

# TÜRKİYE

## GRUP VE ZİNCİR OTELLER

### GELİŞİM ENDEKSİ

#### (GHG INDEX) 2014



30  
YIL  
1984-2014



## ÖNSÖZ / SUNUŞ

Son 30 yılda, dünya konaklama sektöründe en hızlı büyüyen pazarların başında gelen Türkiye, aynı zamanda, uluslar arası ölçekte görülen grup ve zincir yapılanmasında da öne çıkmaya başladı.

İki binli yılların başında Türkiye’de grup ve zincir yapılanmasına geçen 50’den az girişim bulunuyordu. Bugün Türkiye’de grup ve zincir yapılanmasına geçen, bu yönde faaliyetlerde bulunan girişim sayısı 150’ye ulaştı. Bu toplama yabancı marka ve zincirler de eklendiğinde Türkiye, 200 dolayında grup ve zincirin faaliyet gösterdiği bir konaklama sektörü yapılanmasına ulaşmış bulunmaktadır.

Öte yandan, son 10 yılda, Türkiye’de doğan ve faaliyet alanı, işletme, yatırım veya kiralama gibi yöntemlerle, uluslar arası boyuta ulaşan 10 kadar grup bulunmaktadır. Bu grupların 5 adedi, yurtdışında da kendi markalarını kullanırken, bazı otel ve turoperatörleri grupları da bazı ülkelerde oteller kiralamaktadır.

Gelişimi bu denli hızlı olan grup ve zincirleşme faaliyetlerini, değerlendirmek, analiz etmek için bugüne kadar tesis, oda ve yatak sayısı gibi fiziki özellikler kullanıldı.

Oysa Türkiye’de doğan, yurtiçinde ve yurtdışında faaliyetlerde bulunan grup ve zincirlerin; tesis özellikleri, lokasyonları, ürün gamları, yatırım davranışları, tanıtım ve pazarlara stratejileri, istihdam politikaları vb farklılıklar göstermektedir.

Bu farklılıklar dikkate alınmadığında, en fazla yatağa veya tesise sahip olanların “en iyi”, “en büyük” gibi tabirlerle öne çıkartılması, aslında sektör olarak sağlanan gelişmenin tam anlamıyla algılanmasını engellemektedir.

Grup ve zincir otellerin gelişimlerini, daha nesnel kriterler yansıtmak, içinde bulunduğumuz dönem, rekabet koşulları ve turizm politikaları açısından son derece önemlidir.

AKTOB Araştırma Birimi olarak, bu gerçeklerden hareketle, konaklama sektörünün, grup ve zincirleşme eğilimlerini, çok sayıda ve ölçülebilir kriterler kullanarak yapmayı amaçladık.

Bu açıdan, 10 temel gösterge ve kriteri barındıran Grup Oteller Gelişim Endeksi (GHG Index) geliştirildi.

Bu temel kriterlerle; grup ve zincir otellerin gerçek büyüme eğilimleri yalnızca yatak sayısı olarak değil, aldıkları riskler, markaları, yatırım eğilimleri, yarattıkları istihdam gibi değerlerin de eklenmesiyle ortaya çıkarıldı.

Ülkemizde bu yaklaşımla, bir ilki temsil eden Grup Oteller Gelişim Endeksi (GHG Index), şirketlerin toplam değerlerini nicelik ve nitelik ele alıp değerlendirmektedir. Ortaya çıkan genel sıralama ise klasik yaklaşımların oldukça ötesinde olup, konaklamadaki genel ve değişen eğilimlerin de ortaya konmasına yardımcı olmaktadır.

## YÖNTEM

Türkiye’de faaliyette olan ulusal konaklama gruplarının, 10 temel göstergede ele alınıp, puanlandığı Grup Oteller Gelişim Endeksi (GHG Index), ilk defa yayınlanmaktadır.

Yılda bir kez rapor halinde yayınlanması planlanan araştırmada, konu edilen grup ve zincir yapıları 10 gösterge ve kriterle ele alınıp değerlendirildi.

Her bir kriter kendi içinde özel bir puanlama sistemi ile ele alınarak, grup ve zincirlere sahip oldukları oranda yansıtıldı.

Her bir grubun, kriterlerden aldıkları puanlar toplanarak bir gelişim endeksi oluşturuldu. Ele alınan tarih itibariyle genel ve özel bazı sıralama ve sınıflandırmalar oluşturuldu.

Türkiye’de doğan ve faal olan grup ve zincirlerin değerlendirildiği araştırmada, Türkiye’de; franchising, ortaklık, işletme veya kiralama gibi yöntemlerle faaliyette olan yabancı grup ve zincirler hariç tutuldu.

Grup Oteller Gelişim Endeksi (GHG Index) kriterleri:

- Tesis sayısı
- Oda ve yatak kapasitesi,
- Mülkiyet, işletme ve yönetim tarzları,
- Kurumsallaşma ve devamlılık,
- Ulaşılan maksimum personel sayısı,
- Yapılmakta olan, planlı yatırımlar,
- Ülke genelindeki yaygınlık,
- Yurtdışı yatırım ve işletmeleri,
- Sunulan ürün çeşitliliği,
- Bünyedeki marka sayısı,
- Yabancı markalarla partnerlikler vb.

*Grup Oteller Gelişim Endeksi  
(GHG Index)*

**2014 ARAŞTIRMASI  
SONUÇLARI**



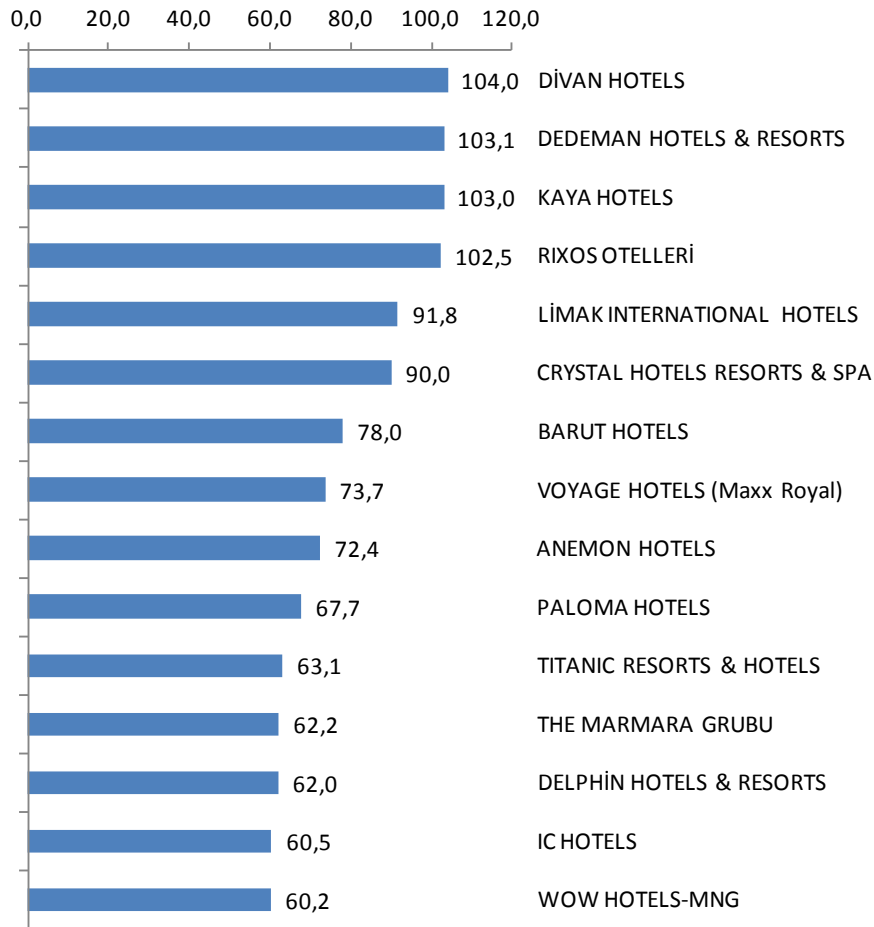
## A) Gelişmişlik sıralaması (İlk 15 Grup)

AKTOB Araştırma Birimi tarafından gerçekleştirilen Grup Oteller Gelişim Endeksi (GHG Index) 2014 Araştırması bulgularına göre; gelişmişlik sıralamasında; Divan Hotels, Dedeman Hotels, Kaya Hotels, Rixos Hotels ve Limak International Hotels ilk 5 grubu oluşturdu.

Bu 5'li grubu; Crystal Hotels, Barut Hotels, Voyage Hotels, Anemon Hotels ve Paloma Hotels izlediler.

Son 5'li grup da Titanic Hotels, The Marmara Hotels, Delphin Hotels, IC Hotels ve WOW Hotels'den oluştu.

## GHG INDEX SIRALAMASI



(\* Türkiye'de; franchising, ortaklık, işletme veya kiralama gibi yöntemlerle faaliyette olan yabancı grup ve zincirler hariç.



## B) Yeni ve klasik yaklaşımla Grup ve zincirler

*Grup ve zincir otellerin değerlendirilmesi ve sıralanmasında yıllardır kullanılan yaklaşım ile araştırmamızın sunduğu yeni yaklaşım arasındaki farklar, aşağıda tabloda birkaç örnekle gösterilmiştir.*

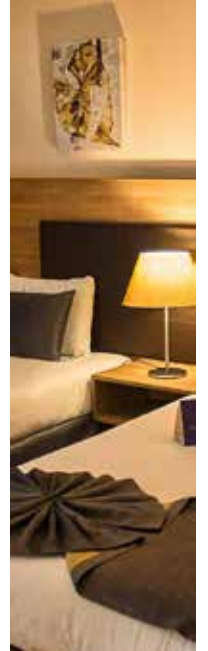
*Tablodan da görüleceği gibi, yalnızca sayısal gelişimi ele alan yaklaşımla, 10 kriterden oluşan puanlamanın getirdiği sonuçlar farklılıklar göstermektedir.*

*Örneğin tesis ve oda sayısında alt sıralarda olan grup, GHG Indexe göre ilk sıralarda, tersine, GHG indexe göre ilk sıralarda olan grup da tesis ve oda sayısında daha alt sıralara inebilmektedir.*

### GHG ve klasik yaklaşımla grupların sıralaması

	GHG	Tesis	Oda	İstihdam
DİVAN HOTELS	1	4	14	13
DEDEMAN HOTELS & RESORTS	2	3	6	12
KAYA HOTELS	3	8	5	5
RIXOS OTELLERİ	4	1	1	1
LİMAK INTERNATIONAL HOTELS	5	9	9	11
CRYSTAL HOTELS RESORTS	6	5	2	2
BARUT HOTELS	7	6	7	8
CLUB VOYAGE GRUPU	8	10	4	3
ANEMON HOTELS	9	2	13	14
PALOMA HOTELS	10	12	10	9
TITANIC RESORTS & HOTELS	11	11	12	7
THE MARMARA GRUBU	12	7	15	15
DELPHİN HOTELS & RESORTS	13	13	3	4
IC HOTELS	14	14	11	10
WOW HOTELS	15	15	8	6

(\*) Türkiyede; franchising, ortaklık, işletme veya kiralama gibi yöntemlerle faaliyette olan yabancı grup ve zincirler hariç.





### C) Yabancı grup ve zincirlerde görünüm

Araştırmamıza konu olan grup ve zincir otellerin değerlendirilmesi ve sıralanmasında, kapsam dışı tutulan uluslar arası yapılanmaların durumu da ele alındı.

Sahip oldukları değerlerin farklılığı ve ölçümündeki zorluklar açısından araştırtma kapsamı dışında tutulan yabancı kökenli bu grup ve zincirler, karşılaştırma yapılabilecek değerler açısından Türkiye özelinde değerlemeye tabi tutuldu.

2014 yılı Haziran ayı değerlerine göre, Türkiye’de gelişmişlik düzeyi en yüksek uluslar arası grup ve zincirler içinde Hilton Worldwide ilk sırada yer aldı. Onu, Wyndham Hotels, Accor Hotel Türkiye, Starwood Hotels ve Intercontinental Hotel Grup izledi.

**GHG Index (2014)**

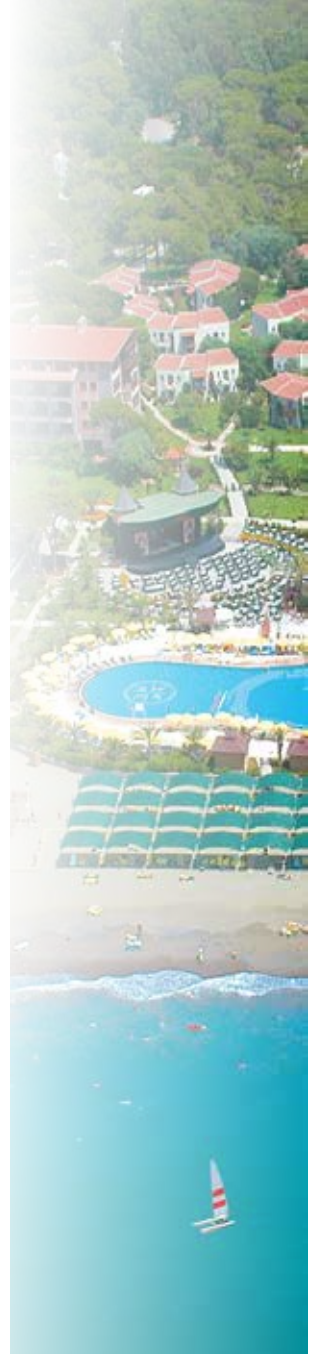
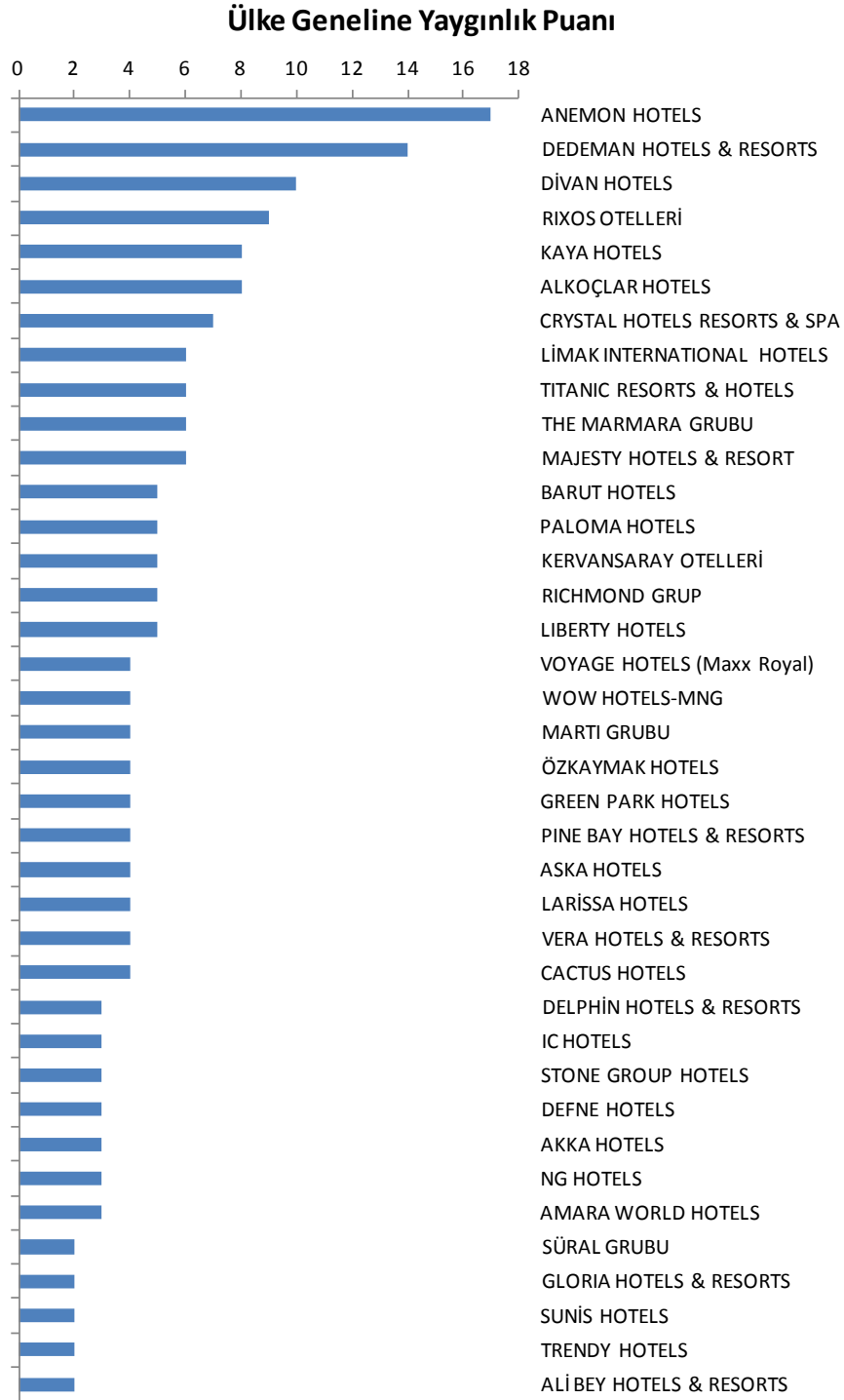




## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

Coğrafi yaygınlık sıralaması

Ülke genelinde faal olunan il /bölge sayısına göre



## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

Marka portföyü sıralaması, 2 ve üzeri marka

### ULUSAL GRUPLAR

KAYA HOTELS  
DİVAN HOTELS  
PALOMA HOTELS  
DEDEMAN HOTELS & RESORTS  
CLUB VOYAGE GRUPU  
İC HOTELS

### YABANCI GRUPLAR

HİLTON  
STARWOOD HOTELS  
INTERCONTINENTAL GROUP  
MARRIOTT  
DER TOURİSTİK  
WYNDHAM HOTELS  
THOMAS COOK  
TUI GROUP  
ACCOR HOTEL TURKEY  
REZİDOR HOTEL GRUP



## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

Ürün portföyü sıralaması  
(Sahil, Şehir, Kış, Kongre, Golf vb)

Ürün Portföyü Puanı Sıralaması

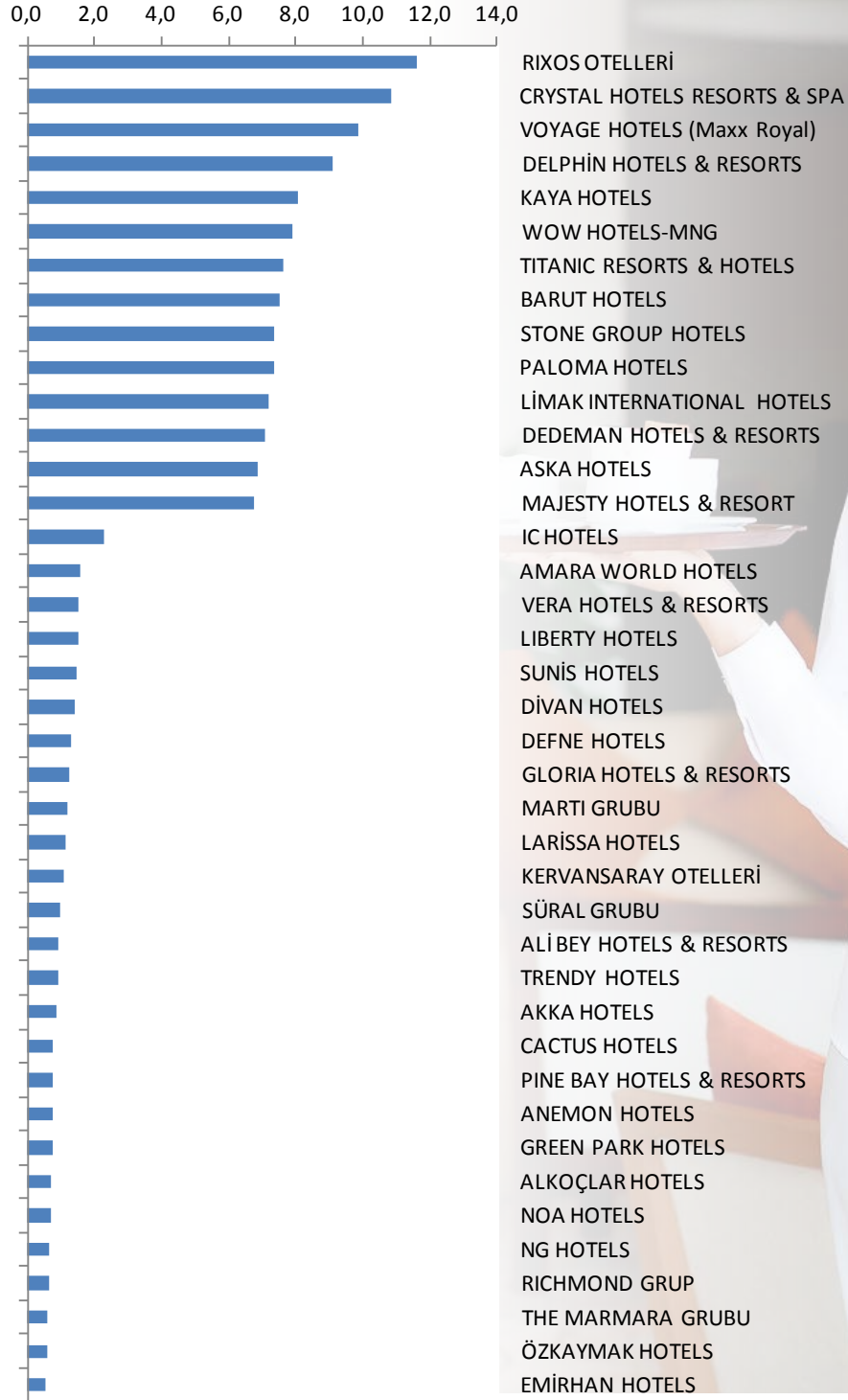


## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

İstihdam sıralaması

Sezonda ulaşılan max çalışan sayısına göre

### İstihdam Puanı Sıralaması

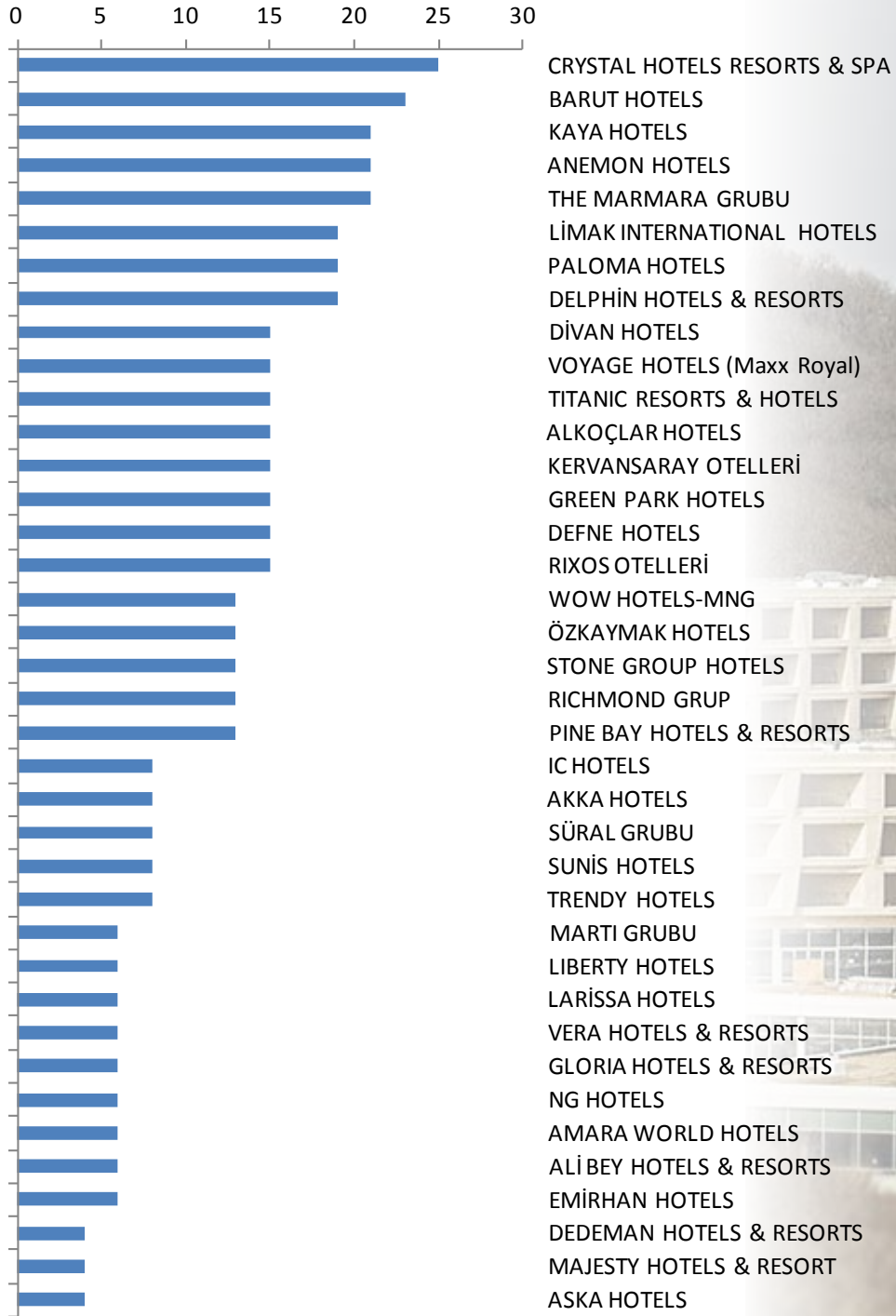


## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

Varlık/Mülk sıralaması

Sahip olunan tesis sayısına göre

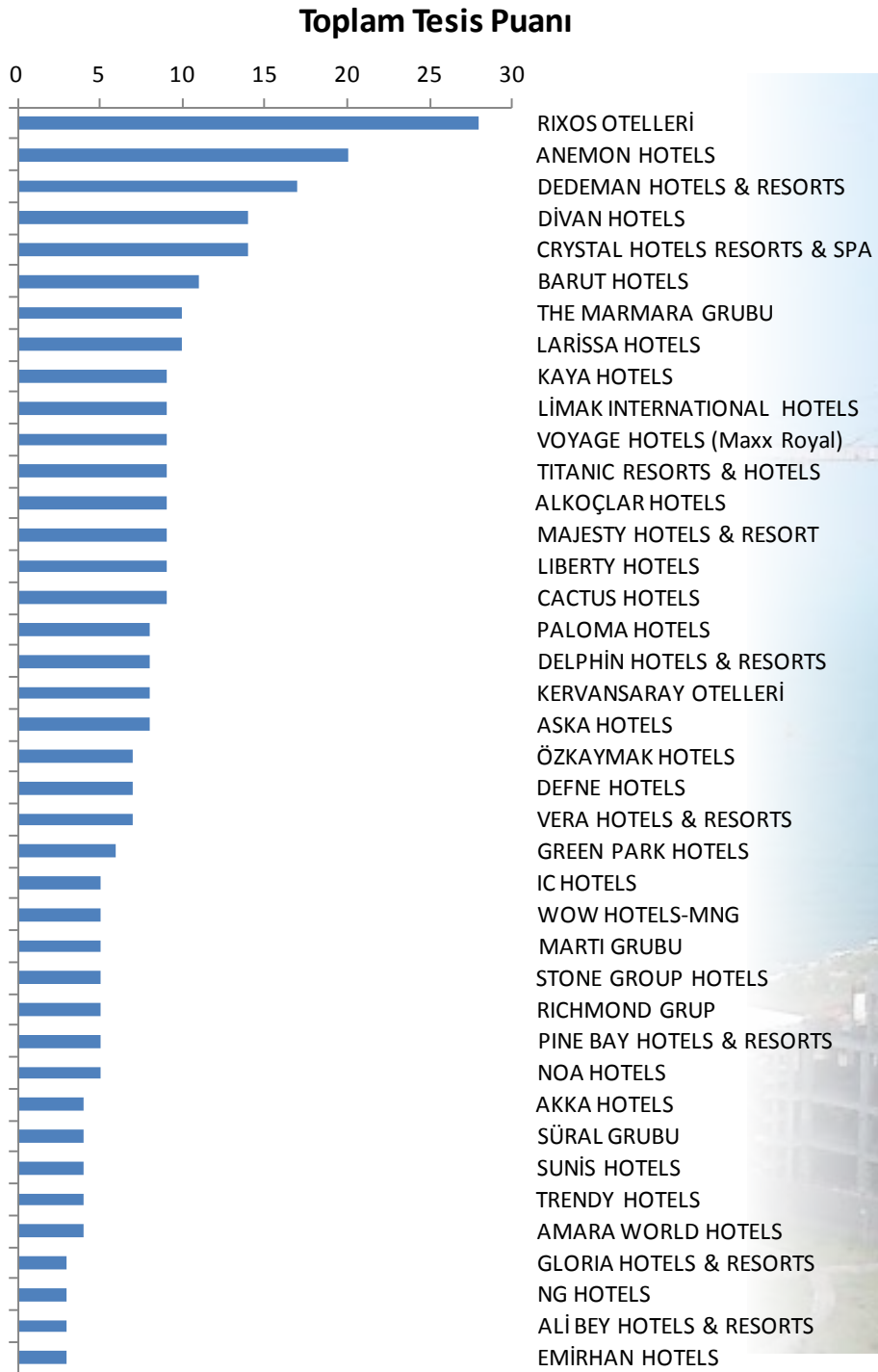
### Varlık/Mülk Puanı Sıralaması





## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

*Toplam tesis sayısı  
Mülkiyet, işletme, kira vb dahil*



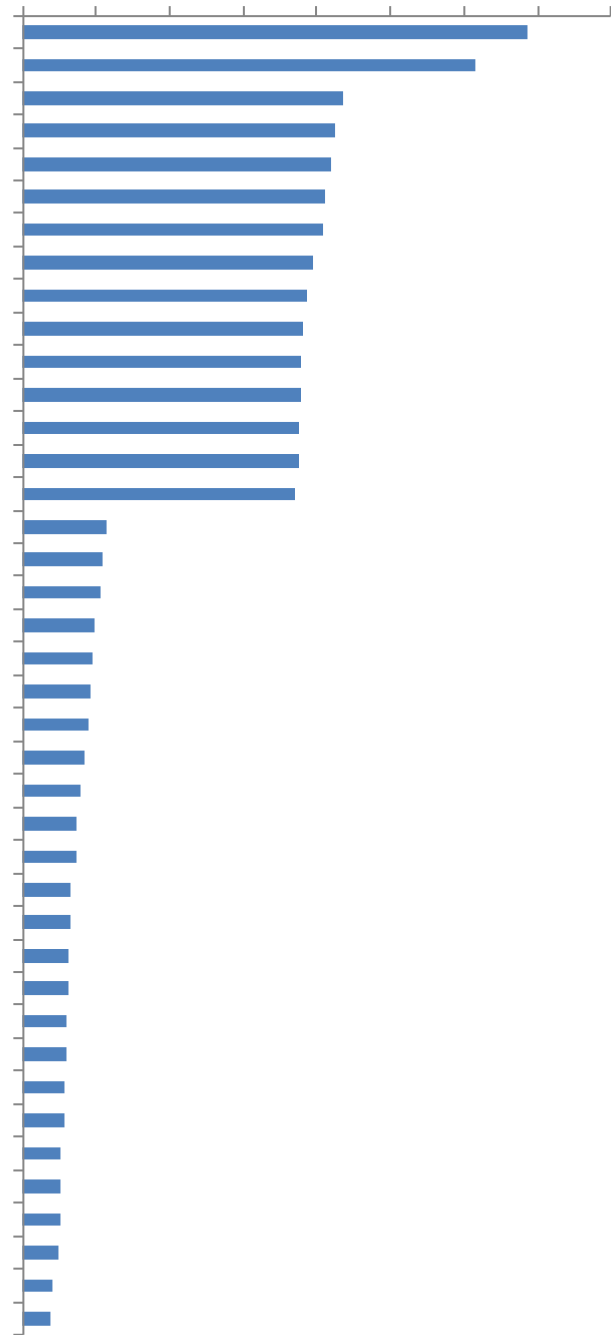
## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

Oda sayısı

Yurtiçi ve yurtdışı toplam

### Oda Kapasitesi Puanı

0,0 2,0 4,0 6,0 8,0 10,0 12,0 14,0 16,0



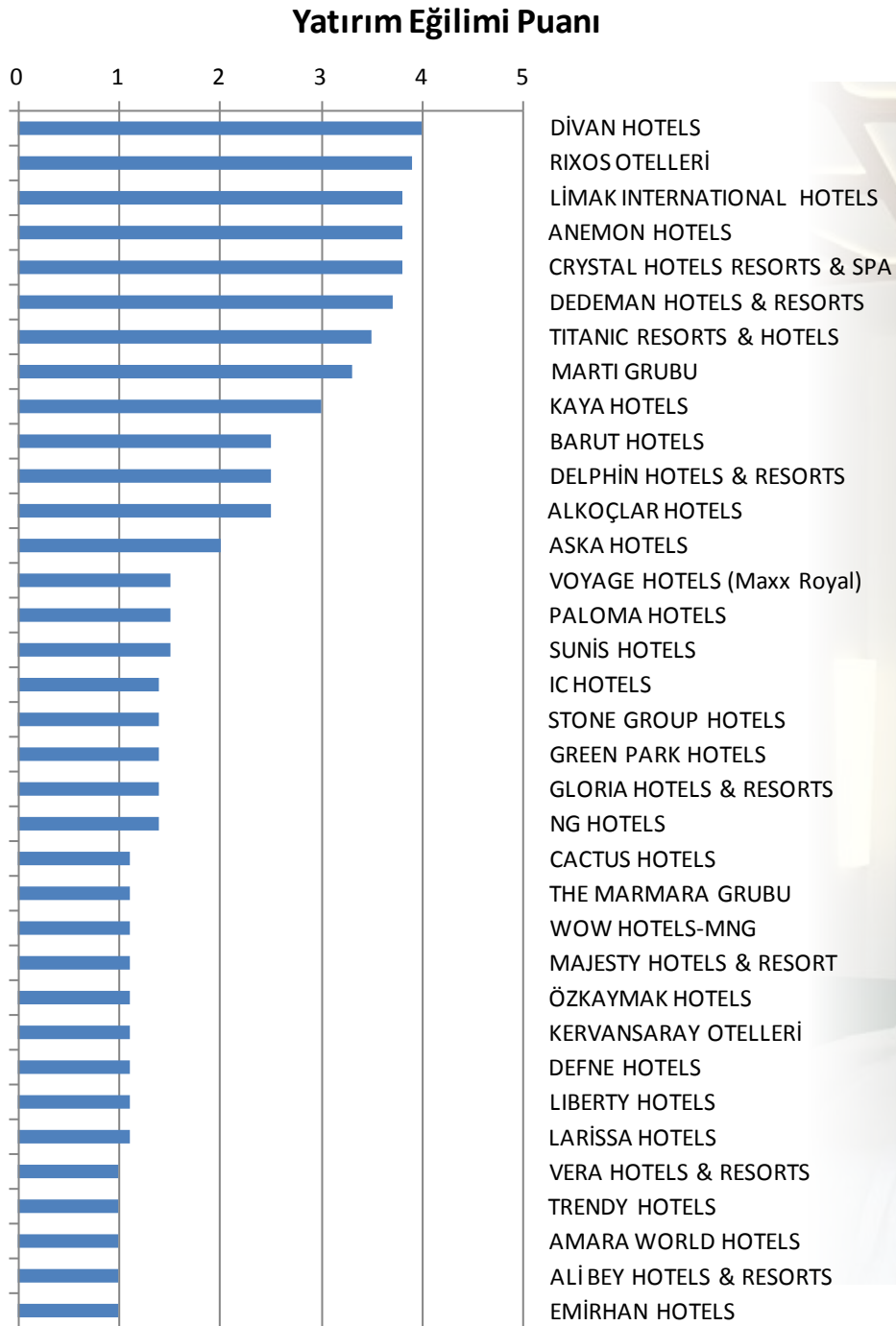
RIXOS OTELLERİ  
CRYSTAL HOTELS RESORTS & SPA  
DELPHİN HOTELS & RESORTS  
VOYAGE HOTELS (Maxx Royal)  
KAYA HOTELS  
DEDEMAN HOTELS & RESORTS  
BARUT HOTELS  
WOW HOTELS-MNG  
LİMAK INTERNATIONAL HOTELS  
STONE GROUP HOTELS  
PALOMA HOTELS  
LIBERTY HOTELS  
IC HOTELS  
MAJESTY HOTELS & RESORT  
TITANIC RESORTS & HOTELS  
ANEMON HOTELS  
KERVANSARAY OTELLERİ  
ASKA HOTELS  
AMARA WORLD HOTELS  
VERA HOTELS & RESORTS  
SUNİS HOTELS  
DİVAN HOTELS  
DEFNE HOTELS  
LARISSA HOTELS  
GREEN PARK HOTELS  
ÖZKAYMAK HOTELS  
MARTI GRUBU  
CACTUS HOTELS  
SÜRAL GRUBU  
PINE BAY HOTELS & RESORTS  
THE MARMARA GRUBU  
ALİ BEY HOTELS & RESORTS  
GLORIA HOTELS & RESORTS  
AKKA HOTELS  
RICHMOND GRUBU  
TRENDY HOTELS  
ALKOÇLAR HOTELS  
NOA HOTELS  
NG HOTELS  
EMİRHAN HOTELS



## D) GHG Index Değerlendirme Kriterleri İle Grup Ve Zincir Oteller

Yatırım Eğilimleri

Yurtiçi ve yurtdışı toplam



# TÜRKİYE GRUP VE ZİNCİR OTELLER GELİŞİM ENDEKSİ (GHG INDEX) 2014



30  
YIL  
1984-2014

