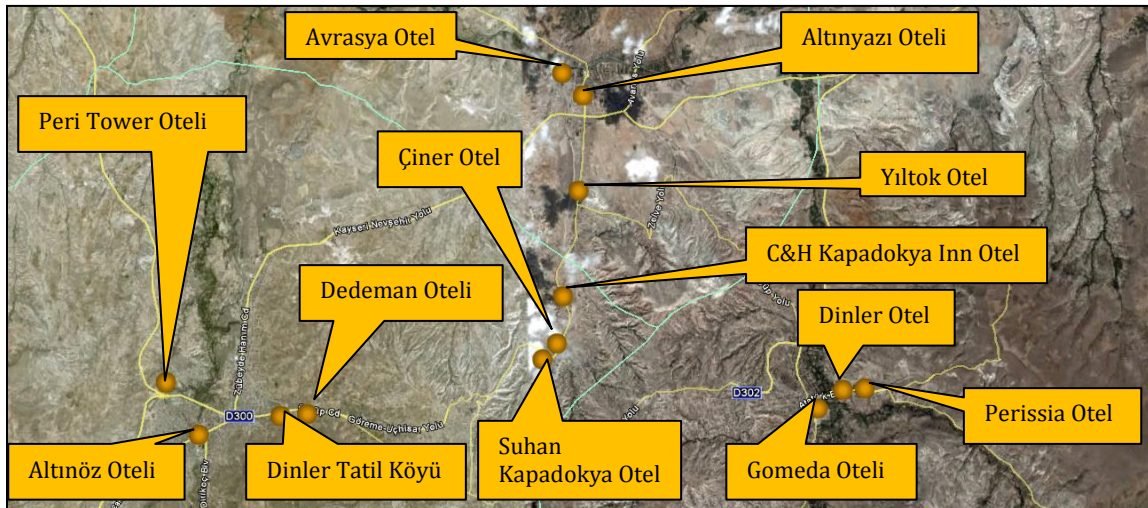
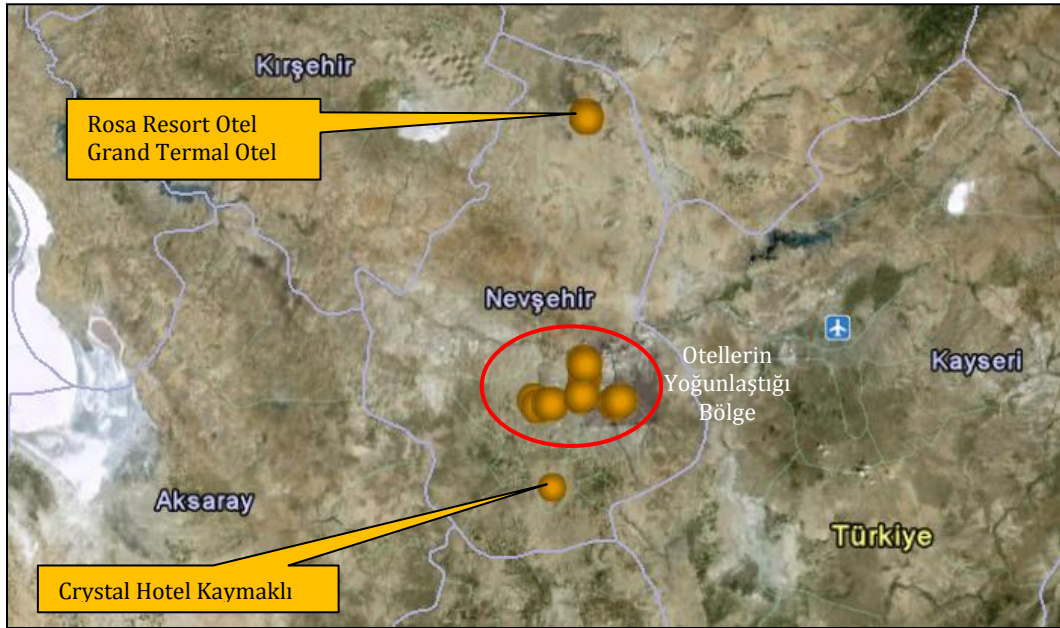
**Nevşehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden alınan verilerdir.

Nevşehir'de 45 tanesi "Turizm İşletme Belgeli", 10 tanesi "Turizm Yatırım Belgeli" toplamda 55 tane "Bakanlık Belgeli" tesis bulunmaktadır. Bakanlık belgeli tesislerdeki toplam oda sayısı 3.770, toplam yatak sayısı 8.418'dir.

Sınıfı	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ			TOPLAM		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1 yıldızlı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 yıldızlı	-	-	-	4	168	338	4	168	338
3 yıldızlı	2	69	141	3	166	315	5	235	456
4 yıldızlı	3	402	810	15	1.915	3.906	18	2.317	4.716
5 yıldızlı	1	250	500	5	1.102	2.974	6	1.352	3.474
Özel Tesis	-	-	-	17	414	875	17	414	875
Diğer*	4	92	237	1	5	10	5	97	247
TOPLAM	10	813	1.688	45	3.770	8.418	55	4.583	10.106
3*, 4*, 5* TOPLAM	6	721	1.451	23	3.183	7.195	29	3.904	8.646

*Diğer sınıfta bulunan tesisler, butik, müstakil apart otel, pansiyon sınıfındaki tesisleri içermektedir.

İlde şehir otelciliği kapsamında incelen 3, 4, 5 yıldızlı 29 adet otel bulunmakta olup, toplam oda sayısı 3.904, toplam yatak kapasitesi 8.646'dır.



3, 4, 5 Yıldız Kategorilere Göre Yatırımda Öncelikli İllerin Endeks Değerlerine Göre Sırası;

2011 YILI 3 YILDIZLI OTEL ENDEKSİ (ODA SATIŞ FİYATI 75 USD VE ÜZERİNDE OLAN İLLER)				
Sıralama	İl	Sınıf	Endeks Değeri	İl Ortalama Oda Fiyatı
1	Gümüşhane**	3*	-10383	75 USD
2	Van	3*	11346	75 USD
3	Uşak	3*	10766	75 USD
4	Amasya	3*	6869	88 USD
5	Sinop	3*	4709	77 USD
6	Giresun	3*	2229	75 USD
7	Erzincan	3*	2209	77 USD
8	Adıyaman	3*	1735	75 USD
9	Sivas	3*	1409	82 USD
10	Yozgat	3*	1063	75 USD
11	Erzurum	3*	777	94 USD
12	Kocaeli	3*	679	85 USD
13	Adana	3*	653	80 USD
14	Sakarya	3*	501	83 USD
15	Samsun	3*	286	94 USD
16	Bursa	3*	134	80 USD
17	İzmir	3*	118	82 USD
18	Ankara	3*	76	77 USD
19	İstanbul	3*	29	109 USD

2011 YILI 4 YILDIZLI OTEL ENDEKSİ (ODA SATIŞ FİYATI 100 USD'İN ÜZERİNDE OLAN İLLER)				
Sıralama	İl	Sınıf	Endeks Değeri	İl Ortalama Oda Fiyatı
1	Giresun	4*	2209	113 USD
2	Sivas	4*	1289	113 USD
3	Eskişehir	4*	1180	101 USD
4	Elazığ	4*	1090	102 USD
5	Bolu	4*	817	106 USD
6	Diyarbakır	4*	571	119 USD
7	Samsun	4*	495	121 USD
8	Mersin	4*	326	107 USD
9	Çanakkale	4*	311	105 USD
10	Denizli	4*	146	105 USD
11	Bursa	4*	85	121 USD
12	Ankara	4*	58	104 USD
13	İzmir	4*	41	115 USD
14	Aydın	4*	34	103 USD
15	İstanbul	4*	12	155 USD
16	Muğla	4*	12	120 USD
17	Antalya	4*	6	108 USD

2011 YILI 5 YILDIZLI OTEL ENDEKSİ (ODA SATIŞ FİYATI 190 USD'İN ÜZERİNDE OLAN İLLER)				
Sıralama	İl	Sınıf	Endeks Değeri	İl Ortalama Oda Fiyatı
1	Bolu	5*	285	209 USD
2	Trabzon	5*	414	196 USD
3	Sakarya	5*	122	254 USD
4	Konya	5*	147	213 USD
5	Ankara	5*	27	191 USD
6	İstanbul	5*	5	284 USD

3, 4 ve 5 yıldız kategorisine göre yapılan çalışmada, her il için her kategorideki ortalama fiyatlar belirlenerek, fiyat skalasına göre iller tekrar sıralanarak kategorilere ayrılıp, endeks değerlerine göre yatırım önceliği belirlenmiştir. Kendi kategorisinde endeks değeri büyük olan ilden yatırıma başlanması tavsiye edilmektedir. Yukarıdaki sıralama her kategorinin sadece bir kısmını temsil etmektedir