HOSPITALITY ASSETS · АНАЛИТИКА

Гостиничный фонд Турции: стареющие номера и окно для покупателя

Сколько в стране отелей, почему бутик-отелей почти нет в статистике, насколько изношен фонд, риски и потенциал

Статья №2 · Данные на ноябрь 2026 года

В Турции около 21,5 тыс. объектов размещения с лицензией министерства — это примерно 928 тыс. номеров. Фонд стареет: отрасль шесть лет откладывала ремонты. Сейчас небольшие отели давят инфляция, конкуренция с крупными курортами и требования к лицензиям. Для владельцев это кризис. Для покупателя, у которого есть капитал и план реконструкции, это возможность.

21 450
объектов с лицензией министерства

928 тыс.
номеров и 1,94 млн мест

5–7 лет
до неизбежной массовой реконструкции (TÜROFED)

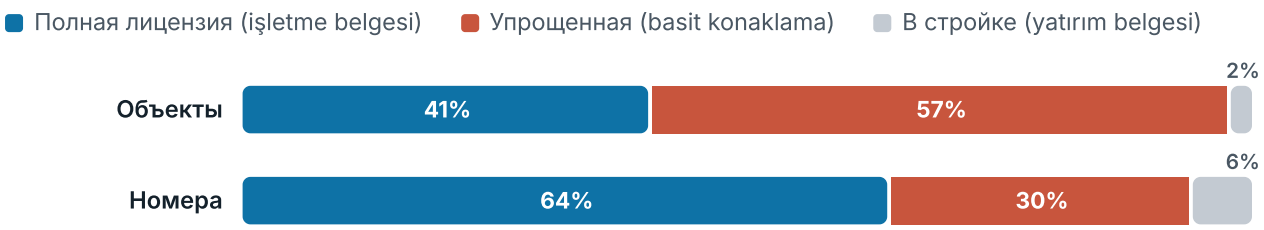
+40%
запросов на покупку отелей в I кв. 2026 (OteliniSat)

01 Сколько отелей в Турции

ПОКАЗАТЕЛЬ, СЕНТЯБРЬ 2026	ЗНАЧЕНИЕ
Всего объектов с лицензией министерства	**21 450**
— с полной лицензией (turizm işletme belgesi)	8 821
— с упрощенной лицензией (basit konaklama)	12 225
— в стадии строительства (yatırım belgesi)	444
Номеров	928 229
Мест	1 939 056

Два разных мира: объекты и номера по типу лицензии

Объектов с упрощенной лицензией больше половины, но номеров у них меньше трети. Средний отель с полной лицензией — около 68 номеров, с упрощенной — около 22



Источник: Министерство культуры и туризма Турции, данные на август 2026 года

Первый мир — большие курорты «все включено» в Анталье, Белеке, Сиде, Бодруме. Второй — семейные отели, пансионы, городские и небольшие курортные отели. Сегмент, на котором мы делаем упор, — **курортные отели на 15–60 номеров** на Средиземноморском и Эгейском побережье. Он находится на стыке этих двух миров.

02 Бутик-отели: сегмента почти нет в статистике

В статистике министерства есть категория «бутик-отель». По правилам это отель **от 10 до 60 номеров** с повышенными требованиями к сервису. Но лицензию бутик-отеля получили лишь единицы. По оценке отраслевой прессы, даже в Анталье таких отелей меньше десяти.

При этом сотни объектов называют себя бутик-отелями в маркетинге. Формально это обычные небольшие отели или объекты с упрощенной лицензией. Причины две: узкое определение в правилах и политика стимулов, рассчитанная на крупные проекты.

Что это значит для покупателя

Слово «бутик» в объявлении ничего не говорит. Смотреть надо на три вещи: тип лицензии, категорию отеля и документы на землю и здание. От них зависят ставка НДС (10% или 20%), доступ к господдержке и стоимость продажи при выходе.

03 Износ: проблема, о которой мало говорят

- Мурат Токташ, вице-президент Федерации отельеров Турции (TÜROFED), описывает последние **шесть лет как режим выживания**: пандемия, инфляция, рост издержек, новые требования пожарной безопасности. Ремонты, обновление технологий и энергоэффективность откладывали. Деньги на амортизацию не откладывали.
- Его прогноз: **в ближайшие 5–7 лет массовая реконструкция неизбежна**. Иначе в некоторых курортах появятся «кладбища отелей».
- Еще в 2019 году **половине отелей Антальи было 15 лет и больше**. С тех пор новых денег в старый фонд пришло мало.
- В 2022 году был всплеск: **120 отелей на 68 тыс. мест** получили сертификаты стимулов на реконструкцию, **70% — в Анталье**. Но это в основном крупные отели.
- Ассоциация отельеров Антальи (ANTOB) просит правительство **перестать субсидировать новые пятизвездочные отели** и направить поддержку на обновление старых.

04 Новое предложение

- В 2026 году ожидается **~354 новых отеля и около 70 тыс. мест**, в основном в Стамбуле, Анталье и на Эгейском побережье.
- Только в Анталье на 2025–2027 годы запланировано **34 новых отеля: 7 295 номеров, инвестиции $753,7 млн**.

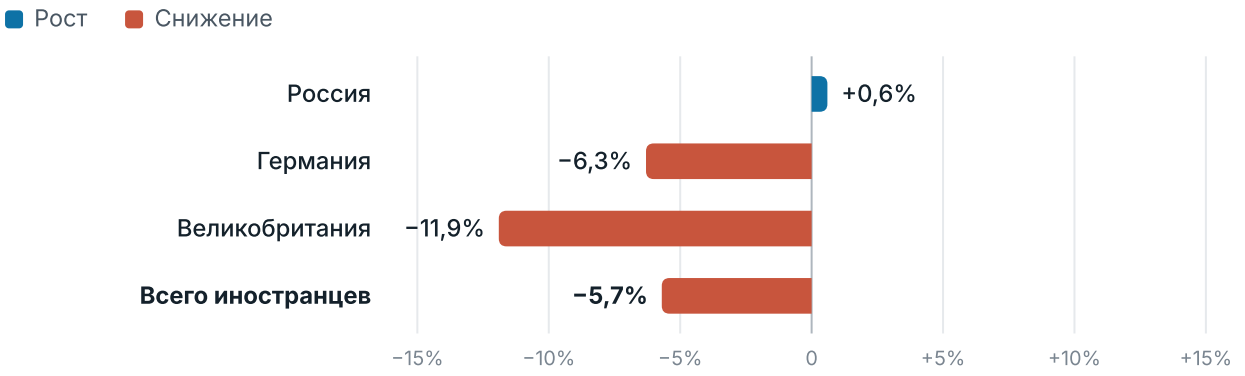
Новые большие курорты конкурируют за того же туриста. Старым отелям без обновления становится все тяжелее.

05 Риски: что нужно понимать до входа

1. **Издержки в лирах, выручка в евро.** Инфляция в Турции держится около 30%. Зарплаты, еда и энергия дорожают быстрее, чем растут цены в евро. По расчету ANTOB, городской туризм в Анталье с 2020 года подорожал в **2,2 раза в евро**, а прибыль городских отелей упала почти до нуля.
2. **Зависимость от нескольких рынков.** Россия и Германия вместе дают **~47%** иностранных гостей Антальи, доля России выросла до **26,7%**.

Иностранные гости Антальи: изменение за год, %

Январь–сентябрь 2026 года к тому же периоду 2025-го. Всего 12,48 млн гостей



Источник: АКТОВ (Ассоциация отельеров Средиземноморья), Управление культуры и туризма Антальи

3. **Ценовая война с курортами «все включено».** Большие пятизвездочные отели продают номера почти по себестоимости и забирают гостей у небольших объектов.
4. **Сезонность.** Отель зарабатывает 5–6 месяцев, а платит за содержание весь год.

Загрузка отелей с лицензией министерства, %

Разница между пиком сезона и средним показателем за год



Источник: Министерство культуры и туризма Турции (через Bloomberg HT)

5. **Документы и лицензии.** В Анталье около **1 000 из 1 460** объектов с упрощенной лицензией имеют проблемы с документами на собственность (tapu). Перевод на полную лицензию стоит около **100**

тыс. ₺ только в пошлинах. С августа 2026 года ужесточены требования: обязательная стойка регистрации при 25 номерах и больше, два сертифицированных спасателя у бассейна.

6. **Геополитика.** 2026 год показал, как быстро конфликт в регионе бьет по перелетам и бронированиям.

06 Потенциал: почему это окно возможностей

- **Гость тратит больше.** Средний чек за ночь растет: в 2026 году $107,7 (+4,6%), у иностранцев — $119,9. Отели, которые вложились в обновление и более дорогой продукт, выигрывают. Это говорят даже управляющие люксовых отелей Бодрума.
- **Продавцов стало больше.** Оппозиционная пресса (Sözcü, со ссылкой на депутата CHP) пишет, что в продаже около **1 500 отелей, на 129% больше**, чем год назад. Цифру независимо не проверяли, но тренд подтверждает рынок: на платформе OteliniSat число запросов и встреч в 1-м квартале 2026 года выросло **больше чем на 40%**.
- **Рынок покупателя.** Владелец, который не может оплатить ремонт и не получает субсидий, готов к переговорам. Для покупателя с капиталом это шанс купить работающий лицензированный отель дешевле его потенциальной стоимости.

Логика Value-Add

Купить отель, который отстает от соседей по исправимым причинам: старые номера, слабое управление, плохие продажи. Отремонтировать вне сезона, с ноября по март. Нанять сильного оператора или подключить франшизу. Довести лицензию до полной. Каждый шаг дает измеримый результат: выше средний чек, загрузка и маржа, доступ к господдержке.

На что смотрим при отборе объекта:

- ▢ тип лицензии и документы на собственность;
- ▢ возраст инженерных систем (кондиционеры, котлы, электрика), а не только состояние номеров;
- ▢ отставание от соседних отелей по выручке на номер и марже и его причины;
- ▢ зависимость от одного туроператора или одного рынка;
- ▢ бюджет и сроки реконструкции, которые можно уложить в межсезонье.

07 Вывод

Турецкий туризм в целом здоров: спрос и выручка на рекордах. Но гостиничный фонд, особенно небольшие отели, переживает тяжелый период: старые номера, дорогие деньги, высокие издержки. Именно такие периоды рынок дает тем, кто приходит с планом, а не ставит только на рост цен.

В следующих материалах: как устроены сделки GP/LP в гостиничном бизнесе и как отличить «дешевый» отель от проблемного.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией или предложением о покупке. Любые расчеты по конкретным объектам — это целевые сценарии, а не обещание доходности. Источники:

Фонд, сентябрь 2026: turizmgazetesi.com
Фонд, по лицензиям: horecatrend.com
Фонд, август 2026: aa.com.tr
Бутик-отели в статистике: turizmgazetesi.com
Бутик: 10–60 номеров: sabah.com.tr
TÜROFED: износ: tourismtoday.net
Возраст отелей Антальи: matriksdata.com
Реконструкции 2022: turizmgunlugu.com
ANTOB: haberturk.com
Новые отели 2026: ftnnews.com
Новые отели Антальи: turizmdays.com
ANTOB: издержки: antalyabihaber.com
Анталья, 9 мес. 2026: yeniakit.com.tr
Загрузка: bloomberght.com
Документы на собственность: turizmyatirimhaber.com
Стоимость лицензии: yenialanya.com
Новые требования: 24saatgazetesi.com
Инфляция и маржа: tourism-review.com
Траты за ночь: turkiyetoday.com
1 500 отелей в продаже: ftnnews.com
OteliniSat: aa.com.tr
Премиальный продукт: costar.com