



Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı
Kısa Tanıtım Dokümanı
Mart 2021



KALKINMA
YATIRIM
BANKASI



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME
İDARESİ
BAŞKANLIĞI

Türkiye’de Turizm Sektörü



Doğal ve tarihi güzellikleri, hizmet kalitesi ve dünya standartlarında ulaşım ve konaklama olanakları ile turizm potansiyelini iyi derecede kullanan Türkiye’nin üç tarafının denizler ile çevrili olması liman ve yat turizminin de odak noktalarından biri olmasını sağlamaktadır. Ekonomik istikrarını güçlü mali yapısı ve hizmet sektöründeki olanakları ile turizm sektöründe de gösteren Türkiye, 51,7 milyon turist sayısı ile 2019 yılında dünyada en çok yabancı turist çeken 6. ülke olmuştur.



8.333 km’lik kıyı şeridi, berrak denizleri ve denizciliğe uygun iklimi ile Türkiye’nin marinerlik faaliyetleri Akdeniz, Ege ve Marmara kıyılarında bir cazibe merkezi haline gelmesinde büyük rol oynamaktadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Birliği (UNWTO) verilerine dayanarak yapılan bu sıralamaya göre Türkiye, Fransa, ABD, İspanya, Çin ve İtalya’yı takip etmektedir.



Covid 19 pandemisi dünyada ve Türkiye’de turizm sektörünün olumsuz etkilenmesine karşın yat turizmini olumlu yönde etkilemiştir. Salgından korunmak adına sosyal izolasyona giden insanlar, korunaklı bir tatil alternatifi olarak yat turizmine yönelmişlerdir. Yat turizmine elverişli koy ve kıyıları sayesinde, ülkemizde yat sahipliği ve yat kiralamaya yönelik talep artmıştır. 2020 yılında Türkiye’de mavi tur pazarının büyüklüğü 290 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. Ayrıca sektör göstergelerindeki yat limanı doluluk oranları da bu durumu teyit etmektedir.

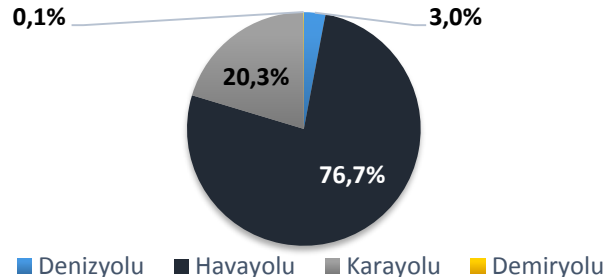


Pandeminin getirmiş olduğu korunaklı tatil anlayışının bir etkisi olarak yat turizmine yönelik bu yoğun ilginin önümüzdeki yıllarda artarak devam edeceği düşünülmektedir. Yatırım ortamı konusunda güven veren Türkiye’nin, ekonomideki disiplin ve çalışmaları sayesinde 2021 yılı ve devamında da yat turizmi perspektifinde olumlu görünüme sahip olması beklenmektedir.



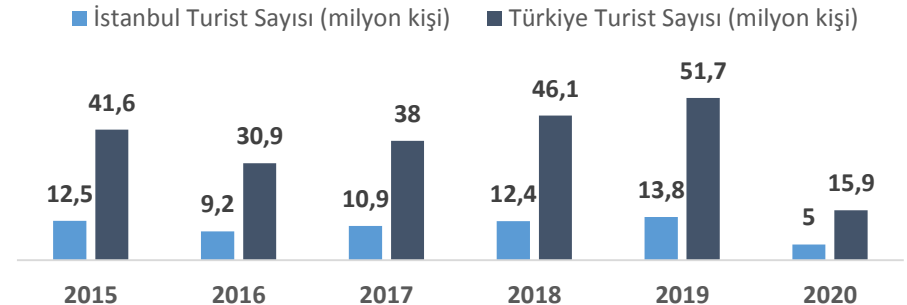
Türkiye’ye yabancı turistler ağırlıklı olarak havayolu ile giriş yapmaktadır. Ancak, yat turizminde süregelen artış ile denizyolundan yapılan girişlerin de zamanla payının artması beklenmektedir.

Türkiye’ye Giriş Yapan Yabancı Turistlerin Kullandığı Ulaşım Yolları



Kaynak: Deniz Ticaret Odası

Türkiye’ye Giriş Yapan Yabancı Turist Sayısı (milyon)



Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü

Türkiye'nin Güçlü Yat Turizmi Potansiyeli

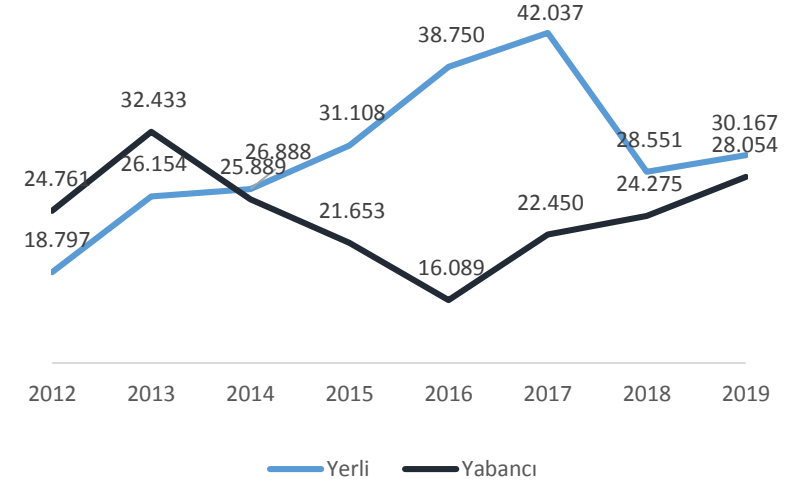
- ➔ Coğrafi konumu, iklimi, yat güzergâhları, tarihsel ve kültürel değerleri bakımından bütünüyle zengin bir potansiyel oluşturan kıyıların çokluğu nedeniyle Türkiye, Doğu Akdeniz ülkeleri içerisinde en şanslı ülkelerden biridir. Türkiye sahip olduğu potansiyel ile deniz turizmi ve yat bağlama kapasitesi bakımından Akdeniz Çanağında yer alan İtalya, İspanya, Fransa gibi ülkelerin seviyesine ulaşması için yeni yatırımlar için büyük fırsatlar barındırmaktadır.
- ➔ Son 10 yıllık dönemde Türkiye'ye gelen ticari ve özel yatların sayısında gözle görülür bir artış yaşanmıştır. Sarı bayraklı yat sayılarında 2019 yılında 2018 yılına göre yerli yatçılarda %5, yabancı yat sayısında ise %16 artış görülmektedir.
- ➔ Türkiye Akdeniz bölgesindeki ülkeler arasında en uzun kıyı şeritlerinden birine sahip olmasına karşın, Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylı 61 yat limanı ve 25 bin civarında yat bağlama kapasitesi ile de gelişime yüksek oranda açıktır ve önemli bir büyüme potansiyeli barındırmaktadır.
- ➔ Türkiye'de mevcut yat limanı kapasitesi açısından bakıldığında, kapasitenin yoğunlaştığı bölge toplam bağlama kapasitesinin %40'ını karşılamakta olan Muğla ilidir. İstanbul ise yat bağlama kapasitesi ile %25'lik payı temsil etmektedir ve bu alanda ikinci sıradadır.

Akdeniz Çanağında Türkiye'ye Rakip Ülkelerin Mevcut Durumda Yat Limanları ve Bağlama kapasiteleri

Ülke	Marina Sayısı	Kapasitesi	Kıyı Uzunluğu (km)	Ortalama Kapasite/km
Fransa	370	230.000	6.316	36,4
İtalya	500	170.000	9.532	17,8
İspanya	360	130.000	6.882	18,9
Hırvatistan	55	17.350	8.032	2,2
Yunanistan	22	9.000	16.040	0,6

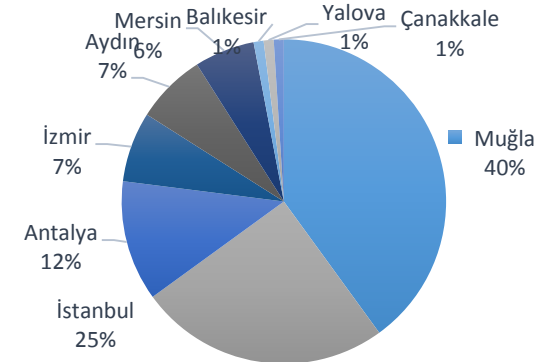
Kaynak: The Economist, 2016

Yıllara Göre Türkiye'ye Gelen Sarı Bayraklı Yat Sayısı



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü

Türkiye'deki Yat Limanı Kapasitesinin İllere Göre Dağılımı



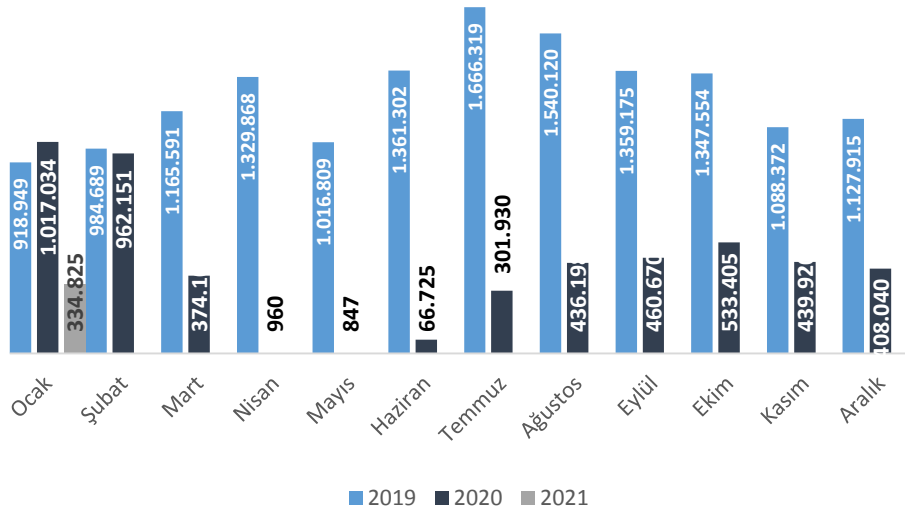
Kaynak: Deniz Ticaret Odası

İstanbul İlinde Yat Limancılığı

İstanbul'un Konumu ve Bölgedeki Turizm faaliyetleri

- İstanbul Türkiye'nin en çok turist çeken şehri konumundadır. İstanbul, küresel anlamda önemli bir iş ve ticaret merkezi olmasının etkisiyle iş turizmine bağlı yüksek bir misafir trafiğine ev yapmakta, bunun yanı sıra yüzyıllara dayanan tarihi, kültürel ve doğal zenginliği ile birçok turizm amaçlı aktivitenin de merkezindedir.
- Çeşitli uluslararası kuruluşların dünya turizm sektörüne ilişkin verilerine göre, İstanbul dünyada en çok yabancı turist sayısına sahip ilk 10 şehir arasında yer almaktadır. 2019 yılında yaklaşık 15 milyon turist İstanbul'u ziyaret etmiştir. 2020 yılında Covid 19 pandemi etkisi ile %65 civarında azalma görülmüştür.

İstanbul'a Gelen Turist Sayısının Gelişimi



Kaynak: İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü

Bölgede Yat Limancılığı

- Yatçılık faaliyetleri için elverişli iklim koşullarına ve uygun coğrafyaya da sahip olan İstanbul'da Fenerbahçe - Kalamış Yat Limanı ile birlikte birçok yat limanı bulunmaktadır.
- İstanbul'daki aktif olan yat limanları incelendiğinde, bölgede dünya standartlarında hizmetler sunan, denizde 5.223, karada 1.140 olmak üzere toplam 6.363 yat bağlama kapasitesine sahip 9 yat limanının faaliyetlerini sürdürdüğü görülmektedir.
- İstanbul'da bulunan yat limanları Türkiye'deki toplam yat bağlama kapasitesi bazında %25'lik bir paya sahiptir.
- Fenerbahçe Kalamış Yat Limanı 1.291'i denizde ve 220'si karada olmak üzere toplamda 1.511 yat bağlama kapasitesi ile İstanbul'da en büyük kapasiteye sahiptir.

Marmara Bölgesi Aktif Yat Limanları

Liman Adı	İl	İlçe	Deniz Kapasite	Kara Kapasite	Toplam Kapasite
Fenerbahçe-Kalamış Marina	İstanbul	Kadıköy	1.291	220	1.511
Pendik Marintürk Marina	İstanbul	Pendik	752	70	822
Ataköy Marina	İstanbul	Bakırköy	700	100	800
West İstanbul Marina	İstanbul	Beylikdüzü	600	300	900
Güzelce Marina	İstanbul	Büyükçekmece	250	120	370
Marina İstanbul	İstanbul	Büyükçekmece	490	230	720
İstmarin Tarabya	İstanbul	Sarıyer	210	0	210
İstmarin İstinye	İstanbul	Sarıyer	180	0	180
Atabay Marina	Kocaeli	Darica	0	100	100
Setur Yalova Marina	Yalova	Merkez	240	80	320

Fenerbahçe - Kalamış Yat Limanı: Genel Bilgiler ve İmar Planı

Konum

- Fenerbahçe Kalamış Yat Limanı; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Fenerbahçe semti, Zühtü Paşa Mahallesinde konumlanmış olup, 40°58.5' 42" K Kuzey enlemleri ile 29°02.1' 12" D Doğu boylamları arasında kalmaktadır.
- İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi kıyısında Kadıköy ve Moda'nın güneyinde yer alan yat limanı, Kızıltoprak ve Çiftelhavuzlar semtleri arasında bulunmaktadır.
- Türkiye'nin en gelişmiş ulaşım altyapısına sahip ili olan İstanbul, kara-deniz-demiryolu alanlarında birçok alternatif ulaşım yolu sunmaktadır. Kadıköy ilçesi ise, tüm ulaşım araçlarının önemli durak noktalarından birisi konumundadır ve bu bağlamda Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı oldukça merkezi bir lokasyonda yer almaktadır.

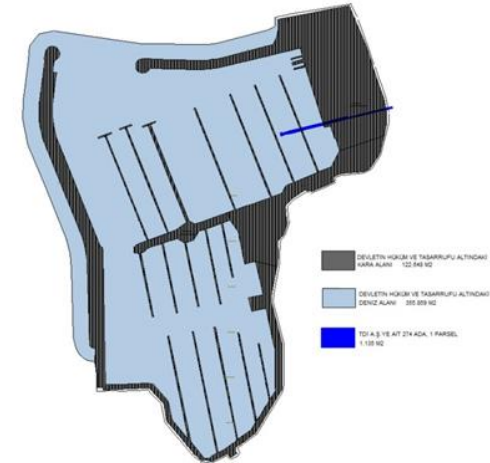
İmar Planı

- 1987 yılında hizmet vermeye başlayan Fenerbahçe – Kalamış Yat Limanı, 1998 yılı Aralık ayından bu yana Tek-Art Kalamış Fenerbahçe Marmara Turizm A.Ş. ("Setur") tarafından işletilmektedir. Liman, ÖYK'nın 07.03.2011 tarih ve 2011/17 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınmıştır
- Fenerbahçe Kalamış Yat Limanına yönelik 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ÖYK'nın 6 Kasım 2017 tarihli ve 2017/106 no'lu kararıyla onaylanmıştır ve 10 Kasım 2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.
- Söz konusu imar planı kapsamında Fenerbahçe – Kalamış Yat Limanı'nın, Türkiye yat turizmi pazarındaki güçlü pozisyonunu korumasına yönelik yatırımlar yapılabilmesi, ve bulunduğu bölgede turizm, ekonomi ve sosyal alanlarda daha da ileriye taşınmasına imkan verilmektedir.

Yat Limanı Alanı

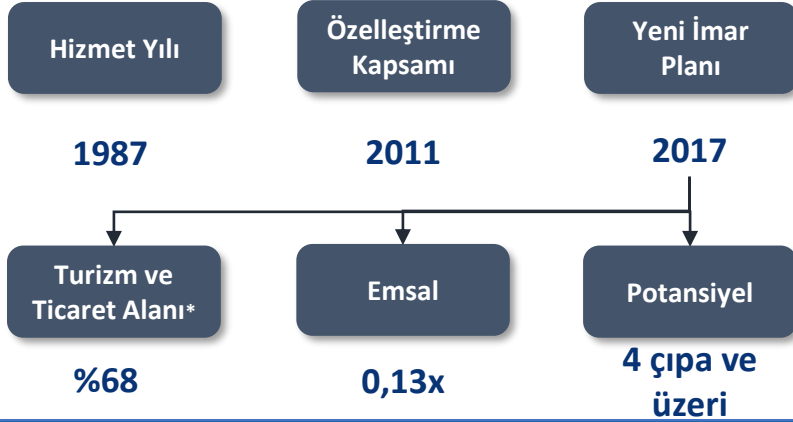


İmar Planı



Fenerbahçe – Kalamış Yat Limanı: Veriler ve Yatırım Temaları

Marina Hakkında



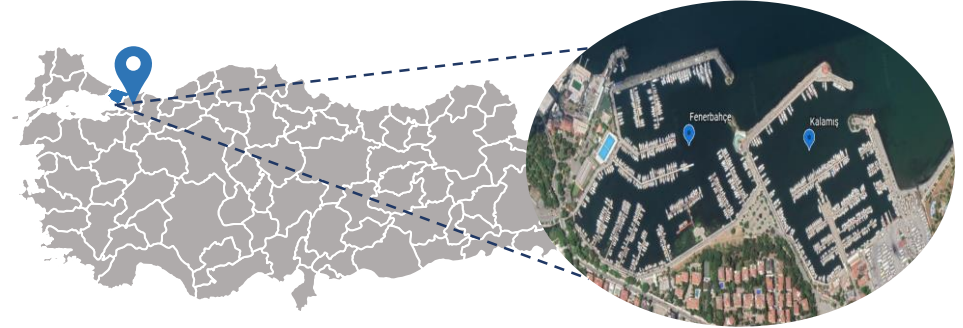
Teknik Veriler ve İmar Planı

	Mevcut	Planlanan
Toplam Alan	342.884 m ²	437.789 m ²
Deniz	233.244 m ²	314.541 m ²
Kara	103.529 m ²	123.248 m ²
Bağlama Kapasitesi (yat)	1.511	
Deniz (yat)	1.291	yaklaşık +%30
Kara (yat)	220	220
Otopark (araç)	350	Bağlama Kapasitesinin en az %30'u kadar
Ticari (Açık ve Kapalı) & Turizm Alanı	7.146m ²	en fazla 14.248 m ²
Rıhtım uzunluk	1.383 m	
Kazıklı iskele uzunluk	1.280 m	
Yüzer iskele uzunluk	795 m	

Kaynak: 06.11.2017 onaylı İmar Planı

(*) İnşa edilecek ticari ve turizm amaçlı binalar emsalin %68'ini (turizm amaçlılar %20'sini) geçemez.

Lokasyon



Yatırım Temaları



Türkiye'nin en önemli şehirlerinden biri İstanbul'un sosyo-ekonomik bakımından yat limanlığına en uygun konumunda bulunması



Esnek yatırım imkanı veren imar planına göre geliştirilebilecek yatırımlar sayesinde daha yüksek gelir yaratma potansiyeli taşıması



Yat bağlama kapasitesi ile Türkiye'nin ikinci, İstanbul'un en büyük yat limanı olması ve bu kapasitenin artırılabilir olması



Akdeniz Çanağı'ndaki artan yatçılık faaliyetlerinin diğer ülkelere kıyasla en uzun kıyı şeridinde sahip olmasına sayesinde Türkiye'ye yönelik talebin artıyor olması



Konumu sayesinde yüksek talep görmesi ve Türkiye'nin en prestijli yat limanlarının başında gelmesi

Fenerbahçe – Kalamış Yat Limanı: Özelleştirme Süreci



Yatırım Fırsatı -Öngörülen Özelleştirme Süreci

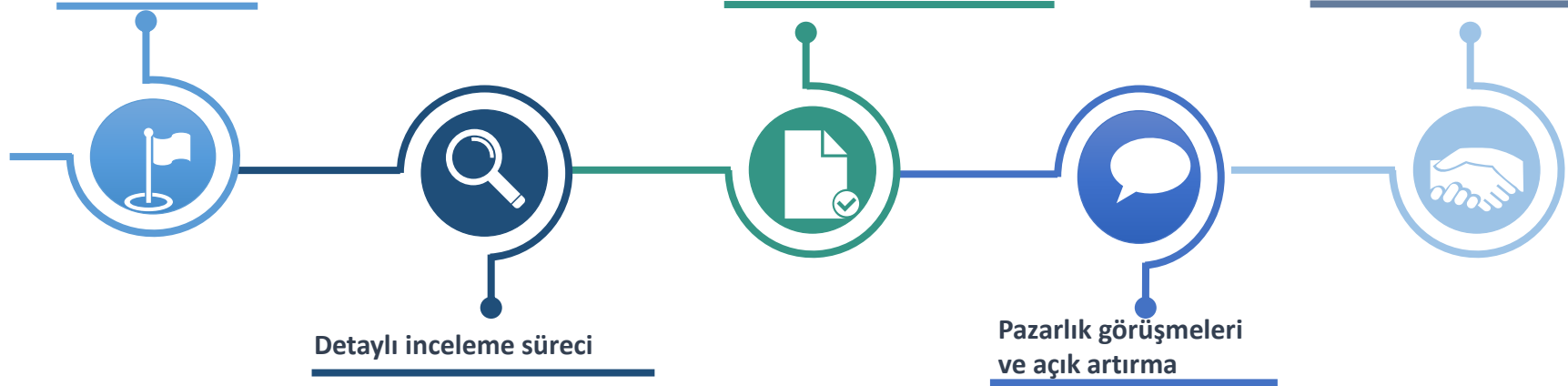
Yatırım Konusu

Sahip olduğu kapasite ile Türkiye'nin ikinci, İstanbul'un en büyük yat limanı olan Fenerbahçe-Kalamış Yat Limanı, İstanbul'da bulunan toplam kapasitenin %23,8'ini, Türkiye'nin ise %6'sını temsil etmektedir ve Yat Limancılığı sektörüne yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için büyük potansiyel taşıyan yatırım fırsatı sunmaktadır.

İhale İlanı:

Son teklif verme tarihi:

İşletme Hakkının Devredilmesi Sözleşmesinin imzalanması



İhale Süreci

- ➔ Fenerbahçe Kalamış Yat Limanınının 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde 40 yıl süre ile işletme hakkının verilmesi yöntemi ile özelleştirilmesi planlanmaktadır.
- ➔ Özelleştirme ihalesine ilişkin bilgiler www.oib.gov.tr adresinde, Resmi Gazete ve basın yayın kuruluşlarından yayımlanan ihale duyurusunda yer alacaktır. İlan Metninde yer alan koşullar çerçevesinde İhale Şartnamesi satın alan isteklilere, tanıtım dokümanı verilecek olup, ayrıca sanal veri odasında Fenerbahçe Kalamış Yat Limanı ile ilgili bilgi ve belgelere erişim sağlanacaktır.

Danışman

- ➔ İdare, özelleştirme kapsamındaki belirli limanların özelleştirilmesine yönelik çalışmalarda İdare'ye danışmanlık hizmeti vermek üzere Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş., Lexist Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ve MGS Proje Müşavirlik Mühendislik Tic. Ltd. Şti. (birlikte "Konsorsiyum Üyeleri" veya "Danışmanlar") münhasır finansal danışman olarak görevlendirmiştir.

İletişim Bilgileri ve Yasal Çekince

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

Dr. Murat İbrahim Çelebi

Proje Grup Daire Başkanı
Tel:+90 (312) 585 80 80
mcelebi@oib.gov.tr

Seçkin Turan

Uzman
Tel: + 90 312 585 83 51
sturan@oib.gov.tr

Gizem Güler

Uzman
Tel: + 90 312 585 81 74
gguler@oib.gov.tr

Gül Polat

Uzman
Tel: + 90 312 585 80 56
gpolat@oib.gov.tr

Pelin Yelkanat

Büro Personeli
Tel: + 90 312 585 80 80
perdogan@oib.gov.tr

Ebru Nur Kaya

Uzman Yardımcısı
Tel: + 90 312 585 82 26
ekaya@oib.gov.tr

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası

İzzet Özdal

Birleşme ve Satın Alma Danışmanlığı, Direktör
Tel: +90 216 636 88 12
GSM: +90 530 408 09 84
izzet.ozdal@kalkinma.com.tr

Dr. Çağdaş Çaylı

Birleşme ve Satın Alma Danışmanlığı, Müdür
Tel: +90 216 636 88 13
GSM: +90 533 618 40 31
cagdas.cayli@kalkinma.com.tr

Bu Sunum, yalnızca bilgilendirme amacıyla Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. ("Kalkınma Yatırım Bankası") tarafından T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın ("İdare") talebi doğrultusunda ve İdare tarafından verilen veriler ve kamuya açık veriler dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bu Sunumda yer alan tüm bilgiler, Kalkınma Yatırım Bankası'nın yazılı rızası olmadıkça kısmen veya tamamen üçüncü kişilerle paylaşılamaz, herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz, yayınlanamaz ve başkası tarafından sunulamaz, başka bir yerde kullanılamaz. Aksi bir davranış, sair mevzuat hükümlerinin ihlali anlamına gelebileceği için hukuki, idari ve cezai sorumluluğa sebebiyet verebilir. İşbu Sunumda yer alan hiçbir bilgi, bir vaat veya temsil olarak yorumlanamaz ve kabul edilemez. Bu Sunum bilgilendirme niteliğindedir, bilgilerin doğruluğuna ilişkin Kalkınma Yatırım Bankası'nın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu Sunumda yer alan bilgilere dayanılarak alınacak yatırım, kredi ve benzeri kararların sonucunda doğabilecek zararlardan Kalkınma Yatırım Bankası hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Kalkınma Yatırım Bankası işbu Sunumda yer alan bilgilerin doğruluğuna veya eksiksizliğine ilişkin açıkça veya zımnen herhangi bir beyan veya taahhüt vermemektedir. Kalkınma Yatırım Bankası, işbu Sunumda bilgilerde önceden herhangi bir bildirimde bulunmaksızın doğrulama, tamamlama ve değişiklik yapma hakkını saklı tutar.