



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



**AHİLER**  
Kalkınma Ajansı  
Geleceğe Yön Verir

## Kırşehir İli

# Dört Yıldızlı Termal Otel Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Kırşehir İli

## Dört Yıldızlı Termal Otel

### Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, Kırşehir ilinde bulunan jeotermal kaynakların değerlendirilmesi amacıyla Kırşehir ilinde Dört Yıldızlı Termal Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Ahiler Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

## HAKLAR BEYANI

---

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Ahiler Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Ahiler Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Ahiler Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

## İÇİNDEKİLER

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1. Sektörün Tanımı .....  | 7         |
| 2.1.1. Sağlık Turizmi .....   | 7         |
| 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....   | 9         |
| 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi .....   | 9         |
| 2.2.2 Diğer Destekler .....   | 12        |
| 2.3. Sektörün Profili .....   | 14        |
| 2.3.1. Termal Turizm Sektörünün Genel Profili.....                                    | 14        |
| 2.3.2. Termal Turizm Sektörüne Ait Ürün Yelpazesi.....                                | 15        |
| 2.3.3. Turizm Sektörünün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler .....      | 15        |
| 2.3.4. Dünya’da Termal / Mineral Kaynaklı Turizm .....                                | 16        |
| 2.3.5. Türkiye’de Jeotermal Enerji ve Termal Turizm .....                             | 18        |
| 2.3.6. Kırşehir İlinde Termal Turizm .....  | 22        |
| 2.4. Türkiye Genelinde Termal Otellerde Konaklayan Yurt Dışı Ziyaretçi Verileri ..... | 24        |
| 2.5. Termal Otel Yatırımına Ait Kapasite ve Talep Tahmini .....                       | 27        |
| 2.6. Kırşehir İlinde Yer Alan Jeotermal Kaynaklar .....                               | 28        |
| 2.7. Termal Turizm Pazarı ve Satış Analizi .....                                      | 28        |
| <b>3. TEKNİK ANALİZ</b> .....   | <b>30</b> |
| 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....   | 30        |
| 3.1.1. Yatırım Konusunun Kırşehir Açısından Önemi .....                               | 30        |
| 3.1.2. Yatırımın Kuruluş Yeri .....   | 30        |
| 3.1.3. Arazinin Mülkiyet Durumu .....   | 31        |
| 3.1.4. Yatırım ve İşletme Açısından İnsan Kaynağına İlişkin Potansiyel .....          | 31        |
| 3.2. Termal Otel Yatırımı için Prosedürler ve Şartlar .....                           | 31        |
| 3.3. İnsan Kaynakları .....   | 32        |
| 3.3.1. İl Nüfusunun Eğitim Durumu .....   | 32        |

|  |           |
|--|-----------|
| 3.3.2 Çalışma Çağındaki Nüfus .....  | 33        |
| 3.3.3. Genç Nüfus ve Oranı .....   | 33        |
| 3.3.4. İl ve İlçelerde Yatırım Konusunun Gereklediği Nitelikteki İstihdama Erişme Durumu ..... | 33        |
| 3.3.5. İstihdam Edilecek Personelin Unvanı, Sayısı ve Maaşı .....                              | 34        |
| 3.3.6. Benzer Yatırımda Önde Gelen Ülke Personel Maaşlarının Karşılaştırılması .....           | 35        |
| <b>4. FİNANSAL ANALİZ .....</b>  | <b>36</b> |
| 4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....  | 36        |
| 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi .....   | 39        |
| <b>5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>KAYNAKÇA.....</b>   | <b>40</b> |
| <b>EKLER.....</b>  | <b>42</b> |

**TABLolar**

|  |    |
|--|----|
| Tablo 1: Faaliyet Sınıflandırması .....  | 8  |
| Tablo 2: Teşvik Sistemi Uygulamaları Destek Unsurları .....  | 9  |
| Tablo 3: Bölgesel Teşvik Uygulaması Kapsamında Destek Oran ve Süreleri .....   | 10 |
| Tablo 4: Termal Kaynaklı İşletme Tipleri.....  | 14 |
| Tablo 5: Turizm Sektörünün İleri – Geri Bağlantılı Sektörleri ve Bağlantı Katsayıları .....                                  | 16 |
| Tablo 6: Global Termal Turizm Endüstrisi (2017).....   | 17 |
| Tablo 7: Termal Turizm İşletmelerinin Bölgesel olarak Dağılımı (2017) .....  | 17 |
| Tablo 8: Termal Turizm Sektöründe Ciro Bazında İlk 10 Ülke.....  | 18 |
| Tablo 9: Termal Turizm Sektörünün Yıllar İçindeki Ciro Değişimi .....  | 18 |
| Tablo 10: Türkiye Geneli Termal Turizm Tesisleri Sayısı, Tür ve Kapasiteleri .....   | 20 |
| Tablo 11: Türkiye Geneli Turizm Belgeli Termal Otellerde Geceleme Sayısı (Gün).....  | 21 |
| Tablo 12: Türkiye Geneli İşletme Belgeli Termal Otellerde Ortalama Kalış Süresi (Gün).....                                   | 21 |
| Tablo 13: Türkiye Geneli Termal Tesis Doluluk Oranları (2015-2019) .....   | 22 |
| Tablo 14: Kırşehir İlindeki Termal Tesisler ve Kapasiteleri.....   | 22 |
| Tablo 15: Kırşehir İli İşletme Belgeli Otelere Geliş Sayısının Ziyaretçi Türlerine Göre Yıllık Değişimi .....                | 23 |
| Tablo 16: Kırşehir İli İşletme Belgeli Otellerdeki Geceleme Sayısının Ziyaretçi Türlerine Göre Yıllık Değişimi.....          | 23 |
| Tablo 17: Kırşehir ve Türkiye Geneli İşletme Belgeli Otellerde Yıllık Ortalama Kalış Süreleri .....                          | 24 |
| Tablo 18: Kırşehir ve Türkiye'deki İşletme Belgeli Otellerin Yıllık Doluluk Oranları .....                                   | 24 |
| Tablo 19: Türkiye Genelinde Termal Otelde Konaklayan Yurtdışı Ziyaretçi Profili ve Konaklama İstatistikleri (2019 Yılı)..... | 25 |
| Tablo 20: Termal Otelde Konaklayan Yabancı Turist Sayılarının Geldikleri Bölgeler Bazında Değerlendirmesi .....              | 26 |
| Tablo 21: Türkiye Geneli Termal Otellerde En Fazla Konaklayan İlk On Ülke Turist Sayıları                                    | 26 |
| Tablo 22: Yatırımı Planlanan Termal Otelin Oda Sayısı ve Büyüklüğü Dağılımı .....  | 27 |
| Tablo 23: Yatırımı Planlanan Termal Otelin Beş Yıllık Doluluk Oranı Tahmini .....  | 28 |

|   |    |
|---|----|
| Tablo 24: Dünya Genelinde Bölgesel Günlük Otel Ücretleri (USD).....                   | 29 |
| Tablo 25: İşletme İçin Öngörülen Doluluk Oranları ve Yıllık Satış Miktarı (USD).....  | 30 |
| Tablo 26: Kırşehir İli 15 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumuna Göre Dağılımı (%)..... | 32 |
| Tablo 27: Çalışma Çağındaki Nüfus ve Oranı.....                                       | 33 |
| Tablo 28: Kırşehir İli Genç Nüfus ve Oranı .....                                      | 33 |
| Tablo 29: Kırşehir İlindeki Açık İş Sayısı ve İşe Yerleştirilme Oranı .....           | 34 |
| Tablo 30: Teknik Kapasitede Yıllık Personel Giderleri .....                           | 35 |
| Tablo 31: Metrekare Başına Yatırım Maliyeti ve Maliyetin Faktörlere Dağılımı .....    | 36 |
| Tablo 32: Toplam Yatırım Tutarı.....  | 38 |

## ŞEKİLLER

---

|  |    |
|--|----|
| Şekil 1: Teşvik Belgesine Başvuru Yolu.....                  | 11 |
| Şekil 2: Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı Haritası ..... | 19 |

## GRAFİKLER

---

|   |    |
|---|----|
| Grafik 1: Termal Tesislere Turist Geliş Sayısının Son Beş Yıllık Değişimi ..... | 21 |
| Grafik 2: AB Üyesi Ülkelerde 2020 Yılı Yasal Asgari Ücretler (Euro) .....       | 36 |



## KIRŞEHİR İLİ DÖRT YILDIZLI TERMAL OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

## 1. YATIRIMIN KÜNYESİ

|  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| <b>Yatırım Konusu</b>                                      | Dört Yıldızlı Termal Otel Yatırımı  |                                  |
| <b>Üretilen Ürün/Hizmet</b>                                | Termal otel olarak yerli ve yabancı turistlere hizmet verilecektir.   |                                  |
| <b>Yatırım Yeri (İl – İlçe)</b>                            | Kırşehir – Merkez, Terme Jeotermal Alanı  |                                  |
| <b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>                           | 128 Oda, 264 Yatak Kapasiteli   |                                  |
| <b>Sabit Yatırım Tutarı (USD)</b>                          | 5.424.172 \$  |                                  |
| <b>Yatırım Süresi</b>                                      | 20 ay   |                                  |
| <b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>                    | %49   |                                  |
| <b>İstihdam Kapasitesi</b>                                 | 63  |                                  |
| <b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>                         | Ortalama 8 Yıl  |                                  |
| <b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>                           | 55.10.02  |                                  |
| <b>İlgili GTİP Numarası</b>                                | -   |                                  |
| <b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>                              | Çin, Japonya, Güney Kore, Almanya ve Yurtiçi  |                                  |
| <b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b> | <b>Doğrudan Etki</b>  | <b>Dolaylı Etki</b>              |
|  | Amaç 9: Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı   | Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam |
| <b>Diğer İlgili Hususlar</b>                               | <p>Dünyada yaşanan nüfus ile beraber sağlık konusunda hizmet veren sektörlerle ilgi artmaktadır. Sağlık turizmi kapsamında değerlendirilebilecek termal otel yatırımında hedef kitle olarak yerli turistin yanında, özellikle termale ilgisinin yoğun olduğu bilinen ve aynı zamanda Kapadokya bölgesine de en fazla ziyaretçilerin geldiği ülkeler olan Çin, Japonya, Güney Kore ve Almanya seçilmiştir.</p> <p>Ahiler Kalkınma Ajansı'nın güdümlü proje desteği ile Terme Jeotermal Bölgesindeki termal kaynakların kontrolü amacıyla kurulacak olan otomasyon ve kumanda sistemi ile termal kaynaklar daha etkin ve verimli şekilde kullanılarak kaynakların sürdürülebilir olması da sağlanacaktır.</p> |                                  |

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <b>Subject of the Project</b>                                    | 4-Star Thermal Hotel Investment  |                                    |
| <b>Information about the Product/Service</b>                     | Thermal hotel will serve domestic and foreign tourists.  |                                    |
| <b>Investment Location (Province-District)</b>                   | Kırşehir – Central District, Terme Geothermal Area   |                                    |
| <b>Technical Capacity of the Facility</b>                        | Capacity of 128 rooms, 264 beds.   |                                    |
| <b>Fixed Investment Cost (USD)</b>                               | 5.424.172 \$   |                                    |
| <b>Investment Period</b>   | 20 months  |                                    |
| <b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>          | 49%  |                                    |
| <b>Employment Capacity</b>                                       | 63   |                                    |
| <b>Payback Period of Investment</b>                              | 8 years on average   |                                    |
| <b>NACE Code of the Product/Service Rev.3)</b>                   | 55.10.02   |                                    |
| <b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>               | N/A  |                                    |
| <b>Target Country of Investment</b>                              | China, Japan, South Korea, Germany and Domestic  |                                    |
| <b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b> | Direct Effect  | Indirect Effect                    |
|  | Goal 9: Industry, Innovation and Infrastructure  | Goal 3: Good Health and Well Being |
| <b>Other Related Issues</b>                                      | <p>With the rise of aging population in the world, there is an increasing interest in health-related service sectors. In addition to domestic tourists, the target group of thermal hotel investments, which could be evaluated within the scope of health tourism, have been chosen from countries that are known for their deep interest in thermal tourism and simultaneously the source of the highest number of visitors that come to the Cappadocia Region, such as China, Japan, South Korea and Germany.</p> <p>With the guided project support of Ahiler Development Agency, the automation and control system will be established for the control of thermal resources in the Terme Geothermal Area. As a result, thermal resources will be used more effectively and efficiently thereby sustainability of resources will be ensured.</p> |                                    |

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, yirmi dört saatten az, bir yıldan fazla sürekli kalmama ve gelir elde etmeme koşullarıyla kişilerin farklı amaçlarla sürekli buldukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Turizm, seyahat amaçlarına göre farklı gruplara ayrılmaktadır. Turizmin alt sektörlerinden başlıcaları aşağıda sıralanmıştır.

- Sağlık Turizmi
- Deniz Turizmi
- Kış Turizmi
- Yayla Turizmi
- Mağara Turizmi
- Av Turizmi
- Kongre Turizmi
- Golf Turizmi
- Yat Turizmi
- İnanç Turizmi
- Dağ Turizmi
- Akarsu Rafting Turizmi
- Su Altı Dalış Turizmi
- Kuş Gözlemciliği Turizmi

Termal oteller turizm sektörü altında sağlık turizmi alt sektörü içerisinde değerlendirilmektedir. Bu nedenle aşağıda sadece Sağlık Turizmine yönelik tanımlamalar yapılmıştır.

#### 2.1.1. Sağlık Turizmi

Sağlık turizmi, kısaca tedavi amacı ile yapılan seyahatlerdir. Başka bir ifadeyle, sağlık turizmi, fizik tedavi ve rehabilitasyon gereksinimi olanlarla birlikte uluslararası hasta potansiyelini kullanarak sağlık kuruluşlarının büyümesine olanak sağlayan turizm türüdür. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sağlık Turizmi)

Sağlık turizmi hastaların ve hasta ailelerinin rahatlığını sağlamak için tıbbi seçenekleri sunmayı hedeflemektedir. Gelişmiş ülkelerdeki eğitim ve refah seviyesinin yüksek olmasına paralel olarak sağlık hizmetleri sunumu da yüksek maliyetli olmaktadır. Gelişmiş ülkelerde yaşanan nüfusun sağlık ihtiyaçları ve sağlık giderlerinin payı her geçen gün artmaktadır. Sosyal güvenlik maliyetlerinin artan giderleri sosyal güvenlik kurumlarını zorlamaktadır. Bu sıkıntıları aşmak için gelişmiş ülkelerde bulunan sosyal güvenlik kurumları ve özel sigorta kurumlarının kaliteli tıbbi hizmet sunan ve yakında yer alan ülkelerle paket anlaşmalar yaparak sağlık hizmetlerini düşük maliyetli alma çabaları görülmektedir. (Edinsel & Adıgüzel, 2014)

Son yıllarda, ülkemizin de gelişmiş ülkelerdeki nitelikli sağlık hizmetleriyle rekabet edebilecek düzeyde sağlık hizmetleri sunmasından dolayı ülkemize dünyanın dört bir yanından tedavi amacıyla turistler gelmektedir. Özellikle 1990'lı yıllar sonrasında ülkemizde kamu sağlık hizmetlerine ilaveten özel sektörün de sağlık hizmetlerine ciddi yatırımlar yaptığı görülmüştür. Bu gelişmeler sonucunda, Avrupa standartlarıyla yarışabilecek düzeyde özellikle büyük illerde özel sağlık kuruluşları artmaya başlamıştır. Yapım ve işletme bakımından yüksek maliyetleri olan söz konusu sağlık tesislerinin yurtdışı pazarlara açılması bu maliyetlerin azaltılması açısından giderek zorunlu bir durum almaktadır. Ayrıca, ülkemizin coğrafi konumu ve sağlık sektöründeki eğitilmiş insan gücü, sağlık turizmi alanında Türkiye'nin önemli avantajları arasındadır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sağlık Turizmi)

Sağlık Turizmi beş ana alt başlığa ayrılmakta olup bunlar aşağıda sırasıyla açıklanmıştır.

- Termal Turizm / Kaplıca Turizmi
- Tedavi Amaçlı Sağlık Turizmi / Medikal Turizm
- SPA Wellness
- Yaşlı ve Engelli Turizmi
- Uzun Yaşam Köyleri

Termal Otel ve Moteller faaliyetlerini Termal Turizm (Kaplıca Turizmi) altında gerçekleştirmektedir.

### 2.1.1.1. Termal Turizm / Kaplıca Turizmi

Termal Turizmi en temelinde eski çağlardan beri bilinen doğal, sağlık tedavi yöntemi olarak anılmaktadır. Günümüzde ise termal merkezler vasıtasıyla kaplıca tedavisi hizmetleri verilmektedir. Termal turizm kaplıca turizmi olarak da anılmaktadır. Termal turizm veya kaplıca turizmi, mineralize termal su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli türdeki yöntemlerin yanında, iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerin birleştirilmesi ile yapılan kür uygulamaları için meydana gelen turizm hareketi olarak da tanımlanmaktadır. Bu uygulamaların yapıldığı tesislere ise Termal Kür Merkezi veya Kaplıca Tedavi Merkezi denilmektedir. (Gülmez, 2012)

Termal turizm bazen yanlış şekilde de anlaşılmaktadır. Örneğin termal turizmin, sadece banyolardaki termal suya girip yıkanmakla yapılan bir tedavi ve turizm çeşidi olduğu düşünülmektedir. Termal suyun yanında, temiz havanın, uygun iklim koşullarının, amacına uygun tesislerin de mevcut olması gerekmektedir. Termal turizmin sağladığı olanaklardan bazıları aşağıdaki gibi sıralanmıştır;

- Termal tesislerde insan sağlığını iyileştirici aktiviteler ile birlikte eğlence ve dinlenme olanaklarının da bulunması,
- Diğer alternatif turizm türleri ile kolay bütünleşebilmesi,
- Yılın her ayı turizm yapma imkanı,
- Maliyetini çabuk geri ödeyen karlı ve rekabet gücüne sahip yatırımlar olması,
- Yüksek seviyede istihdam oluşturulmasıdır. (Gülmez, 2012)

Termal turizm tesislerinde bulunması gereken birtakım özellikler vardır. Öncelikle termal turizm tesislerinin kurulacağı bölgelerde kaynak alanlarının uygun koruma tedbirleri ile güvence altına alınmış olması gerekmektedir. Termal tesislerin kurulacağı yerlerde çevresel şartların sağlanmasından sonra, hizmetlerin sunulduğu tesislerin kalitesi ve bu tesislerin sunulan hizmetin gereklerine uygun özelliklere sahip olması, termal turizmin gelişmesini sağlayacak en önemli faktörlerdir. (Gülmez, 2012)

Turizm sektörü altında faaliyet gösteren jeotermal otelleri de kapsayan oteller, NACE Revize 2 sınıflama sistemine göre Oteller ve Lokantalar alt ayrımında Oteller ve Benzeri Konaklama Yerleri sektörü içerisinde yer almaktadır. Oteller de sunulan hizmetlerdeki farklılıklara göre, 55.10 NACE kodlu Oteller ve Benzeri Konaklama Yerleri faaliyeti içerisinde 3 gruba ayrılmaktadır.

**Tablo 1: Faaliyet Sınıflandırması**

| NACE Sınıf Kodu | Faaliyetin Tanımı  |
|-----------------|--|
| H               | Oteller ve Lokantalar  |
| 55.1            | Oteller ve benzeri konaklama yerleri   |
| 55.10           | Oteller ve benzeri konaklama yerleri   |
| 55.10.02        | Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)  |
| 55.10.05        | Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti verenler ile devre mülkler hariç)   |
| 55.20.01        | Tatil ve diğer kısa süreli konaklama faaliyetleri (hosteller, devre mülkler, tatil evleri, apart Oteller, bungalov, dağ evleri, vb.nde) (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan oda veya süit konaklama faaliyetleri hariç) |

Kaynak: (TÜİK, Sınıflama Sunucusu, 2020)

## 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

15.06.2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren teşvik sistemi 4 farklı uygulamadan oluşmaktadır:

1. Genel Teşvik Uygulamaları
2. Bölgesel Teşvik Uygulamaları
3. Öncelikli Yatırımların Teşviki
4. Stratejik Yatırımların Teşviki

Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında yatırım türlerine göre tüm teşvik unsurları genel anlamda aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo 2: Teşvik Sistemi Uygulamaları Destek Unsurları**

| Destek Unsurları                      | Genel Teşvik Uygulamaları | Bölgesel Teşvik Uygulamaları | Öncelikli Yatırımların Teşviki | Stratejik Yatırımların Teşviki |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| KDV İstisnası                         | ✓                         | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Gümrük Vergisi Muafiyeti              | ✓                         | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Vergi İndirimi                        |                           | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği |                           | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Gelir Vergisi Stopajı Desteği*        | ✓                         | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Sigorta Primi (İşçi Hissesi) Desteği* |                           | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Faiz veya kâr Payı Desteği **         |                           | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| Yatırım Yeri Tahsisi                  |                           | ✓                            | ✓                              | ✓                              |
| KDV İadesi***                         |                           |                              |                                | ✓                              |

\* Yatırımın 6. Bölgede, Cazibe Merkezleri Programı kapsamında yer alan 4 üncü ve 5 inci bölge illerindeki OSB'lerde ve Kilis ili OSB'lerinde gerçekleştirilmesi halinde ve Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı (TOSHİP) kapsamında desteklenen stratejik yatırımlara sağlanır.

\*\* Yatırımın Bölgesel Teşvik Uygulamalarında 3., 4., 5. veya 6. bölgelerde gerçekleştirilmesi halinde sağlanır.

\*\*\* Sabit yatırım tutarı 500 milyon TL üzerinde olan stratejik yatırımlara sağlanır. 2017-2021 yıllarında imalât sektöründe gerçekleştirilecek teşvik belgeli tüm yatırımlara ilişkin bina-inşaat harcamaları da KDV iadesinden yararlanabilmektedir.

**Kaynak:** (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi Sunumu, 2020)

Kırşehir'de yapılacak olan Termal Otel yatırımı Genel Teşvik Uygulamaları ve Bölgesel Teşvik Uygulamaları kapsamında uygulanan destek unsurlarından faydalanabilmektedir. Bu kapsamda sağlanacak destek unsurları ve şartları aşağıda açıklanmıştır.

**Genel Teşvik Uygulamaları:** Teşvik edilmeyecek veya teşviki için aranan şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, asgari sabit yatırım tutarı ve kapasiteler üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı

yapılmaksızın Genel Teşvik Uygulamaları kapsamında desteklenmektedir. Genel Teşvik Sistemi'nde asgari sabit yatırım tutarı, 1. ve 2. bölgelerde 1 milyon TL, 3., 4., 5. ve 6. bölgelerde 500 bin TL'dir. Fizibilite konusu yatırımın yapılacağı yer olan Kırşehir ili teşvik uygulamaları açısından illerin gelişmişlik düzeyine göre yapılan sınıflandırmada 4. Bölge'de yer almaktadır. Genel teşvik uygulamaları kapsamında değerlendirilen yatırımlar tabloda da belirtildiği üzere sadece KDV İstisnası ve Gümrük Vergisi Muafiyeti unsurlarından yararlanabilmektedir.

**Bölgesel Teşvik Uygulamaları:** Bölgesel Teşvik Uygulamalarında her ilde desteklenecek sektörler, illerin potansiyelleri ve ekonomik ölçek büyüklükleri dikkate alınarak tespit edilmiş olup bölgelerin gelişmişlik seviyelerine göre yardım yoğunlukları farklılaştırılmıştır. Bu uygulama kapsamında sağlanan destek oran ve süreleri özet olarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. 4. Bölgede yer alan Kırşehir ilinde yapılacak termal otel yatırımının bölgesel teşvik uygulamasından yararlanabilmesi için yatırım yapılacak otelin 3 yıldız ve üzeri olması gerekmektedir. Kırşehir ilinde yapılacak termal otel yatırımı bölgesel teşvik unsurlarından 5.Bölge'ye ait destek unsurlarından yararlanmaktadır.

**Tablo 3: Bölgesel Teşvik Uygulaması Kapsamında Destek Oran ve Süreleri**

| Destek Unsurları   |                              | Bölge      |
|--|------------------------------|------------|
| Katma Değer Vergisi İstisnası  |                              | Var        |
| Gümrük Vergisi Muafiyeti   |                              | Var        |
| Vergi İndirimi   | Vergi İndirimi Oranı (%)     | 80         |
|  | Yatırıma Katkı Oranı (%)     | 40         |
| Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği Süresi ve Yatırıma Katkı Oranı |                              | 7 yıl, %35 |
| Yatırım Yeri Tahsisi   |                              | Var        |
| Faiz veya kâr Payı Desteği   | İç Kredi                     | 5 Puan     |
|  | Döviz/Dövizle Endeksli Kredi | 2 Puan     |

*Yatırımla ilgili Özel Şartlar: Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. 6. bölge yatırımları haricinde 3 yıldız ve üzeri şartı aranmaktadır. **Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi** veya termal turizm konusunda yapılacak konaklama yatırımları ile asgari 5 Milyon TL tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı/engelli merkezleri ve **Wellness** yatırımları **Öncelikli Sektör Yatırımları** kapsamındadır. Öncelikli sektör yatırımları kapsamındaki yatırımlar için (6. bölge hariç tüm bölgeler için) 5. bölge desteklerine bakınız. Makine-Teçhizat listelerinde inşaat ve tüketim malzemelerine yer verilmemesine dikkat edilmelidir.*

**Kaynak:** (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi Sunumu, 2020)

#### ❖ Yatırım Teşvik Sistemi Destek Unsurları

**Katma Değer Vergisi İstisnası:** Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

**Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

**Vergi İndirimi:** Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır.

**Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin, asgari ücrete tekabül eden kısmına sağlanan desteği ifade etmektedir.

**Gelir Vergisi Stopajı Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için belirlenen gelir vergisi stopajının terkin edilmesidir. Sadece 6. bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar ve Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi kapsamında desteklenen stratejik yatırımlar için düzenlenen teşvik belgelerinde öngörülmüştür.

**Faiz veya Kâr Payı Desteği:** Faiz veya Kâr Payı Desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının karşılanmasını ifade etmektedir.

**Yatırım Yeri Tahsisi:** Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir.

#### ❖ Teşvik Belgesine Başvuru Yöntemi

Yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na bağlı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'ne müracaat etmeleri gerekmektedir.

Yetkilendirme talebinin Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nce sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, yatırım teşvik belgesi başvuru işlemleri başlatılabilir. Aşağıda yer alan Şekil-1'de başvuru adımları gösterilmiştir.

#### Şekil 1: Teşvik Belgesine Başvuru Yolu



**Kaynak:** (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi, 2021)

## 2.2.2 Diğer Destekler

### 2.2.2.1. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 13 üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanun’da yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir. 2634 sayılı Kanun’un 5/a maddesinde “Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur” hükmü yer almaktadır. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 13 üncü maddesinde ise “Turizm sektöründeki teşvik tedbirleri ile turizm yatırım ve işletmelerinin bu teşviklerden yararlanma usul ve esasları, Kültür ve Turizm Bakanlığı koordinatörlüğünde ilgili bakanlıklar ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı’nca (Mülga) müştereken tespit edilir. Yatırımlar için öncelik sırası; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca tespit edilen diğer yerlerdir. Belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanlığı’nca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar.” hükümlerine yer verilmiştir. Buna göre; 2634 sayılı Kanun’da yer alan teşviklere ilişkin hükümler aşağıda yer aldığı şekildedir. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Teşvikleri, 2020)

#### ❖ Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8. maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

#### ❖ Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri Teşvikleri

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16. maddesinde yer alan, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır. 06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “2013/5265 sayılı Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar” ile Çevreye Duyarlı Konaklama Tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği sağlanmaktadır.

#### ❖ Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 18. maddesinde yer alan “Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir.” hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

#### ❖ Emlak Vergisi Muafiyeti

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun “Geçici muafıklar” başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasında “Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.



### ❖ Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun, Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2. maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşaat harcı istisnaları arasında yer almaktadır.

### 2.2.2.2. Kalkınma Ajansları Destekleri

Kalkınma Ajansları, bölgenin kalkınma sürecinin hızlandırılması ve bölge için kritik öneme sahip faaliyetlerin hayata geçirilmesi amacıyla önceden belirlenmiş uygunluk kriterleri doğrultusunda; bölge planı ve programları ile yıllık çalışma programı ve ilgili başvuru rehberlerinde belirlenen alanlarda bölge aktörlerine mali ve teknik destek sağlanmaktadır. (Ahiler Kalkınma Ajansı, Destek Programları, 2020)

#### A. Mali Destekler

Ajanslar, yıllık çalışma programında ve başvuru rehberinde açıkça belirtilmek kaydıyla özel işletmelerin, sivil toplum kuruluşlarının, kamu kurum ve kuruluşlarının, üniversitelerin, kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşlarının, yerel yönetimlerin ve bunların birliklerinin, kooperatiflerin ve bunların birlikleri ile diğer gerçek ve tüzel kişilerin aşağıda sayılan türlerdeki projelerine mali destek sağlamaktadır. Ajansların sağlayabileceği mali destekler; doğrudan finansman desteği, faiz desteği ve faizsiz kredi desteği olmak üzere üçe ayrılır. Kalkınma Ajansından ilgili destek programlarından faydalanılabilmek için programın ilan edilmiş olması ve başvuruya açık olması gerekmektedir

#### A.1. Doğrudan Finansman Desteği

Doğrudan finansman desteği, kalkınma ajanslarının esas itibarıyla proje teklif çağrısı yöntemiyle kullandığı desteklerden oluşmaktadır. Ancak ajanslar proje teklif çağrısı yapmaksızın ve proje hazırlığı konusundaki yükümlülüklerinden bazılarını hafifletmek veya proje hazırlık sürecini doğrudan yönetmek suretiyle, fizibilite desteği ve güdümlü proje desteği şeklinde de doğrudan destek sağlayabilmektedirler.<sup>1</sup>

Ajanslar tarafından desteklenen projelerde, proje maliyetlerinin bir bölümü yararlanıcı tarafından karşılanmaktadır. Bu miktar eş finansman olarak adlandırılırken, yararlanıcı, proje eş finansmanını, proje ortaklarından, iştirakçilerden ve/veya üçüncü taraflardan sağlayacağı nakdi katkılar ile karşılayabilmektedir. Projelere yararlanıcı tarafından sağlanacak eş finansman katkısı kâr amacı güden tüzel kişiler için ilgili kalkınma ajansı tarafından verilen destek oranı toplam proje bütçesinin %50'sini geçemeyeceği gibi bu oran hiçbir şekilde arttırılmamaktadır. Kalkınma ajanslarının proje teklif çağrısı yöntemi ile yararlanıcılara ilan ettikleri doğrudan finansman desteklerinde proje süresi azami 24 aydır.

#### A.2. Faiz Desteği ve Faizsiz Kredi Desteği

**Faiz Desteği**, başvuru rehberinde belirtilen nitelikteki projeler için, ilgili aracı kuruluşlardan alınacak krediler karşılığında ödenecek faiz giderlerinin, kalkınma ajansı tarafından karşılanmasını öngören mali destektir.<sup>2</sup>

**Faizsiz Kredi Desteği**, ajansın başvuru rehberine uygun projelere aracı kurumlar vasıtasıyla faizsiz kredi temin etmek suretiyle sağlayacağı mali destektir.

<sup>1</sup>Proje teklif çağrısı, belirli bir destek programı kapsamında, nitelikleri net bir şekilde belirlenmiş olan potansiyel başvuru sahiplerinin, önceden belirlenen konu ve koşullara uygun olarak proje teklifi sunmaya davet edilmesidir.

<sup>2</sup>İlgili aracı kuruluş, faiz desteği ve faizsiz kredi desteği uygulamalarında, Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı, Kredi Garanti Fonu, Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası, diğer bankalar ve finans kuruluşları gibi ajansın anlaşmalı olduğu kurum ve kuruluşları ifade etmektedir.

## B. Teknik Destekler

Kalkınma Ajansları tarafından sağlanacak teknik desteğin amacı, bölgedeki yerel aktörlerin bölgesel kalkınma açısından önem arz eden, ancak kurumsal kapasite eksikliği nedeniyle hazırlık ve uygulama aşamalarında sıkıntı ile karşılaşılan çalışmalarına eğitim verme, program ve proje hazırlanmasına katkı sağlama, geçici uzman personel görevlendirme, danışmanlık sağlama, lobi faaliyetleri ve uluslararası ilişkiler kurma gibi konularda destek sağlamaktır.

Kalkınma Ajansları tarafından sağlanacak teknik destek, ajans tarafından yayınlanan herhangi bir proje teklif çağırısı ile ilişkilendirilmemek koşuluyla;

- Yerel yönetimlerin başta planlama çalışmaları ile bölge plan ve programlarını uygulayıcı veya yerel kalkınma kapasitesini artırıcı faaliyetlerini ve
- Diğer başvuru sahiplerinin yerel ve bölgesel kalkınmaya katkıda bulunabilecek çalışmalarını kapsamak zorundadır.

Teknik destek bir mali destek aracı olmayıp, başvuru sahibinin ihtiyaç duyduğu bir uzmanın/uzmanların veya eğitimin temin edilmesi için gerekli olan maliyetleri kapsamaktadır. Teknik destek kapsamında yararlanıcı kuruluşa herhangi bir doğrudan mali destek verilmez, ödemeler hizmet alınan kuruluşa yapılır.

### 2.3. Sektörün Profili

#### 2.3.1. Termal Turizm Sektörünün Genel Profili

Termal Turizm sektörünün profili incelendiğinde tüm dünyada tüketicinin giderek ilgi gösterdiği termal turizme yapılan yatırımlar artmakta ve ülkeler sağlık turizmi içerisinde yer alan termal turizmi en önemli ürün olarak sunmaktadır. Termal ve mineralli kaynak sularının çok fazla kullanım alanı bulunmakta olup bunların başlıcaları jeotermal enerji, içme suyu, dinsel ve ruhsal kullanım, yüzme, eğlence, sağlık ve terapidir.

Termal/mineral kaynaklar endüstrisi genel olarak 2 kategoriye ayrılmaktadır. Birinci gruba giren işletmelerde banyo hizmetlerinin yanında spa hizmetleri de bulunmakta olup (örneğin; masaj, hidroterapi, yüz ve diğer uygulamalar) ikinci gruba giren işletmelerde ise spa hizmeti bulunmamaktadır. Farklı ülkeler ve bölgelerde tarih ve gelenekleriyle alakalı olarak farklı tiplerde suya dayalı hizmetler sunulmaktadır. Aşağıdaki tabloda amaçlarına göre termal kaynaklı işletme tipleri görülmektedir.

**Tablo 4: Termal Kaynaklı İşletme Tipleri**

| Öncelik Olarak Eğlence Amaçlı                           | Öncelik Olarak Sağlık Amaçlı                                  | Öncelik Olarak Terapi ve Tedavi Amaçlı              |
|---|---|---|
| Termal/mineral sulu yüzme havuz işletmeleri             | Termal/mineral su ile hizmet veren banyo işletmeleri          | Tedavilerde termal/mineralli su kullanan işletmeler |
| Termal/mineral su kullanan su parkları                  | Termal/mineral su bazlı spa işletmeleri                       |   |
| Termal/mineral sulu su havuzu bulunan otel ve resortlar | Okyanus yakınında bulunan ve okyanustan faydalanan işletmeler |   |
| Termal veya sıcak su kaynaklı işletmeler                |   |   |

**Kaynak:** (The Global Wellness Institute, 2015)

### 2.3.2. Termal Turizm Sektörüne Ait Ürün Yelpazesi

Termal Turizm sektörü içerisinde yer alan termal tesislerde tesis faaliyetleri içerisinde tesisin hizmetleri çeşitlilik göstermektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı termal turizmi, termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli türdeki yöntemlerin yanında iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları yanı sıra termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen turizm türü olarak tanımlanmaktadır. Termal tesisler genellikle aşağıdaki metotlar ile sektöre hizmet etmektedir. (Tontuş, 2020)

- **Termal Kür:** Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla, belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.
- **Kaplıca Tedavisi:** Toprak, yeraltı ve deniz kaynaklı mineralli sular, gazlar, peloidler (çamurlar) ve iklimsel unsurlar gibi doğal tedavi unsurlarının yöredeki iklim olanakları ve gerekli görülen diğer tedaviler ile birlikte kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.
- **Balneoterapi:** Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurlarının banyo, içme ve inhalasyon (soluma) yöntemleri ile kür tarzında tedavi amaçlı kullanılmasıdır.
- **İnhalasyon Uygulamaları:** Termomineral su zerrecikleri ile yapılan soluma uygulamalarıdır.
- **İçme Kürleri:** Mineralli sular ile kaplıcalarda ya da yaşanan yerde yapılan içme kürleridir.
- **Peloidterapi:** Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidlerin bir balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasıdır. Halk arasında şifalı çamurların tedavi amaçlı kullanılması olarak bilinmektedir.
- **Klimaterapi:** Hava sıcaklığı, nem, rüzgar şiddeti ve hızı, güneş ışınımı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.
- **Talassoterapi:** Koruyucu ve tedavi edici ve/veya kür amaçlı olarak tıbbi gözetim ve denetim altında, deniz suyu iklimi ve unsurlarının kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.
- **Hidroterapi:** Termomineral sular ile yapılan yıkama, duş ve dökme gibi uygulamalardır. Ayrıca, her birey için özel olarak düzenlenen ve ideal olarak amaca uygun inşa edilmiş havuzlarda gerçekleştirilen, sinir-kas-iskelet sistemiyle ilgili fonksiyonları geliştirme-iyileştirme amaçlı bir havuz tedavi programı olarak da tanımlanmaktadır.
- **Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon:** Kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz tedavileri, masaj ve diğer yöntemlerdir.

### 2.3.3. Turizm Sektörünün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler

Turizm sektörünün girdi sunduğu sektörlerin başında kara taşımacılığı sektörü gelmektedir. İkinci sırada ise destekleyici ve yardımcı ulaştırma faaliyetleri ile seyahat acentesi faaliyetleri takip etmektedir. Turizmin girdi sunduğu tüm sektörler için etki düzeyleri ileri bağlantı katsayısı Tablo 5'te gösterilmiştir. (Sarıışık, Akova, Türkay, & Sarı, 2011)

Turizme girdi sunan sektörler incelendiğinde ise ilk sırada destekleyici ve yardımcı ulaştırma faaliyetleri ile seyahat acentesi faaliyetleri gelmektedir. Bu sektörü gıda ürünleri ve içecek imalatı ile kara taşımacılığı sektörleri takip etmektedir. Turizme girdi sunan tüm sektörler ve geri bağlantı katsayısı aşağıdaki tabloda görülmektedir. (Sarıışık, Akova, Türkay, & Sarı, 2011)

**Tablo 5: Turizm Sektörünün İleri – Geri Bağlantılı Sektörleri ve Bağlantı Katsayıları**

| Turizmin Girdi Sunduğu Sektörler  | İleri Bağlantı Katsayısı | Turizme Girdi Sunan Sektörler   | Geri Bağlantı Katsayısı |
|---|--------------------------|---|-------------------------|
| Kara Taşımacılığı   | 0,25                     | Destekleyici ve Yard. Ulaş. Faal., Seyahat Acenta Faaliyetleri                                    | 0,17                    |
| Destekleyici ve Yard. Ulaş. F., Seyahat Acentesi Faaliyetleri                                     | 0,23                     | Gıda Ürünleri ve İçecek İmalatı   | 0,13                    |
| Sig. Ve Em. Fon Hariç Mali Aracı Kurumlar Faaliyetleri  | 0,06                     | Kara Taşımacılığı   | 0,09                    |
| Eğlence, Dinlenme, Kültür ve Sporla İlgili Faaliyetler  | 0,05                     | Tarım, Avcılık ve İlgili Hizmet Faaliyetleri  | 0,06                    |
| Havayolu Taşımacılığı   | 0,04                     | Diğer İş Faaliyetleri   | 0,04                    |
| Motorlu Taşıtlar ve Motosikletler Dışında Kalan Toptan Ticaret                                    | 0,04                     | Sigorta ve Em. Fonları Hariç Mali Aracı Kurumlar Faaliyetleri                                     | 0,04                    |
| Suyolu Taşımacılığı   | 0,03                     | Eğlence, Dinlenme, Kültür ve Sporla İlgili Faaliyetler  | 0,03                    |
| Posta, Telekomünikasyon   | 0,02                     | Gayrimenkul Faaliyetleri  | 0,03                    |
| Gayrimenkul Faaliyetleri  | 0,02                     | Oteller ve Lokantalar   | 0,03                    |
| Kamu Yön. Ve Savunma, sorunlu Sosyal Güvenlik   | 0,02                     | Elektrik, gaz, buhar ve sıcak su üretimi ve dağıtım   | 0,02                    |
| Sağlık İşleri ve Sosyal Hizmetler   | 0,02                     | Motorlu Taşıtlar ve Motosikletler Dışında Kalan Perakende Ticaret                                 | 0,02                    |
| Motorlu taşıtlar ve Motosikletler Dışında Kalan Perakende Ticaret                                 | 0,01                     | Motorlu Taşıtlar ve Motosikletler Dışında Kalan Toptan Ticaret                                    | 0,02                    |
| Oteller ve Lokantalar   | 0,01                     | Kimyasal Madde ve Ürünlerin İmalatı   | 0,02                    |
| Motorlu Taşıtlar ve Motosikletlerin Satış, Bakımı ve Onarımı; Motorlu Taşıtların Perakende Satışı | 0,01                     | Kok Kömürü, Rafine Edilmiş Petrol Ürünleri  | 0,02                    |
| Tekstil Ürünleri imalatı  | 0,01                     | Posta ve Telekomünikasyon   | 0,01                    |
| Diğer İş Faaliyetler  | 0,01                     | Motorlu Taşıtlar ve Motosikletlerin Satış, Bakımı ve Onarımı; Motorlu Taşıtların Perakende Satışı | 0,01                    |
| Diğer Sektörler   | 0,10                     | Diğer Sektörler   | 0,13                    |

**Kaynak:** (Sarıışık, Akova, Türkay, & Sarı, 2011)

### 2.3.4. Dünya’da Termal / Mineral Kaynaklı Turizm

Dünya genelinde termal/mineral kaynaklı turizm incelendiğinde Asya Kıtası, bin yıldan daha uzun bir geçmişe dayanan geniş termal kaynakları ve banyo gelenekleri ile dünyanın en büyük termal/mineral kaynak pazarlarına ev sahipliği yapmaktadır. Asya ülkeleri, sağlık turizmi ve ekonomik kalkınma için sahip oldukları kaynakları değerlendirmekte ve uluslararası pazardan daha fazla pay almak için tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine oldukça önem vermektedir.

Global Sağlıklı Yaşam Enstitüsü’nün araştırmalara göre dünyada 127 ülkede faaliyet gösteren 34.057 termal/mineral kaynaklı tesis olduğu tahmin edilmektedir. Yine Global Sağlıklı Yaşam Enstitüsü’nün çalışmasına göre bu işletmeler 2017 yılında 56,2 milyar USD gelir elde ederken yaklaşık olarak 1,8 milyon kişiye de istihdam sağlamıştır. (The Global Wellness Institute, 2018)

Termal/mineral kaynaklı turizm endüstrisi, çok çeşitli farklı türlerde işletmeleri kapsamaktadır. Bazı bölgelerdeki termal sular, doğası gereği eğlence amaçlıdır (örneğin, termal su yüzme havuzları ve su parkları), bazıları tıbbi veya tedavi edici amaçla hizmet vermektedir (örneğin, Avrupa'daki birçok sanatoryum) ve bazı işletmeler ise sağlık artırıcı amaca odaklanmıştır (örneğin, Japonya'daki Onsen ismiyle anılan sıcak su banyoları, kaplıcalar). Birçok termal/mineral kaynak tesisi birden fazla kategoriyle örtüştüğünden termal turizm sektörü iki gruba ayrılarak ele alınabilir. Bu gruplar banyo hizmeti yanı sıra spa hizmetleri (örneğin masaj, yüz bakımı, hidroterapi, diğer tedaviler vb.) sunan işletmeler ve spa hizmeti sunmayan işletmeler.

Global Sağlıklı Yaşam Enstitüsü'nün, 2018 yılında yapmış olduğu Termal/Mineral Kaynaklar Araştırma Raporu'na göre 34.057 tane termal/mineral kaynaklı hizmet veren işletmenin 8,816 tanesi termal faaliyetleri yanında spa hizmeti de vermektedir. Spa hizmeti göze çarpıcı şekilde katma değer yaratan uygulama olup spa hizmeti veren işletmeler; sayılarının sektördeki toplam işletme sayısından oldukça az olmasına rağmen sektör cirosunun %66'sı olan 37.1 milyar USD ciro elde etmektedir. (The Global Wellness Institute, 2018)

**Tablo 6: Global Termal Turizm Endüstrisi (2017)**

| Sektör                               | İşletme Sayısı | Ciro (Milyar USD) | İşletme Başına Ortalama Ciro (USD) |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------------|
| Spa Hizmeti Veren                    | 8.816          | 37,1              | 4.202.972                          |
| Spa Hizmeti Vermeyen                 | 25.241         | 19,1              | 756.825                            |
| <b>Termal Turizm Sektörü Toplamı</b> | <b>34.057</b>  | <b>56,2</b>       | <b>1.648.904</b>                   |

**Kaynak:** (The Global Wellness Institute, 2018)

Termal turizm sektörü ağırlıklı olarak Asya-Pasifik ve Avrupa'da yüzyıllardır süregelen su bazlı şifa ve rahatlamının yansıması olarak yine bu iki bölge de yoğunlaşmıştır. Asya-Pasifik ve Avrupa bölgelerinde oluşan ciro sektör toplamının %95'ini oluşturmakta ve dünya üzerindeki toplam işletmelerinde %94'ünü barındırmaktadır.

**Tablo 7: Termal Turizm İşletmelerinin Bölgesel olarak Dağılımı (2017)**

| Bölge                  | İşletme Sayısı | Ciro (Milyar USD) |
|------------------------|----------------|-------------------|
| Asya-Pasifik           | 25.916         | 31,60             |
| Avrupa                 | 5.613          | 21,73             |
| Latin Amerika-Karayip  | 1.148          | 1,60              |
| Kuzey Amerika          | 237            | 0,73              |
| Orta Doğu-Kuzey Afrika | 324            | 0,41              |
| Güney Afrika           | 39             | 0,08              |

**Kaynak:** (The Global Wellness Institute, 2018)

Tablo 8'de görüldüğü üzere 2017 yılında termal turizm alanında lider olan ilk 10 ülke tüm dünyanın termal turizm cirosunun %82'sini oluşturmaktadır. Dünyada en fazla ciroyu Çin oluşturmakta ve ikinci sırada Japonya gelmektedir. İşletme sayısı bakımından Japonya'da termal tesis sayısı fazla olmasına rağmen işletme tiplerinden ötürü daha düşük gelire sahiptir. Daha önce de belirtildiği üzere Avrupa'da hizmet veren işletmeler spa faaliyetleri ile daha nitelikli termal turizm hizmeti sundukları için işletme

başına düşen gelirleri de daha yüksek olmaktadır. Global Sağlıklı Yaşam Enstitüsü'nün çalışmasına göre Türkiye, 2017 yılında 667 Milyon USD ciro geliri ile dünyada 11. sırada yer almıştır.

**Tablo 8: Termal Turizm Sektöründe Ciro Bazında İlk 10 Ülke**

| Ülke       | İşletme Sayısı | Ciro (Milyon USD) |
|------------|----------------|-------------------|
| Çin        | 3.900          | 17.501            |
| Japonya    | 20.972         | 12.796            |
| Almanya    | 1.265          | 7.152             |
| Rusya      | 838            | 3.667             |
| İtalya     | 768            | 1.718             |
| Avusturya  | 181            | 961               |
| Macaristan | 546            | 793               |
| Brezilya   | 207            | 718               |
| İspanya    | 293            | 683               |
| Polonya    | 203            | 674               |

**Kaynak:** (The Global Wellness Institute, 2018)

Birçok ülkede, termal/mineral banyosu ve yüzme amaçlı tesisler, geleneksel olarak hizmet vermektedir ve nispeten düşük giriş ücretlerine sahiptirler. Ayrıca bu tür tesislerin hedef pazarları çoğunlukla yerel pazardır. Bu tür işletmeler sayı bakımından dünyadaki işletmelerin çoğunluğunu temsil etmektedir. Bununla birlikte, katma değerli spa hizmetleri sunan kuruluşlar, daha gelişmiş tesisler ve daha geniş bir ürün yelpazesi ile üst segmente hitap etmekte ve daha turizm odaklı hareket etmektedir.

Termal Turizm sektörünün yıllar içerisindeki değişimi incelendiğinde 2013 yılından 2015 yılına kadar sektörün ciro bazında yıllık ortalama %2 büyüdüğü görülmektedir. Bunun yanında 2015 yılından 2017 yılına kadar ise ortalama %10 büyüdüğü görülmektedir.

**Tablo 9: Termal Turizm Sektörünün Yıllar İçindeki Ciro Değişimi**

| Ciro               | 2013 | 2015 | 2017 |
|--------------------|------|------|------|
| Gelir (Milyar USD) | 50   | 51   | 56,2 |

**Kaynak:** (The Global Wellness Institute, 2018)

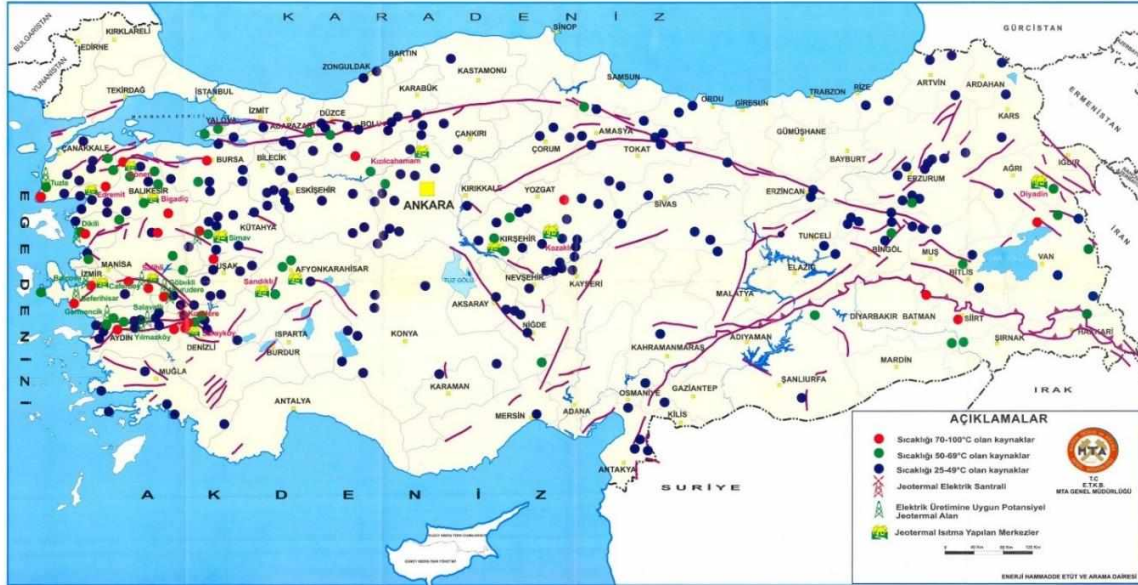
Termal turizm sektörü dünyada artan yaşlı nüfusu, doğal tedavi ve şifa kaynağı olarak kolay erişilebilme, sağlık sektöründe alternatif tıp alanındaki gelişmeler ve insanların sağlıklarına gösterdikleri önemin artması gibi etkenler ile sürekli büyüme eğilimindedir. Bu alandaki yeni yatırımlar ve cirolardaki düzenli artışlar ilerleyen yıllarda sektörün daha da büyüyeceğini göstermektedir.

### 2.3.5. Türkiye’de Jeotermal Enerji ve Termal Turizm

#### 2.3.5.1. Türkiye’nin Jeotermal Enerji Potansiyeli

Jeolojik olarak Alp-Himalaya dağ oluşum kuşağında yer alan Türkiye’de, genç tektonik dönemde kazanmış olduğu çok kırıklı yapısı ve geçirmiş olduğu volkanik faaliyetlerden dolayı aşağıdaki şekilde de görüleceği üzere Batı Anadolu’da graben sistemlerinde, Orta ve Doğu Anadolu’da volkanik alanlarda ve Kuzey Anadolu boyunca yoğun jeotermal kaynaklar bulunmaktadır.

## Şekil 2: Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı Haritası



**Kaynak:** (Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye geneline yayılmış, 1.000 civarında doğal çıkış şeklinde, değişik sıcaklıklarda birçok jeotermal kaynak yer almaktadır. Yapılan çalışmalar ile tespit veya tahmin edilen jeotermal kaynakların tümüne "potansiyel", açığa çıkarılan kısmı ise "kapasite" olarak ifade edilmektedir. (MTA, 2020)

Türkiye'nin jeotermal potansiyeli oldukça yüksek olup, potansiyel oluşturan alanların %78'i Batı Anadolu'da, %9'u İç Anadolu'da, %7'si Marmara Bölgesi'nde, %5'i Doğu Anadolu'da ve %1'i diğer bölgelerde yer almaktadır. Jeotermal kaynakların %90'ı düşük ve orta sıcaklıkta olup doğrudan uygulamalar (ısıtma, termal turizm, çeşitli endüstriyel uygulamalar vb.) için uygundur. Kalan %10'u ise dolaylı uygulamalar (elektrik enerjisi üretimi) için uygundur. (MTA, 2020)

MTA Genel Müdürlüğü'nün mevcut kaynakların geliştirilmesi ve yeni kaynak alanlarının aranması çalışmalarına ağırlık vermesi ile 2004 sonu itibarı ile 3.100 MWt olan kullanılabilir ısı kapasitesi, 2018 yılı Aralık sonu itibarı ile ilave 1.900 MWt ısı enerjisi artışı ile 5.000 MWt'e yükselmiştir. MTA tarafından 173 adet olan keşfedilmiş jeotermal saha sayısı da sondajlı aramalarla, 10 adedi elektrik üretimine uygun olan yeni sahaların keşfiyle 239 jeotermal sahaya çıkarılmıştır. (MTA, 2020)

2008 yılında, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve özel sektörün de jeotermal arama, geliştirme ve yatırım çalışmalarında devreye girmesiyle, ülkemiz toplam jeotermal ısı kapasitesi (görünür ısı miktarı) 35.500 MWt'e ulaşmıştır. (MTA, 2020)

Jeotermal alanların keşfedilmesi ve değerlendirilmesi sonucu jeotermal uygulamalardaki değişimler aşağıda belirtilmiştir. (MTA, 2020)

- Elektrik üretimine uygun saha sayısı 2002 yılında 16 iken 2018 yılında 25 adede çıkmıştır.
- Sera ısıtması 2002 yılında 500 dönüm iken 2019 yılında 4.052 dönüme çıkmış, %710 artış olmuştur.
- Konut ısıtması 2002 yılında 30.000 konuttan 2019 yılında 125.000 konut eşdeğerine çıkmış, %316 artış olmuştur.
- Elektrik üretiminde kurulu güç 2002 yılında 15 MWe iken 2019 yılında 1.304 MWe çıkmış, %8.600 artış olmuştur.
- Ülke görünür ısı kapasitesi ise 2002 yılında 3.000 MWt'den 2019 yılında 35.500 MWt'e (özel sektörle birlikte) çıkarak %1.083 artış sağlanmıştır.

### 2.3.5.2. Türkiye’de Termal Turizm

Doğal zenginliklerden olan ve tedavi edici özelliği bulunan termal sular, birçok Avrupa ülkesinin gerek iç gerekse dış turizminde önemli yer tutmaktadır. Türkiye, termal turizmin hammaddesi olan 1.300 civarındaki termal su kaynağı ile zengin termal turizm potansiyeline sahiptir. Ancak bunlardan sadece 262 adedi tedavi amacıyla kullanılmaktadır. Termal kaynakların çoğunluğu belediye veya özel idareler tarafından işletilmektedir. Yerel idarelerin deneyim, bütçe, mevzuat darboğazları nedeniyle mevcut tesislerin çoğunluğu nicelik ve nitelik olarak yetersizdir ve daha çok hamam olarak kullanılmaktadır.

Özellikle son yıllarda sağlıklı ve zinde insan olma arzusu ile daha nitelikli ve kaliteli bir turizm arzı talep edilmektedir. Bu kapsamda, Türkiye’de de bir yanda tedavi imkânlarının diğer yanda da eğlence ve dinlenme olanaklarının sunulduğu termal turizm tesislerinin oluşturulması giderek önem kazanmaktadır. Ülkemiz insanının tarihi ve geleneksel olarak yıkanma ve şifa bulma amaçlarıyla yoğun olarak kaplıcalara gitme talebi ile birlikte iç turizmde sağlık ve termal turizm alanında ilerlemeler yaşanmaktadır. Ancak termal turizmin dış turizme açılması ve dünya ülkeleriyle rekabet edebilir seviyeye ulaşması, nitelikli tesislerin oluşturulması ve konaklama, kür merkezi ve kür parkı entegrasyonunun uluslararası niteliklere sahip olan tesislere entegre edilmesiyle mümkün olabilecektir. (Gülmez, 2012)

Türkiye genelinde yer alan termal turizm tesisleri incelendiğinde; Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 2019 yılı verilerine göre termal amaca yönelik olarak turizm yatırım belgesi almış 18 tesisin yatak sayısı 9.856, turizm işletme belgesi almış 91 tesisin yatak sayısı ise 30.481’dir. Yaklaşık olarak 17.634 yatak kapasiteli 88 tesis ise yerel belediyeler tarafından belgelendirilmiştir. Türkiye genelinde bulunan toplam 197 termal tesis 57.971 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Tesis türleri bakımından en fazla 5 yıldızlı tesis bulunmaktadır.

**Tablo 10: Türkiye Geneli Termal Turizm Tesisleri Sayısı, Tür ve Kapasiteleri**

| Tesis Türü                        |            | Turizm İşletme Belgeli |              | Turizm Yatırım Belgeli |              | Belediye Belgeli |              |
|-----------------------------------|------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                   |            | Tesis Sayısı           | Yatak Sayısı | Tesis Sayısı           | Yatak Sayısı | Tesis Sayısı     | Yatak Sayısı |
| Termal Otel                       | 3 Yıldızlı | 17                     | 2.109        | 5                      | 1.023        |                  |              |
|                                   | 4 Yıldızlı | 31                     | 6.990        | 4                      | 1.820        |                  |              |
|                                   | 5 Yıldızlı | 40                     | 21.153       | 8                      | 6.703        |                  |              |
| Termal Tatil Köyü                 |            |                        |              | 1                      | 310          |                  |              |
| Termal Müstakil Apart             |            | 2                      | 171          |                        |              |                  |              |
| Butik Termal Otel                 |            | 1                      | 58           |                        |              |                  |              |
| Kaplıca                           |            |                        |              |                        |              | 88               | 17.634       |
| <b>Toplam Termal Tesis Sayısı</b> |            | <b>197</b>             |              |                        |              |                  |              |
| <b>Toplam Yatak Sayısı</b>        |            | <b>57.971</b>          |              |                        |              |                  |              |

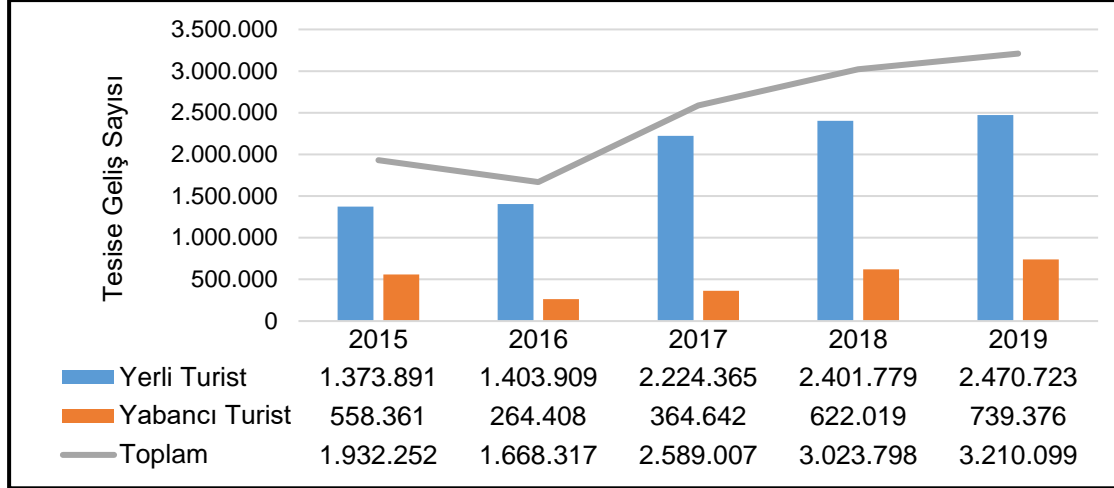
**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

2015 – 2019 yılları arasında turizm işletme belgeli ve belediye belgeli termal tesislerde konaklayan yerli ve yabancı turistlerin tesise geliş sayıları incelendiğinde; gerek yapılan yeni otel yatırımları, gerekse tanıtım faaliyetleri ile hem yerli hem de yabancı turist sayılarında artışlar yaşanmıştır. 2019 yılında toplam 3.210.099 kişi termal tesislerde konaklamış olup konaklayanların %76’sının yerel ziyaretçilerden oluştuğu görülmektedir. Termal tesislerde 2015 yılından itibaren yerli turist sayısı artarak 2019 yılında



2.470.723 kişiye ulaşmıştır. Yabancı turist sayısı ise 2016 yılından itibaren düzenli artış göstererek 2019 yılında 739.376 kişiye ulaşmıştır.

**Grafik 1: Termal Tesislere Turist Geliş Sayısının Değişimi (2015-2019)**



Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Türkiye genelinde faaliyetine devam eden turizm işletme veya yatırım belgeli termal otellerdeki geceleme sayıları incelendiğinde termal otellerde son 5 yıllık süreçte yabancı geceleme sayılarında düzenli artış olduğu görülmektedir. Yerli turist geceleme sayısında ise 2018 yılına kadar artışlar yaşanmış olup 2019 yılında bir düşüş görülmüştür.

**Tablo 11: Türkiye Geneli Turizm Belgeli Termal Otellerde Geceleme Sayısı (Gün)**

| Turist        | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Yabancı       | 793.737          | 360.491          | 536.026          | 870.517          | 1.221.017        |
| Yerli         | 2.198.435        | 2.242.645        | 3.554.732        | 3.916.018        | 3.797.835        |
| <b>Toplam</b> | <b>2.992.172</b> | <b>2.603.136</b> | <b>4.090.758</b> | <b>4.786.535</b> | <b>5.018.852</b> |

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Türkiye geneli turizm işletme belgeli termal otellerdeki ortalama kalış sürelerinin 2015-2019 yılları arası değişimleri incelendiğinde yabancı turistlerin ortalama kalış sürelerinde 2017 yılından itibaren artış, yerli turistlerin ortalama kalış sürelerinde ise düşüş olduğu gözlenmektedir.

**Tablo 12: Türkiye Geneli İşletme Belgeli Termal Otellerde Ortalama Kalış Süresi (Gün)**

| Turist        | 2015       | 2016       | 2017        | 2018        | 2019        |
|---------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Yabancı       | 1,5        | 1,8        | 1,50        | 1,43        | 1,74        |
| Yerli         | 1,9        | 2,0        | 2,12        | 2,07        | 2,03        |
| <b>Toplam</b> | <b>1,8</b> | <b>1,9</b> | <b>2,01</b> | <b>1,91</b> | <b>1,95</b> |

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Türkiye genelindeki turizm işletme veya yatırım belgeli termal oteller ile belediye belgeli termal tesislerdeki son 5 yıllık doluluk oranları incelendiğinde; yıllar itibarıyla çok değişkenlik görülmemesine rağmen 2019 yılı itibarıyla hem işletme hem de belediye belgeli tesislerde doluluk oranlarında artış olduğu görülmektedir. Bu artış turizm sektörü içerisinde termal turizme ilginin arttığını da göstermektedir.

**Tablo 13: Türkiye Geneli Termal Tesis Doluluk Oranları (2015-2019)**

|   | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| İşletme/Yatırım Belgeli Termal Otel Doluluk Oranı (%) | 41,88 | 33,83 | 45,88 | 48,91 | 49,00 |
| Belediye Belgeli Tesis/Otel Doluluk Oranı (%)         | 27,79 | 30,12 | 28,84 | 26,83 | 31,49 |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

### 2.3.6. Kırşehir İlinde Termal Turizm

Kırşehir, Orta Anadolu kıta içi fay sistemi içinde yer almaktadır. Başkalaşım serilerinin kıvrılmaları sırasındaki kırılma ile Kuzeybatı-Güneydoğu yönünde uzanan bir fay hattı oluşmuştur. İkinci bir fay hattı ise ilin, Ankara ile sınırını oluşturacak şekilde kuzeye doğru uzanmaktadır. İlk kıvrılmalar sırasında oluşan fay hattı 15 km uzunluğundadır. Kırşehir'deki Terme Jeotermal Alanında çıkan su, bu fay hattının derinliklerinden gelen sıcak sudur.

Kırşehir ili jeotermal açıdan önemli bir potansiyele sahiptir. 1974 yılında MTA Genel Müdürlüğü Kırşehir ilinde jeotermal enerji arama çalışmalarına başlamış, ilk çalışmayı merkezde Terme Jeotermal alanında yapmış, bu çalışma sonucunda bir kuyu açılmış ve 60°C sıcaklıkta 30lt/sn debili termal su elde edilmiştir. Bu çalışma sonucu Kırşehir jeotermal su kaynağı ile tanışmış ve ilerleyen yıllarda yeni açılan kuyular ile de bu alandaki yatırımlar artmıştır.

Merkez ilçede 3 termal otel ve Çiçekdağı ilçesinde 1 kaplıca olmak üzere Kırşehir genelinde faaliyette toplam 4 termal tesis bulunmaktadır. Bu tesislerde toplam 429 oda ve 888 yatak ile hizmet verilmektedir. Ayrıca Merkez ilçeye bağlı Karalar Köyü'nde faaliyette olmayan 1 kaplıca da bulunmaktadır. Kırşehir il merkezinde yer alan 3 termal otel de turizm işletme belgeli olup Terme Jeotermal Alanında yer almaktadır. Merkez ilçedeki 3 termal otel toplam 401 oda ve 832 yatak kapasitesine sahiptir. Kırşehir'de yer alan termal tesislere ait detaylar Tablo 14'te verilmiştir.

**Tablo 14: Kırşehir İlindeki Termal Tesisler ve Kapasiteleri**

| Belge Türü                            | İşletme                  | Sınıfı     | Oda Sayısı | Yatak Sayısı |
|---------------------------------------|--------------------------|------------|------------|--------------|
| Turizm İşletme Belgeli Termal Oteller | Armas Termal Resort Otel | 4 Yıldızlı | 198        | 426          |
|                                       | Grand Terme Otel         | 4 Yıldızlı | 132        | 264          |
|                                       | Temur Otel               | 3 Yıldızlı | 71         | 142          |
| Belediye Belgeli Termal Tesis         | Bulamaçlı Kaplıcası      | ----       | 28         | 56           |
| <b>Toplam</b>                         |                          |            | <b>429</b> | <b>888</b>   |

**Kaynak:** (Kırşehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020)

Kırşehir ilinde Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli toplam otel sayısı 5 olup bu otellerden 3 tanesi termal otel olarak hizmet vermektedir.

Kırşehir genelinde yer alan 5 turizm işletme belgeli otele (Termal ve diğer) geliş sayıları, ziyaretçi profilleri bakımından incelendiğinde 2019 yılı itibarıyla gelen toplam 69.988 ziyaretçinin %98,5'i olan 69.008'ini yerli ziyaretçilerin oluşturduğu görülmektedir. 2015 – 2019 yılları arası işletme belgeli otellerde konaklayan yerli turist sayılarında düşüş gerçekleşirken, yabancı turist sayılarında bir artış gözlenmemiş olup 2019 yılında otellerde 980 ziyaretçi konaklamıştır.

**Tablo 15: Kırşehir İli İşletme Belgeli Otellere Geliş Sayısının Ziyaretçi Türlerine Göre Yıllık Değişimi**

| Turist       |               | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Geliş Sayısı | Yabancı       | 941           | 1.059         | 1.095         | 1.181         | 980           |
|              | Yerli         | 91.846        | 78.187        | 78.017        | 68.689        | 69.008        |
|              | <b>Toplam</b> | <b>92.787</b> | <b>79.246</b> | <b>79.112</b> | <b>69.870</b> | <b>69.988</b> |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Kırşehir ilindeki mevcut işletme belgeli otellerdeki geceleme sayıları incelendiğinde, 2017 yılından itibaren hem yabancı hem de yerli ziyaretçilerin geceleme sayılarında düşüş olduğu görülmektedir. 2019 yılında gerçekleşen toplam 103.697 geceleme sayısının 101.521'i yerli ziyaretçilerden oluşmuştur.

**Tablo 16: Kırşehir İli İşletme Belgeli Otellerdeki Geceleme Sayısının Ziyaretçi Türlerine Göre Yıllık Değişimi**

| Turist          |               | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Geceleme Sayısı | Yabancı       | 3.188          | 8.547          | 4.527          | 3.027          | 2.176          |
|                 | Yerli         | 115.655        | 99.092         | 122.114        | 109.378        | 101.521        |
|                 | <b>Toplam</b> | <b>118.843</b> | <b>107.639</b> | <b>126.641</b> | <b>112.405</b> | <b>103.697</b> |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Kırşehir ilindeki işletme belgeli otellerdeki ortalama kalış süreleri incelendiğinde yabancı ziyaretçilerin kalış sürelerinin yerli ziyaretçilerden daha uzun olduğu görülmektedir. 2019 yılında ortalama kalış süreleri yabancı turistlerde 2,2 gün iken yerli turistlerde 1,47 gün olarak gerçekleşmiştir. Kırşehir'de yer alan turizm işletme belgeli otellerdeki ortalama kalış süreleri 1,48 gün iken Türkiye genelindeki işletme belgeli otellerdeki ortalama kalış süresi 2,84 gün olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo 17: Kırşehir ve Türkiye Geneli İşletme Belgeli Otellerde Yıllık Ortalama Kalış Süreleri**

|                             |                     | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------------------|---------------------|------|------|------|------|------|
| Ortalama Kalış Süresi (Gün) | Yabancı (Kırşehir)  | 3,40 | 8,10 | 4,13 | 2,56 | 2,20 |
|                             | Yerli (Kırşehir)    | 1,30 | 1,30 | 1,57 | 1,59 | 1,47 |
|                             | Ortalama (Kırşehir) | 1,30 | 1,40 | 1,60 | 1,61 | 1,48 |
|                             | Ortalama (Türkiye)  | 3,10 | 3,00 | 2,70 | 2,87 | 2,84 |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Kırşehir'de yer alan turizm işletme belgeli otellerin ortalama doluluk oranları 2017 yılından itibaren düşüş göstermektedir. Türkiye genelindeki işletme belgeli otellerin doluluk oranları ise 2016 yılından itibaren artış eğilimindedir. 2019 yılı ortalama doluluk oranlarına bakıldığında Kırşehir'deki işletme belgeli otellerde doluluk oranı %29,13 olarak gerçekleşirken Türkiye ortalaması %58,90 olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo 18: Kırşehir ve Türkiye'deki İşletme Belgeli Otellerin Yıllık Doluluk Oranları**

|                   |               | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|-------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Doluluk Oranı (%) | Kırşehir Ort. | 38,35 | 35,14 | 38,03 | 34,89 | 29,13 |
|                   | Türkiye Ort.  | 51,18 | 41,51 | 50,99 | 56,43 | 58,90 |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

#### 2.4. Türkiye Genelinde Termal Otellerde Konaklayan Yurt Dışı Ziyaretçi Verileri

2019 yılı içerisinde Türkiye genelinde yer alan turizm işletme belgeli termal otellerde konaklayan ziyaretçi profilleri incelendiğinde çoğunluğun yerli turistlerden oluştuğu gözlenmektedir. Tablo 19'da termal otelleri 2019 yılında en çok ziyaret eden ilk 10 ülkenin verileri verilmiş olup ilk sırada 210.496 ziyaretçi ile Çin Halk Cumhuriyeti yer alırken ikinci sırada 74.302 ziyaretçi ile Güney Kore yer almıştır. Toplam yabancı turistlere bölgesel bakıldığında ise çoğunluğu Asya ülkelerinden gelen konuklar, sonrasında ise Avrupa'dan gelen konukların oluşturduğu görülmektedir. Termal otellerde ortalama kalış süreleri yerli turistlerde ortalama 2 gün iken yabancı turistlerde Almanya, Rusya ve Kuveyt vatandaşları hariç 1-2 gün arası değişmektedir. Özellikle Kuveyt ve Rusya'dan gelen turistlerin ortalama kalış süreleri 3 günün üzerindedir.

**Tablo 19: Türkiye Genelinde Termal Otelde Konaklayan Yurtdışı Ziyaretçi Profili ve Konaklama İstatistikleri (2019 Yılı)**

| Ülkeler               | Termal Otel         |                  |                             |
|-----------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|
|                       | Tesise Geliş Sayısı | Geceleme (Gün)   | Ortalama Kalış Süresi (Gün) |
| <b>GENEL TOPLAM</b>   | <b>2.568.623</b>    | <b>5.018.852</b> | <b>1,95</b>                 |
| <b>TOPLAM YERLİ</b>   | <b>1.866.545</b>    | <b>3.797.835</b> | <b>2,03</b>                 |
| <b>TOPLAM YABANCI</b> | <b>702.078</b>      | <b>1.221.017</b> | <b>1,74</b>                 |
| Çin Halk Cumhuriyeti  | 187.748             | 210.496          | 1,12                        |
| Güney Kore            | 65.027              | 74.302           | 1,14                        |
| Almanya               | 38.112              | 97.790           | 2,57                        |
| Japonya               | 30.309              | 34.786           | 1,15                        |
| Brezilya              | 25.710              | 27.892           | 1,08                        |
| Rusya Federasyonu     | 20.467              | 67.280           | 3,29                        |
| Endonezya             | 17.842              | 20.954           | 1,17                        |
| Kuveyt                | 17.759              | 56.752           | 3,20                        |
| Malezya               | 17.148              | 20.648           | 1,26                        |
| İspanya               | 15.877              | 24.562           | 1,55                        |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

2015 - 2019 yılları arasında, Türkiye'deki turizm belgeli termal otellerde konaklayan yabancı turist profilleri incelendiğinde, termal otellerde en fazla konaklayanların Asya ülkelerinden gelen turistler olduğu görülmektedir. Asya ülkelerinden sonra ikinci sırada, Avrupa ülkelerinden gelen turistler yer almaktadır. Sonrasında sırasıyla Bağımsız Devletler Topluluğu (B.D.T.), Amerika Kıtası ülkeleri ve son olarak Afrika Kıtası ülkeleri gelmektedir.

2018 yılına kıyasla 2019 yılında Asya ülkeleri hariç diğer bölgelerden gelen yabancı turist sayısında bir artış olduğu görülmektedir. Fakat 2015 – 2019 yılları arasındaki değişime bakıldığında ise en fazla artış Asya ülkelerinden gelen turist sayısında gerçekleşmiştir.

Türkiye'de termal otele gelen yabancı turist sayısındaki artışta Avrupa'nın yıllar itibarıyla yaşlanan nüfusunun sağlık amaçlı termal turizme yönelmesi ve Asya ülkelerinde termal su ve terapi kültürünün yaygın olmasının etkili olduğu değerlendirilmektedir.

**Tablo 20: Termal Otelde Konaklayan Yabancı Turist Sayılarının Geldikleri Bölgeler Bazında Değerlendirmesi**

| Bölgeler       | 2015    | 2016   | 2017    | 2018    | 2019    |
|----------------|---------|--------|---------|---------|---------|
| Toplam Asya    | 177.608 | 79.357 | 215.457 | 383.615 | 370.645 |
| Toplam Avrupa  | 171.064 | 99.674 | 105.655 | 83.973  | 139.077 |
| Toplam B.D.T.  | 30.957  | 7.637  | 24.636  | 24.653  | 33.566  |
| Toplam Amerika | 29.039  | 6.233  | 9.776   | 25.413  | 30.853  |
| Toplam Afrika  | 7.851   | 3.834  | 4.457   | 6.655   | 9.626   |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Türkiye genelinde turizm işletme belgeli termal otellerde en fazla konaklayan ilk on ülke vatandaşları incelendiğinde 2019 yılında en çok turist Çin'den geldiği görülmektedir. Çin'i yine Asya ülkesi olan Güney Kore takip etmiştir. Özellikle 2018 ve 2019 yıllarında bu ülkelerden termal otellere gelen turist sayısında ciddi artışlar olduğu görülmektedir. 2015 – 2019 yılları arası süreç incelendiğinde 2015 yılına göre 2019 yılında yabancı turist sayısındaki artış %24 olarak gerçekleşirken yerli turist sayısındaki artış %39 olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo 21: Türkiye Geneli Termal Otellerde En Fazla Konaklayan İlk On Ülke Turist Sayıları**

| Ülkeler              | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Çin Halk Cumhuriyeti | 98.171           | 20.634           | 92.330           | 198.902          | 187.748          |
| Güney Kore           | 48.618           | 14.127           | 29.576           | 42.022           | 65.027           |
| Almanya              | 64.065           | 33.636           | 20.547           | 21.205           | 38.112           |
| Japonya              | 30.825           | 3.928            | 9.049            | 24.074           | 30.309           |
| Brezilya             | 12.154           | 2.908            | 7.128            | 19.193           | 25.710           |
| Rusya Fed.           | 25.485           | 3.004            | 17.409           | 15.835           | 20.467           |
| Endonezya            | 6.039            | 2.334            | 11.945           | 17.445           | 17.842           |
| Kuveyt               | 2.979            | 4.877            | 12.248           | 13.038           | 17.759           |
| Malezya              | 17.148           | 7.885            | 9.953            | 17.488           | 16.351           |
| İspanya              | 12.616           | 1.401            | 1.749            | 13.310           | 15.877           |
| <b>YABANCI</b>       | <b>534.670</b>   | <b>203.621</b>   | <b>358.288</b>   | <b>610.788</b>   | <b>702.078</b>   |
| <b>YERLİ</b>         | <b>1.132.555</b> | <b>1.134.851</b> | <b>1.673.990</b> | <b>1.894.756</b> | <b>1.866.545</b> |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>1.667.225</b> | <b>1.338.472</b> | <b>2.032.278</b> | <b>2.505.544</b> | <b>2.568.623</b> |

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

## 2.5. Termal Otel Yatırımına Ait Kapasite ve Talep Tahmini

Bu ön fizibilite çalışması ile Kırşehir ili Merkez İlçesi Terme Jeotermal Alanda yer almakta olan termal oteller bölgesi içerisinde, 128 oda, 264 yatak kapasiteli dört yıldızlı bir termal otel yapılmı öngörülmüştür. İnşa edilecek otelin zemin ile beraber beş katlı olacağı varsayılmaktadır.

### A. Oda ve Yatak Kapasitesi

Kırşehir Merkez Terme Jeotermal Bölgesinde yapımı planlanan dört yıldızlı termal otelin 120 adet standart, 4 adet süit ve 4 adet engelli olmak üzere toplam 128 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 264 adet olması öngörülmektedir. Standart odalardan 8 adedi "connection room" şeklinde tasarlanacak olup gerekli olduğu durumlarda odalar arasındaki bağlantılar açılabilir.

**Tablo 22: Yatırımı Planlanan Termal Otelin Oda Sayısı ve Büyüklüğü Dağılımı**

| Oda Tipi      | Oda Sayısı | Oda Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------|---------------------------------|
| Standart Oda  | 120        | 26                              |
| Suit Oda      | 4          | 50                              |
| Engelli Odası | 4          | 28                              |
| Toplam Oda    | 128        | 3.432                           |

Odalar içerisinde 32 inch TV, klima, çalışma masası, kanepeler, ütü ve ütü masası, duş ve küvet, saç kurutma makinesi, minibar, elektrikli su ısıtıcı, telefon, büyüteçli ayna, gardırop, puf, sehpa, komodinler, abajurlar, çöp sepetleri, yastıklar, battaniyeler, yatak, perde, havlu, yastık kılıfı, yatak örtüsü, pike, çarşaf, lavabo, klozet, kasa, yangın dedektörü, bavulluk ve tabloların yer alacağı öngörülmektedir.

### B. Hizmet Kapasitesi

- 400 kişilik restoran
- 120 kişilik restoran
- 500 kişilik kongre ve düğün salonu
- Lobi Bar
- 3 adet Satış Mağazası
- Fitness Salonu
- Spa Merkezi
- 100 kişilik Gece Kulübü
- Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu
- 300 kişilik toplantı salonu
- 2 adet 60 kişilik toplantı salonu

Otel içerisinde 120 ve 400 kişilik olmak üzere iki adet restoran ve bir adet bar bulunacaktır. Hem restoranlar hem de barlar sadece otelde konaklayan müşterilere değil oteli dışarıdan ziyaret edecek müşterilere de hizmet verebilecektir. Satış mağazalarında otel müşterilerine yönelik hediyelik ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Satış mağazalarından birisi ise market olarak hizmet verecektir. Fitness salonu ve spa merkezi hem otel müşterilerine hem de otel dışından müşterilere de hizmet verebilecektir. Bir adet 500 kişilik kongre salonu planlanmış ayrıca bu salon düğün, balo, kına gibi etkinliklere de ev sahipliği yapılabilecektir. Kongre ve toplantı salonlarında projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, dome kamera, power amphi, flipchartlar gibi gerekli ekipmanlar bulunacaktır.

Türkiye genelindeki termal otellerin doluluk oranları incelenmiş olup, ön fizibiliteye konu otelin 5 yıllık doluluk oranının Tablo 23'de sunulduğu şekilde olması beklenmektedir. Otelin faaliyete geçeceği ilk yıl için doluluk oranının %45 gibi bir oranla düşük olacağı, yapılacak pazarlama faaliyetleri ile sektörde bilinirliğinin artmasına paralel olarak doluluk oranlarında artışlar yaşanacağı öngörülmektedir.

**Tablo 23: Yatırımı Planlanan Termal Otelin Beş Yıllık Doluluk Oranı Tahmini**

| Yıllar            | 1. yıl | 2. yıl | 3. yıl | 4. yıl | 5. yıl |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Doluluk Oranı (%) | 45     | 50     | 55     | 60     | 65     |

## 2.6. Girdi Piyasası

Termal otel yatırımı için en önemli girdi yeterli ve nitelikli jeotermal kaynak suyudur. Kırşehir ili jeotermal kaynaklar bakımından oldukça zengin olup terme jeotermal alanında yatırım için yeterli kaynak bulunmaktadır.

Yatırımı planlanan termal otel işletmesinin, hizmet ürettiği ve faaliyetini sürdürdüğü sürece farklı gider kalemleri olacaktır. Bu konuda yapılmış çalışmalar ve faaliyette olan oteller ile yapılan görüşmeler neticesinde işletmenin gider tutarları aşağıda açıklandığı şekilde belirlenmiştir.

**Personel Gideri:** Dört yıldızlı termal otel de farklı birimler de toplam 63 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. Personel giderinin yıllık toplam brüt 4.098.000 TL olması beklenmektedir.

**Elektrik Gideri:** Otelin aylık elektrik giderinin, değişkenlik göstermekle birlikte %50 kapasite de çalışması durumunda 50.000 TL, yıllık 600.000 TL olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

**Su Gideri:** Genel amaçlı kullanım suyu giderinin, değişkenlik göstermekle birlikte aylık 15.000 TL, yıllık giderinin de 180.000 TL olması öngörülmektedir.

**Termal Su Gideri:** Otel de kullanılacak termal su gideri için termal kaynakları işleten kamu şirketi olan Kırşehir Jeotermal A.Ş.' ye otelin gayrisafi hasılası üzerinden belirli oranda ödeme yapılmaktadır. Bu giderin aylık 100.000 TL, yıllık toplam 1.200.000 TL olması öngörülmektedir.

**Isınma Gideri:** Otelin jeotermal kaynak ile ısıtılması planlanmaktadır bu durumda ısınma gideri oluşmayacaktır.

**Yiyecek/İçecek Gideri:** Otel de konaklayan misafirlere sunulan yemek ve içecek giderlerinin aylık 80.000 TL, yıllık toplam 960.000 TL olması öngörülmektedir.

**Temizlik Gideri:** Otel odaları, ortak kullanım alanları ve termal havuzların hijyen ve temizliğinin sağlanması amacıyla aylık 10.000 TL, yıllık toplam 120.000 TL civarında temizlik maddesi gideri öngörülmektedir.

**Bakım/Onarım Giderleri:** Otel içinde ve çevresinde için gerekli olabilecek bakım, onarım, tadilat giderlerinin aylık 15.000 TL, yıllık toplam 180.000 TL olması öngörülmektedir.

**Genel Giderler:** Otel de kullanılan buklet malzemeleri, çatal, kaşık, bıçak, tabak vb. mutfak ekipmanları, tekstil giderleri, işçi kıyafetleri, kırtasiye, iletişim, pazarlama gibi giderlerinin yıllık toplam 80.000 TL olması öngörülmektedir.

## 2.7. Termal Turizm Pazarı ve Satış Analizi

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı verilerine göre Türkiye genelinde toplam 197 tane termal tesis bulunmakta olup bu tesislerin 109 tanesi turizm işletme veya yatırım belgelidir. 88 tesis ise kaplıca olarak hizmet vermektedir. Termal otel geliş sayısı incelendiğinde 2019 yılında toplam ziyaretçi sayısı 3.210.099 olarak gerçekleşmiş olup bunun 2.470.723'ünü yerli turist 739.376'sını yabancılar oluşturmuştur. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Türkiye'de termal tesisler ağırlık olarak Ege Bölgesi'nde Afyonkarahisar, Denizli, İzmir ve Kütahya şehirlerinde, Marmara Bölgesi'nde Bursa, Yalova, Balıkesir, Sakarya ve Çanakkale şehirlerinde, İç



Anadolu Bölgesi'nde ise Ankara, Eskişehir, Nevşehir, Kırşehir ve Sivas şehirlerinde bulunmaktadır. Karadeniz, Doğu Anadolu, Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ise termal tesisler bakımından oldukça zayıf kalmaktadır. (Tontuş, 2020)

Kırşehir ilinde termal tesislere geliş sayısı yaklaşık 60.000 civarında olup ziyaretçilerin %98'ini yerli turistler oluşturmaktadır.

Kırşehir'in jeotermal turizm açısından avantajları aşağıda sıralanmıştır.

- Kırşehir konum olarak Türkiye'nin merkezinde yer almakta olup Ankara, Kayseri, Konya gibi büyük şehirlere ulaşımı kolaydır.
- Terme Termal Bölgesinden çıkan termal sular içilebilir nitelikte olup bu anlamda diğer illerdeki suların birçoğundan özellik olarak ayrılmaktadır.
- Kırşehir'de yer alan tesislerin ücret politikaları diğer bölgelerde yer alan tesislerin ücretlerinden daha düşük olup pazarlama konusunda avantaj sağlamaktadır.
- Jeotermal yatırımlar için yeterli miktarda termal suya sahiptir.
- Tesis kurulacak arazi bedelleri bakımından diğer illere göre daha uygundur.
- Termal Turizme yönelik ayrılmış Hazine arazileri bulunmaktadır.

Kırşehir'de yatırımı planlanan dört yıldızlı termal otelin hedef pazarı yerli turist bakımından değerlendirildiğinde öncelikle Ankara, Kayseri ve Konya gibi büyükşehirler başta olmak üzere Yozgat, Niğde, Aksaray illerinin olması önerilmektedir. İkincil olarak termal turizme ilgi duyan fakat termal tesis bakımından zayıf olan Gaziantep ve Kahramanmaraş gibi iller hedeflenmelidir.

Yabancı turist olarak ise öncelikli olarak Çin, Güney Kore ve Japonya vatandaşları ile Avrupa ülkeleri hedeflenmelidir. Bu ülkelerin hedef ülke olarak seçilme gerekçesi ise şu şekilde açıklanabilir; Türkiye'de termal turizmi tercih eden yabancı turist profilleri incelendiğinde en başta Asya ülkeleri (Çin, Güney Kore, Japonya) sonrasında Avrupa ülkeleri gelmektedir. 2019 yılında Kırşehir'e bir saat uzaklıkta yer alan Nevşehir'i ziyaret eden 1.171.816 turistin 815.963'ünü yabancı turistler, bu turistlerin ağırlıklı kısmını ise Çin, Güney Kore ve Japonya ülkelerinden gelen turistler oluşturmuştur. Bu bakımdan Kırşehir'e bu kadar yakın olarak gelen turistler hedef grupta başta yer almalıdır. Pazarlama ve tanıtım faaliyetleri ile Nevşehir'e gelen turistlerin gezi programlarına Kırşehir'in de ilave edilmesi mümkündür.

Dünya genelindeki otellerin bölgelere göre gecelik konaklama ücretlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo 24: Dünya Genelinde Bölgesel Günlük Otel Ücretleri (USD)**

| Bölgeler          | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Avrupa            | 119  | 115  | 118  | 139  | 130  |
| Asya              | 101  | 100  | 101  | 107  | 99   |
| Amerika           | 119  | 124  | 126  | 130  | 130  |
| Ortadoğu / Afrika | 152  | 143  | 141  | 141  | 131  |

**Kaynak:** (Statista, 2020)

Kırşehir'de mevcut faaliyetlerini yürütmekte olan 4 yıldızlı termal otellerin kişi başı günlük konaklama ücretleri sezon ve doluluk oranlarına göre 180 TL ile 280 TL arasında değişmektedir.

Yapımı planlanan otelin öngörülen 5 yıllık doluluk oranı ve yıllık doluluk oranlarına göre oda ücretlerinden elde edilecek yıllık satış miktarı Tablo 28'de verilmiştir. Otelde konaklama fiyatı, gecelik

250 TL (34,72 USD) olarak öngörölmüş olup faaliyete geçildikten sonraki ilk yılda 1.505.528 USD gelir elde edilmesi beklenmektedir.

Otelde konaklama geliri yanında yanında fitness salonu, spa merkezi, günübürlük havuz kullanımı, yemekli toplantı ve organizasyonlar, kongreler, düğün gibi etkinliklerden de gelir elde edilmesi beklenmektedir. Bu hizmetlerden de ilk yıl için 1.200.000 TL (166.667 USD) gelir hedeflenmektedir. Gelir hesabında takip eden yıllarda da %10'luk artışlar dikkate alınmıştır.

**Tablo 25: İşletme İçin Öngörülen Doluluk Oranları ve Yıllık Satış Miktarı (USD)**

| Yıllar  | 1. yıl           | 2. yıl           | 3. yıl           | 4. yıl           | 5. yıl           |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Doluluk Oranı (%)                                       | 45               | 50               | 55               | 60               | 65               |
| Oda Ücretlerinden Elde Edilen Yıllık Satış Geliri (USD) | 1.505.528        | 1.672.810        | 1.840.091        | 2.007.372        | 2.174.652        |
| Diğer Hizmetler Yıllık Satış Geliri (USD)               | 166.667          | 183.334          | 201.671          | 221.838          | 244.022          |
| <b>Toplam Yıllık Satış Geliri (USD)</b>                 | <b>1.672.195</b> | <b>1.856.144</b> | <b>2.041.762</b> | <b>2.229.210</b> | <b>2.418.674</b> |

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

##### 3.1.1. Yatırım Konusunun Kırşehir Açısından Önemi

Kırşehir ili, jeotermal kaynaklar konusunda zengin olup il genelinde yer alan jeotermal kaynaklar; şehir ısıtması, termal turizm, fizik tedavi, seracılık faaliyetleri, meyve-sebze kurutma gibi farklı alanlarda değerlendirilmektedir.

Kırşehir ili termal zenginliklerinin yanında kültürel zenginlikler de barındırmaktadır. UNESCO Yaratıcı Şehirler Ağı'na müzik alanında dahil olan şehir, daha çok müzik kültürü ile ön plana çıkmaktadır. Bunun yanında geçmişte Kırşehir'de yaşamış çok değerli zatlara türbeleri de bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Ahi Evran-ı Veli Türbesi, Aşıkpaşa Türbesi, Yunus Emre Türbesi, Şeyh Edebalı Türbesi, Melikgazi Türbesi'dir. Şifalı sularla faydalanmak isteyen turistlere bu bakımdan kültürel zenginlikler de sunulan şehirde termal otellerin merkezde yer alması ayrıca avantaj barındırmaktadır.

Hali hazırda İl'de yer alan 3 termal otel de şehir merkezinde yer almakta olup Terme Jeotermal Alanından çıkan termal su ile müşterilerine hizmet vermektedir.

##### 3.1.2. Yatırımın Kuruluş Yeri

Termal otel yatırımları için en önemli etkenlerin başında jeotermal kaynaklara yakınlık gelmektedir. Bu bakımdan değerlendirildiğinde Kırşehir'de yeterli jeotermal kaynak ve yatırım alanı sunabilen 2 bölge ön plana çıkmaktadır.

1. **Terme Bölgesi:** Kırşehir ili merkezinde Terme Jeotermal Alanı içerisinde yer almaktadır. Mevcut termal oteller de bu bölgede faaliyetlerine devam etmektedir.

Bölgede termal tesis yatırımları için ayrılmış hazine arazileri bulunmaktadır. Bunun dışında özel şahıslara ait termal tesis yatırımlarına uygun boş yatırım alanları mevcuttur. Yapılacak termal tesis için yeterli jeotermal su kaynağı bulunmaktadır.

2. **Karakurt Bölgesi:** Kırşehir ili merkezine 17 km uzaklıkta olan Karakurt Termal Alanı bölgesidir. Bölge de çıkan sular mevcutta seracılık faaliyetlerinde, meyve-sebze kurutma tesisinde kullanılmaktadır. Ayrıca Bölgede atıl vaziyette bir tesis bulunmaktadır. Termal tesis yatırımı için yeterli jeotermal su kaynağı bulunmaktadır.

Ön fizibilite raporuna konu olan **dört yıldızlı termal otelin Terme Jeotermal Alanı içerisinde** yapılması öngörülerek otelin özellikleri belirlenmiş ve buna göre de hesaplamalar yapılmıştır. Bu bölgenin tercih edilmesindeki gerekçeler aşağıda sıralanmıştır.

- Kırşehir Merkez'de yer alması nedeniyle ulaşım olanakları kolaydır.
- Doğalgaz, su, kanalizasyon ve haberleşme altyapıları bulunmaktadır.
- Turistler merkezde yer alan şehrin diğer kültürel zenginliklerini daha kolay ziyaret edeceğinden merkezi konumdaki oteller tercih sebebi olacaktır.
- Alışveriş, lokanta gibi ihtiyaçlara cevap verebilecek yerlere ulaşımında avantajlıdır.
- İldeki diğer 3 termal otel de bu bölgede yer almaktadır.

### 3.1.3. Arazinin Mülkiyet Durumu

Bölgede özel mülkiyete ait araziler bulunmaktadır. Bunun yanında termal turizm amaçlı ayrılmış hazine arazileri de bulunmaktadır. Ön fizibiliteye konu termal otelin hazine mülkiyetinde yer alan termal turizm amaçlı ayrılmış arazi üzerine kurulması ve arazinin rayiç değerinin 500 TL/m<sup>2</sup> olması öngörülmüştür.

### 3.1.4. Yatırım ve İşletme Açısından İnsan Kaynağına İlişkin Potansiyel

Yatırımı yapılacak otel için mesleki ve teknik alanlarda eğitimler almış işletme müdürü, resepsiyon, pazarlama, muhasebe, teknik işçi, oda servisi, aşçı, garson gibi personeller ile vasıfsız işçilerden oluşan işgücü ihtiyacı bulunmaktadır.

İşletme müdürü, muhasebe, teknik işçi ve pazarlamadan sorumlu işgücüne kaynaklık ve rehberlik edecek kurum ve kuruluşların başında ildeki üniversitenin ilgili fakülteleri gelmektedir. Resepsiyon, oda servisi, aşçı, garson gibi hizmetlerde çalışacak personelin de yine Kırşehir'de yer alan ve Konaklama-Seyahat Hizmetleri ile Yiyecek İçecek Hizmetleri bölümü bulunan turizm sektörüne personel temin edilebilecek meslek liselerinden sağlanabileceği değerlendirilmektedir. Vasıfsız işçi temininde sorun olmayacağı değerlendirilmektedir.

## 3.2. Termal Otel Yatırımı için Prosedürler ve Şartlar

Otel açma ve belgelendirme usul ve esasları, 01.06.2019 tarihli 30791 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ile düzenlenmiş olup Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuru şartları ilgili yönetmelikte detaylı olarak tanımlanmaktadır. (Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 2019)

Otellerin asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamaktır. Bu hizmetin yanında yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilirler.

Ön fizibilitesi yapılan dört yıldızlı termal otelin taşınması gereken özellikler, ilgili yönetmeliğin 19. maddesinde belirlenmiş olup yatırım aşamasında bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Otel yatırımlarında, turizm yatırımı belgesi taleplerinde, aşağıda belirtilen belgelerin aslı veya aslını vermeye yetkili merci veya noterce onaylanmış suretleri ile yazılı olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuru yapılması gerekmektedir. (Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 2019)

- a) Talebin gerçek kişi adına yapılması halinde Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarası, tüzel kişilik adına yapılması halinde ticaret sicil ve vergi sicil numaraları.
- b) Tesisin adı, yatırımın amacı, yeri, süresi, kapasitesi, tür ve sınıfına ilişkin beyanlar ile kısmi turizm işletmesi veya turizm işletmesi belgesi başvurusuna kadar işletme faaliyeti gösterilmeyeceğine ilişkin taahhüt.
- c) Başvuru sahibinin imza beyannamesi veya imza sirküleri.
- ç) İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge.
- d) Yatırımın kamu taşınmazı üzerinde yapılması durumunda yatırımcı, yatırım süresi, türü, sınıfı ve kapasitesi konularında ilgili kurum veya kuruluşun uygunluk yazısı.
- e) Özel konaklama tesisleri için yatırımın gerçekleştirileceği taşınmazın, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olduğuna ilişkin ilgili kurum veya kuruluştan alınacak belge.
- f) Termal tesisler ve sağlıklı yaşam tesisleri için ilgili kurum veya kuruluştan alınacak izin yazısı veya belgesi.
- g) Tahsisli kamu taşınmazları hariç tapu örneği, talebin mülkiyet sahibi dışındaki gerçek veya tüzel kişilerce yapılması halinde yatırıma konu taşınmazda talep edilen tesisin yapılmasına izin veren sözleşme veya muvafakatname ile mal sahibinin imza sirküleri veya imza beyannamesi.

### 3.3. İnsan Kaynakları

#### 3.3.1. İl Nüfusunun Eğitim Durumu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Kırşehir ilinde 6 yaş ve üzeri nüfus grubunda, okuryazar nüfus oranı 2018 yılında %96,7 olarak gerçekleşmiştir. Kırşehir ili okuryazar oranı açısından Türkiye ortalamasına (%97,0) yakın bir değere sahip olup okuryazar oranının büyüklüğü açısından iller arası sıralamada 39'uncu sırada yer almaktadır.

Eğitim durumuna göre 15 yaş ve üzeri nüfusun dağılımına bakıldığında, 2018 yılı itibarıyla Kırşehir'de ilkokul ile lise veya dengi okul mezununun Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülürken, diğer eğitim branşları açısından Türkiye ortalamasının altında olduğu dikkati çekmektedir. İl'de yüksekokul ve fakülte mezunu oranı %15,2 olup Türkiye ortalamasının (%15,9) altındadır.

**Tablo 26: Kırşehir İli 15 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumuna Göre Dağılımı (%)**

| Eğitim Durumu           | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Türkiye 2018 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|--------------|
| İlköğretim              | 15,9 | 13,4 | 11,6 | 11,7 | 11,9 | 14,4         |
| İlkokul                 | 28,1 | 27,4 | 25,4 | 25,1 | 23,4 | 21,2         |
| Ortaokul veya Dengi     | 9,1  | 11,1 | 13,0 | 13,3 | 13,2 | 14,2         |
| Lise veya Dengi         | 23,5 | 23,8 | 25,5 | 25,0 | 26,6 | 24,1         |
| Yüksekokul veya Fakülte | 12,0 | 13,4 | 14,2 | 14,6 | 15,2 | 15,9         |
| Yüksek Lisans           | 0,7  | 0,7  | 0,8  | 1,1  | 1,1  | 1,6          |
| Doktora                 | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,3  | 0,3  | 0,3          |

Kaynak: (TÜİK Bölgesel İstatistikler, Eğitim, 2019)

### 3.3.2 Çalışma Çağındaki Nüfus

Kırşehir ilinde 15-64 yaş arasını kapsayan çalışma çağındaki nüfus, 2019 yılı itibarıyla 166.025 kişi olup toplam il nüfusunun %68,3'ünü oluşturmaktadır. İlde çalışma çağındaki nüfus, 2015-2019 döneminde Türkiye geneline göre daha fazla artış göstermiştir. Bu dönemde Kırşehir'de çalışma çağındaki nüfus %6,8 oranında artış gösterirken, Türkiye genelinde ise %5,7'lik bir artış yaşanmıştır.

**Tablo 27: Çalışma Çağındaki Nüfus ve Oranı**

| Yıllar | Türkiye         |                       | Kırşehir        |                       |
|--------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|        | 15-65 Yaş Nüfus | Toplam Nüfusa Oranı % | 15-65 Yaş Nüfus | Toplam Nüfusa Oranı % |
| 2015   | 53.359.594      | 67,8                  | 155.520         | 68,9                  |
| 2016   | 54.237.586      | 68,0                  | 159.056         | 69,2                  |
| 2017   | 54.881.652      | 67,9                  | 161.185         | 68,7                  |
| 2018   | 55.633.349      | 67,8                  | 166.110         | 68,7                  |
| 2019   | 56.391.925      | 67,8                  | 166.025         | 68,3                  |

**Kaynak:** (TÜİK Nüfus İstatistikleri, 2020)

### 3.3.3. Genç Nüfus ve Oranı

Kırşehir ilinde çalışma çağındaki nüfus içinde 15-25 yaş arasını kapsayan genç nüfus düzeyi 2019 yılı itibarıyla 40.077 kişi olup çalışma çağındaki nüfusun %24,1'ini, toplam il nüfusunun ise %16,5'ini oluşturmaktadır. İlde 15-25 yaş arası genç nüfus, 2015-2019 döneminde %5,6 oranında artış göstermiştir.

**Tablo 28: Kırşehir İli Genç Nüfus ve Oranı**

| Yıllar | Türkiye         |                                  |                       | Kırşehir        |                                  |                       |
|--------|-----------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------|
|        | 15-25 Yaş Nüfus | Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı % | Toplam Nüfusa Oranı % | 15-25 Yaş Nüfus | Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı % | Toplam Nüfusa Oranı % |
| 2015   | 12.899.667      | 24,2                             | 16,4                  | 37.942          | 24,4                             | 16,8                  |
| 2016   | 12.989.042      | 23,9                             | 16,3                  | 38.830          | 24,4                             | 16,9                  |
| 2017   | 12.983.097      | 23,7                             | 16,1                  | 38.666          | 24,0                             | 16,5                  |
| 2018   | 12.971.396      | 23,3                             | 15,8                  | 40.240          | 24,2                             | 16,6                  |
| 2019   | 12.955.672      | 23,0                             | 15,6                  | 40.077          | 24,1                             | 16,5                  |

**Kaynak:** (TÜİK Nüfus İstatistikleri, 2020)

### 3.3.4. İl ve İlçelerde Yatırım Konusunun Gerektirdiği Nitelikteki İstihdama Erişme Durumu

Kırşehir ilinin de içinde yer aldığı TR71 Bölgesi'nde 2019 yılı itibarıyla işsizlik oranı %13,3 düzeyinde olup Türkiye ortalamasının (%13,7) biraz altındadır. Bölge işsizlik oranının düşüklüğü açısından 26 düzey 2 bölgesi arasında 11'inci sırada yer almaktadır. 2014-2019 döneminde TR71 Bölgesi'nde istihdam edilenlerin sayısı 38 bin kişi artarken, işsiz sayısında 41 bin artış olmuştur. Bu dönemde işgücüne katılma oranı ise %48,5'den %51,4 düzeyine yükselmiştir.

Kırşehir ilinde iş arayanların açık işlere yerleştirilme oranları Türkiye geneline göre daha yüksek düzeydedir. 2015 yılında ilde iş arayanların açık işlere yerleştirilme oranı %50,8 iken bu oran 2019 yılında %72,4 düzeyine yükselmiştir. Türkiye genelinde ise işe yerleştirilme oranı 2019'da %69,2 olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo 29: Kırşehir İlindeki Açık İş Sayısı ve İşe Yerleştirilme Oranı**

| Yıllar | Açık İş Sayısı | İşe Yerleştirme |       |        | Kırşehir'de İşe Yerleştirilme Oranı (%) | Türkiye'de İşe Yerleştirilme Oranı (%) |
|--------|----------------|-----------------|-------|--------|---|--|
|        |                | Erkek           | Kadın | Toplam |   |  |
| 2015   | 9.694          | 3.747           | 1.179 | 4.926  | 50,8                                    | 43,5                                   |
| 2016   | 9.729          | 3.562           | 1.116 | 4.678  | 48,1                                    | 37,5                                   |
| 2017   | 7.299          | 2.834           | 800   | 3.634  | 49,8                                    | 39,3                                   |
| 2018   | 5.399          | 3.071           | 792   | 3.863  | 71,6                                    | 52,1                                   |
| 2019   | 4.851          | 2.780           | 733   | 3.513  | 72,4                                    | 69,2                                   |

Kaynak: (İŞKUR, Yıllık İstatistik Bültenleri, 2020)

### 3.3.5. İstihdam Edilecek Personelin Unvanı, Sayısı ve Maaşı

Turistik konaklama tesislerinin işletilmesi, çeşitli alanlarda son derece becerikli profesyonel elemanların etkili bir şekilde işbirliğini gerektiren bir yapıdadır. Ziyaretçilerin azami güvenlik ve konforunu sağlamak ve tesisi yeterli bir kâr marjıyla işletilebilmek için bütün kademelerde iyi düşünülmüş bir organizasyon gereklidir. Aşağıda genel hatları ile organizasyon şeması örneği verilmiştir.

#### Pazarlama ve Ön Büro Bölümü

Ön büro bölümünde resepsiyon, rezervasyon, santral, ön kasa, gece muhasebesi ve concierge hizmetleri verilecektir. Ön büro bölümü ayrıca otelin tanıtılması ve pazarlanması hususlarında da çalışacaktır. Ön büro bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 6 kişi istihdam edilecektir.

#### Yiyecek ve İçecek Bölümü

Yiyecek-içecek bölümü, otelin restoranlarında, banket salonlarında, barlarında konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin hazırlanmasını, muhafazasını, yiyecek depolarını, bu fonksiyonlarla ilgili kontrolleri ve bu fonksiyonların rasyonelasyonu yapmak gibi görevleri gerçekleştirecektir. Yiyecek ve içecek bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 24 kişi istihdam edilecektir.

#### Kat Hizmetleri Bölümü

Kat Hizmetleri Bölümü, mutfak ve depolar hariç tüm otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu bölümdür. Kat Hizmetleri Bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 12 kişi istihdam edilecektir.

#### İnsan Kaynakları

Personelin işe alımı ve eğitimi, iş analizi, iş gücü planlaması, kariyer planlaması, personel ve iş değerlendirme ile disiplin faaliyetlerini yürütecek olan İnsan Kaynakları Bölümünde 3 kişi istihdam edilecektir.

#### Satın Alma ve Muhasebe Bölümü

Muhasebe Bölümü, otelin ihtiyaçları için gerekli olan malzemelerin satın alınması, muhasebe kayıtlarını tutmak ve bu sonuçlara göre gerekli işlemlerin yapılmasını sağlamak, otel bölümlerinin her birinin ayrı ayrı gelir ve giderlerini tespit etmek ve toplu olarak otelin kârlılığını ölçmek, konuklara sunulan mal ve

hizmetin maliyetini sunmak görevlerini gerçekleştirecektir. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla Muhasebe Bölümünde 4 kişi istihdam edilecektir.

#### İdari İşler

Teknik Servis, otelin değişik bölümlerinde kullanılmakta olan araç, gereç ve donanımların her zaman iyi bir şekilde işlevlerini yapacak şekilde hazır bulunmasını sağlamakla görevli bölümdür. Teknik Bölüm bakım hizmetleri, onarım hizmetleri, tasarrufa yönelik hizmetler ve eğitim hizmetleri sunacaktır. Teknik Servis Bölümünde 2 kişi istihdam edilecektir. Güvenlik işleri için 5 ve bahçe düzenlemesi, şoför ve diğer işler için de 5 kişi istihdam edilecektir.

Otel bünyesinde Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı dahil olmak üzere toplam 63 kişinin çalışması öngörülmektedir. Teknik kapasitede yıllık personel giderleri aşağıda verilmiştir.

**Tablo 30: Teknik Kapasitede Yıllık Personel Giderleri**

| Personel Unvanı               | Sayı      | Aylık Kişibaşı İşveren Maliyeti TL/Kişi | Yıllık Maliyet TL/Yıl |
|-------------------------------|-----------|---|-----------------------|
| Genel Müdür                   | 1         | 30.000                                  | 360.000               |
| Genel Müdür Yard.             | 1         | 20.000                                  | 240.000               |
| Satın Alma ve Muhasebe Bölümü | 4         | 6.500                                   | 312.000               |
| İnsan Kaynakları              | 3         | 6.500                                   | 234.000               |
| Pazarlama ve Ön Büro Bölümü   | 6         | 6.000                                   | 432.000               |
| Yiyecek İçecek Bölümü         | 24        | 4.500                                   | 1.296.000             |
| Kat Hizmetleri Bölümü         | 12        | 4.250                                   | 612.000               |
| İdari İşler                   | 12        | 4.250                                   | 612.000               |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>63</b> |   | <b>4.098.000</b>      |

#### **3.3.6. Benzer Yatırımda Önde Gelen Ülke Personel Maaşlarının Karşılaştırılması**

Avrupa'da otellerde ortalama ücretler, çalışılan birimlere göre değişiklik göstermekle birlikte kişi başı yıllık olarak 24 bin USD ile 90 bin USD arasında değişmektedir. Garson grubunda çalışanlar en düşük ücret alan grupta yer almaktadır.

Türkiye'nin en çok yabancı turist ağırladığı Almanya, aynı zamanda bir çok termal tesise de sahiptir. Aşağıda, Almanya'daki otel sektöründe çalışan personellerin, ortalama aylık brüt maaşları örnek olarak verilmiştir. (PayScale, 2020)

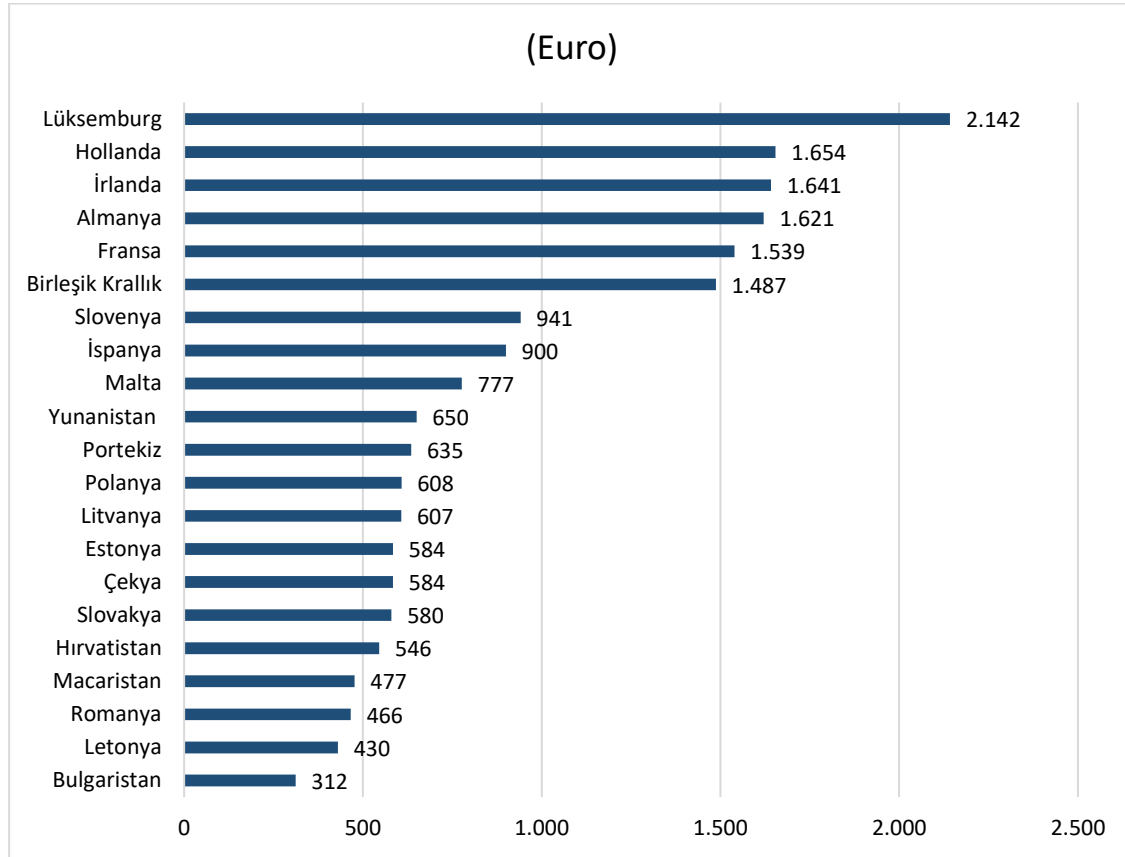
Otel müdürü: 4.130 Euro (4.990 USD) kişi/ ay

Otel resepsiyon çalışanı: 2.036 Euro (2.460 USD) kişi/ay

Otel garson çalışanı: 1.710 Euro (2.066 USD) kişi/ay

Muhasebeci: 3.293 Euro (3.979 USD) kişi/ay

Otel sektörü için Almanya'daki aylık brüt ücretler ile kurulması planlanan otelin çalışan ücretleri mukayese edildiğinde Almanya'daki ücretlerin ortalama olarak 2 ile 5 misli fazla olduğu görülmektedir.

**Grafik 2: AB Üyesi Ülkelerde 2020 Yılı Yasal Asgari Ücretler (Euro)**

**Kaynak:** (KPMG in Romania, 2020)

## 4. FİNANSAL ANALİZ

### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Dört yıldızlı termal otel yatırım maliyetleri hesabı yapılırken, bu konuda Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği (TUYED)'nin yapmış olduğu çalışma sonucu belirttiği metrekare (m<sup>2</sup>) başına yatırım maliyetleri tablosundan faydalanılmıştır. Çalışmada **1 USD kuru 7,20 TL, Euro kuru 8,70TL** olarak alınmıştır.

**Tablo 31: Metrekare Başına Yatırım Maliyeti ve Maliyetin Faktörlere Dağılımı**

| Tesisin Sınıfı | İnşaat (USD/m <sup>2</sup> ) | Tesisat (USD/m <sup>2</sup> ) | Teşrifat (USD/m <sup>2</sup> ) | Teçhizat (USD/m <sup>2</sup> ) | TOPLAM (USD/m <sup>2</sup> ) |
|----------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 4 Yıldız       | 255                          | 236                           | 93                             | 37                             | 621                          |

**Kaynak:** (TUYED, 2020)

Sabit yatırımı oluşturan harcama bölümleri ve tutarları aşağıda verilmiş olup, **toplam sabit yatırım tutarı 39.054.042 TL (5.424.172,50 USD)** olarak öngörülmüştür.



**a. Arazi Temin Harcaması**

Dört yıldızlı termal otel yatırımı için ortalama olarak 6.000 m<sup>2</sup> arazi ihtiyacı olacağı öngörülmüştür. Arazi, Terme Termal Bölgesinde yer alacak olup bölgede termal turizme ayrılmış hazine arazileri bulunmaktadır. Bunun yanında özel şahıslara ait araziler de bulunmaktadır. Özel şahıslara ait arazilerin ortalama m<sup>2</sup> satış fiyatı 1.000 TL'dir. Otel yatırımı için daha uygun fiyatlı hazine arazisinin 500 TL/m<sup>2</sup> fiyattan alınacağı öngörülerek hesaplamalar yapılmıştır.

$$6.000 \times 500 \text{ TL/m}^2 = 3.000.000 \text{ TL (416.666,67 USD)}$$

**b. Arazi Düzenleme ve Hazırlık Harcamaları**

Mevcut tasarım kapsamında yaklaşık 2.250 m<sup>2</sup>'lik bir sahada inşaat gerekli olacağından satın alınacak arazinin tamamında zemin düzeltme, stabilizasyon ve dolgu çalışmasının gerekli olacağı kabul edilmiştir. Bu sahanın hafriyat, kazı, dolgu ve hazırlık için toplam harcama 250.000 TL (34.722,22 USD) olarak öngörülmüştür.

**c. Etüt ve Proje Harcamaları**

Sabit yatırıma başlamadan önce yatırım projesinin fizibilite etüdü, zemin etüdü, bina inşaatın mimari, statik, mekanik, tesisat inşaat projeleri, inşaatların denetim raporları, tatbikat projeleri, yapı denetim hizmeti giderleri, belediye ruhsat ve izinleri için inşaat giderinin yaklaşık %3'ü mertebesinde 413.100 TL (57.375 USD) harcama yapılacağı öngörülmüştür.

**d. Bina ve İnşaat Harcamaları**

Otel yatırımı bodrum kat hariç zemin ile birlikte beş kat olarak tasarlanmıştır. Otelin bodrum katında SPA merkezi, fitness salonu, makine odası, çamaşır deposu, genel depo, çalışan yemekhanesi ve dinlenme salonu, çöp alanı, teknik oda, bilgi sistemleri ve pbx ekipmanları odası ile sığınak bulunacak ve bodrum katının toplam büyüklüğü 1.050 m<sup>2</sup> olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, genel telefon odası, valiz emanet odası, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, 3 adet satış mağazası, çalışma alanı, ön büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. Kongre Salonu ile 3 adet toplantı salonu ise gerekli tavan yüksekliklerinin sağlanabilmesi amacıyla lobi ile bağlantılı ayrı bir yapı gibi düşünülmüştür. Bütün bunlarla birlikte zemin katın toplam alan büyüklüğü 2.250 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır. 1. 2. 3. ve 4. katlar ise sadece konaklama amacıyla odalara ayrılmıştır. Her bir katta 30 adet standart oda, 1 adet süit oda ve 1 adet engelli odası olmak üzere 32 oda yer alacaktır. Odalara ek olarak her katta kat hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Her bir katın alanı 1.050 m<sup>2</sup> olmak üzere dört katın toplam alanı 4.200 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 7.500 m<sup>2</sup> olarak düşünülmüştür.

TUYED'in yapmış olduğu çalışma sonucu dört yıldızlı otel yatırımında metrekare inşaat maliyeti 255 USD olarak belirlenmiştir. 1m<sup>2</sup> inşaat maliyeti 1.836 TL alınarak hesaplama yapılmıştır.

$$\text{Bina inşaat harcaması: } 7.500 \text{ m}^2 \times 1.836 \text{ TL/m}^2 = 13.770.000 \text{ TL (1.912.500 USD)}$$

Ayrıca otele ait otopark ve çevre düzenlemesi içinde yaklaşık 200.000 TL (27.777,78 USD) harcama öngörülmüştür.

**e. Makine, Ekipman ve Tesisat Grubu Harcamaları**

Otelin makine, ekipman ve tesisat grubu harcamaları TUYED'in çalışmasına göre metrekarede 236 USD olarak belirlenmiştir. Bu harcama grubunda 1 m<sup>2</sup> için gerekli maliyet 1.699,20 TL olarak hesap edilmiştir. Bu harcama kalemindeki toplam harcamanın 7.500 m<sup>2</sup> x 1.699,20 m<sup>2</sup> = 12.744.000 TL (1.770.000 USD) olması öngörülmüştür.

**f. Teçhizat ve Tefrişat Harcamaları**

Otelin ihtiyaç duyduğu teçhizat ve tefrişatın maliyetlerinin hesaplanmasında TUYED'in belirlediği birim maliyetler kullanılmıştır. Buna göre dört yıldızlı bir otelin makine, donatım ve tefrişat için ihtiyaç duyacağı birim maliyet 130 USD/m<sup>2</sup>'dir. Teçhizat ve teşrifat harcamaları için toplam 7.500 m<sup>2</sup> x 936 TL/m<sup>2</sup> = 7.020.000 TL (975.000 USD) olması öngörülmüştür.

**g. Montaj Harcamaları**

Otel yatırımında alınan makine ekipman, tesisat ve teşrifatın Montaj harcamasının yanı sıra forklift vb muhtelif araç kiralama, muhtelif montaj malzemesi kullanımının da gerçekleştirileceği varsayımı ile toplam montaj harcaması 250.000 TL (34.722,22 USD) olarak öngörülmüştür.

**h. Genel Giderler**

Yatırım dönemine ait haberleşme, ilan, seyahat ve benzeri masraflar ile yatırım dönemi yönetim giderleri gibi harcamaların karşılanabilmesi amacıyla 200.000 TL (27.777,78 USD) harcama öngörülmüştür.

**i. Taşıt ve Demirbaş Giderleri**

Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçlar için 500.000 TL (69.444,44 USD) harcama yapılması öngörülmüştür.

**j. Beklenmeyen Giderler**

Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderler ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla bu kaleme kadar olan arsa hariç toplam harcamaların %2'si oranına tekabül eden 706.942 TL (98.186,39 USD)'lik bir bütçe ayrılması planlanmıştır.

**Tablo 32: Toplam Yatırım Tutarı**

| Harcama Bölümleri                          | Toplam (TL)       | Toplam (USD)        |
|--|-------------------|---------------------|
| 1. Arsa Temin Harcaması                    | 3.000.000         | 416.666,67          |
| 2. Arazi Düzenleme ve Hazırlık Harcamaları | 250.000           | 34.722,22           |
| 3. Etüt ve Proje Harcamaları               | 413.100           | 57.375,00           |
| 4. Bina ve İnşaat Harcamaları              | 13.970.000        | 1.940.277,78        |
| 5. Makine, Ekipman ve Tesisat Harcamaları  | 12.744.000        | 1.770.000,00        |
| 6. Teçhizat ve Teşrifat Harcamaları        | 7.020.000         | 975.000,00          |
| 7. Montaj                                  | 250.000           | 34.722,22           |
| 8. Genel Giderler                          | 200.000           | 27.777,78           |
| 9. Taşıt Giderleri                         | 500.000           | 69.444,44           |
| 10. Beklenmeyen Giderler                   | 706.942           | 98.186,39           |
| <b>TOPLAM</b>                              | <b>39.054.042</b> | <b>5.424.172,50</b> |

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yapılan hesaplamalar, sektör temsilcileri ile yapılan görüşmeler ve sektörel araştırmaların sonucunda otel yatırımının geri dönüş süresinin normal şartlarda 7 – 8 yıl olacağı öngörülmektedir. Ülkeler arası politikalar, turizm sektöründeki gelişmeler, rekabet, ücretlendirme politikası, yönetsel etkenler gibi kapasite kullanım oranını ve kârlılığı etkileyen değişkenlere bağlı olarak geri dönüş süresinin de olumlu veya olumsuz yönde değişeceği göz önüne alınmalıdır.

#### 5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

---

25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği'nde belirlenmiş yatırım sınıflamaları kapsamında, yönetmeliğin Ek-2 listesinde yer alan *Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri)* yatırımlar için proje tanıtım dosyası ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yerel teşkilatına ÇED uygulamasının gerekli olup olmadığının kararı için başvuru yapılması gerekmektedir. (Mevzuat Bilgi Sistemi, ÇED Yönetmeliği, 2014)

Yapılan araştırmalar sonucunda, 100-499 oda arasına sahip termal otel yatırımları için *ÇED Gerekli Değildir* kararı verildiği görülmüş olmasına rağmen değerlendirmelerin her projenin kendi özelinde yapıldığı göz önüne alınmalıdır.

Dört yıldızlı termal otel projesinin bölge de yaratacağı ilk olumlu etki istihdam konusunda olacaktır. Özellikle turizm bölümünden mezun gençlerin çalışacağı düşünüldüğünde genç nüfus göçünün bir nebze azalacaktır. Bunun yanında çalışanların elde edeceği gelir ve otelin temel ihtiyaçları için yapacağı harcamalar çarpan etkisi ile il ekonomisine olumlu katkı sunacaktır.

Otelin faaliyete geçmesine paralel olarak şehre gelecek turistlerin yaratacağı ekonomik katkılar farklı sektörleri de olumlu etkileyecektir. Bunun sonucunda da yeni işyerlerinin açılması ve yeni istihdam alanlarının doğması beklenmektedir.

Kültürel olarak birçok zenginlik barındıran Kırşehir'e gelecek turist sayısındaki artışla beraber sosyal ve kültürel anlamda gelişmelerin ve yeni yatırımların da olacağı beklenmektedir.

## KAYNAKÇA

---

- Ahiler Kalkınma Ajansı, Destek Programları. (2020, 09 14). T.C. Ahiler Kalkınma Ajansı: <https://www.ahika.gov.tr/destekler/destek-programlari/> adresinden alındı
- Edinsel, S., & Adıgüzel, O. (2014). Türkiye'nin Sağlık Turizmi Açısından Son Beş Yıldaki Dünya. Çankırı Karaatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4(2), 167-190.
- Gülmez, Z. (2012). Türkiye'de ve Dünya'da Sağlık Turizmi ve Çeşitleri: Sağlık Turizminin Ülkemizdeki Mevcut Durumu ve Bazı Ülkelerle Kıyaslanması. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Hastane ve Sağlık Kuruluşlarında Yönetim Bilim Dalı, İstanbul.
- İŞKUR, Yıllık İstatistik Bültenleri. (2020). 09 29, 2020 tarihinde Türkiye İş Kurumu (İŞKUR): <https://www.iskur.gov.tr/kurumsal-bilgi/istatistikler/> adresinden alındı
- Kırşehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). Kırşehir Turizm İstatistikleri.
- Kırşehir İl Özel İdaresi. (2020). Kırşehir İli Jeotermal Kaynaklar. Kırşehir / Merkez.
- KPMG in Romania. (2020). 10 6, 2020 tarihinde KPMG Guide to the Posting of The Workers 2020: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/ro/pdf/2020/2020-KPMG-Guide-posting-workers.pdf> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sağlık Turizmi. (tarih yok). Ekim 12, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı: <https://antalya.ktb.gov.tr/TR-68438/saglik-turizmi.html> adresinden alındı
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü. (2020). 09 22, 2020 tarihinde MTA, Jeotermal Harita: <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/jeotermal-harita> adresinden alındı
- Mevzuat Bilgi Sistemi, ÇED Yönetmeliği. (2014, 11 25). 10 09, 2020 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- MTA. (2020). Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA). MTA, Türkiye Jeotermal Enerji Potansiyeli: <https://www.mta.gov.tr/v3.0/arastirmalar/jeotermal-enerji-arastirmalari> adresinden alındı
- PayScale. (2020). 09 30, 2020 tarihinde <https://www.payscale.com/> adresinden alındı
- Sarıışık, M., Akova, O., Türkay, O., & Sarı, D. (2011). Turizmin Türk Ekonomisine Etkilerinin Girdi-Çıktı Analizi ile Değerlendirilmesi. International Conference on Euroasian Economies 2011. <https://www.avekon.org/papers/257.pdf> adresinden alındı
- Sosyal Güvenlik Kurumu. (2020). 09 23, 2020 tarihinde 2020: [http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/saglik/saglik\\_sigortaciligi/saglik\\_bakanliginca\\_isletme\\_izni\\_verilen\\_kaplica\\_tesisleri](http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/saglik/saglik_sigortaciligi/saglik_bakanliginca_isletme_izni_verilen_kaplica_tesisleri) adresinden alındı
- Statista. (2020). www.statista.com: <https://www.statista.com/statistics/245759/average-daily-rate-of-hotels-worldwide-by-region/> adresinden alındı
- T.C. Kırşehir Valiliği. (2020). 09 29, 2020 tarihinde Kaplıcalarımız ve Şifalı Sularımız: <http://www.kirsehir.gov.tr/kaplicalar-ve-sifali-sularimiz> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2020). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. 09 27, 2020 tarihinde <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alındı

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Teşvikleri. (2020, 09 14). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11608/turizm-tesvikleri.html> adresinden alındı

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi. (2021, 01 15). T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı: <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden alındı

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi Sunumu. (2020, 09 11). T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı: <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615> adresinden alındı

The Global Wellness Institute. (2015). The Global Spa & Wellness Economy Research Report 2014. 3. The Global Wellness Institute. 09 15, 2020 tarihinde <https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/global-spa-wellness-economy-monitor-2014/> adresinden alındı

The Global Wellness Institute. (2018). Global Wellness Economy Monitor Report. The Global Wellness Institute. 09 20, 2020 tarihinde <https://globalwellnessinstitute.org/press-room/statistics-and-facts/> adresinden alındı

Tontuş, H. Ö. (2020). Sağlık Turizmi Nedir? Sağlık Turizm Kurulu (SATURK). 09 16, 2020 tarihinde <http://www.satürk.gov.tr/images/pdf/tyst/02.pdf> adresinden alındı

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik. (2019, 06 01). Mevzuat Bilgi Sistemi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=1134&MevzuatTur=21&MevzuatTertip=5> adresinden alındı

TUYED. (2020). 10 6, 2020 tarihinde Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği: <http://www.tuyed.org.tr/bir-otel-kaca-mal-oluyor/> adresinden alındı

TÜİK Bölgesel İstatistikler, Eğitim. (2019). 09 28, 2020 tarihinde <https://biruni.tuik.gov.tr/bolgeselistatistik/tabloyilSutunGetir.do?durum=yillariGetir&menuNo=514&altMenuGoster=0&tabloNo=241> adresinden alındı

TÜİK Nüfus İstatistikleri. (2020). 09 28, 2020 tarihinde [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059) adresinden alındı

TÜİK, Sınıflama Sunucusu. (2020, 09 12). Türkiye İstatistik Kurumu: <https://biruni.tuik.gov.tr/DIESS/SiniflamaTurListeAction.do> adresinden alındı

## **EKLER**

---

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilite raporunda, Ek-1'de yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve Ek-2'de bulunan yerli/ithal makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

### **Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler**

#### **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

#### **Üretim Akım Şeması**

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

#### **İş Akış Şeması**

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

#### **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

#### **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

#### **İşletme Sermayesi**

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

#### **Finansman Kaynakları**

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

#### **Yatırımın Kârlılığı**

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

**Nakit Akım Tablosu**

Yıllar itibarıyla yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

**Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

**Net Bugünkü Değer Analizi**

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibarıyla nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

$$NBD = \sum_{t=0}^n (NA_t / (1+k)^t)$$

NA<sub>t</sub> : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

**Cari Oran**

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Cari Oran} = \text{Dönen Varlıklar} / \text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}$$

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Likidite Oranı} = (\text{Dönen Varlıklar} - \text{Stoklar}) / \text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}$$

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

**Başabaş Noktası**

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

$$\text{Başabaş Noktası} = \text{Sabit Giderler} / (\text{Birim Fiyat} - \text{Birim Değişken Gider})$$

**Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi**

| İthal Makine /<br>Teçhizat Adı | Miktarı | Birimi<br>(Adet, kg,<br>m <sup>3</sup> vb.) | F.O.B.<br>Birim<br>Fiyatı (\$)          | Birim<br>Maliyeti<br>(KDV<br>Hariç, TL)  | Toplam<br>Maliyeti<br>(KDV<br>Hariç, TL) | İlgili<br>Olduğu<br>Faaliyet<br>Adı |
|--------------------------------|---------|---|---|--|--|-------------------------------------|
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
| Yerli Makine /<br>Teçhizat Adı | Miktarı | Birimi<br>(Adet, kg,<br>m <sup>3</sup> vb.) | Birim<br>Maliyeti<br>(KDV Hariç,<br>TL) | Toplam<br>Maliyeti<br>(KDV Hariç,<br>TL) | İlgili Olduğu<br>Faaliyet Adı            |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |
|                                |         |   |   |  |  |                                     |









Cevher Dudayev Mah. Vatan Cad. No:42/1 Merkez / NEVŞEHİR

Tel: 0 (384) 214 36 66 - Faks: 0 (384) 214 00 46

E-posta: [info@ahika.gov.tr](mailto:info@ahika.gov.tr) | [www.ahika.gov.tr](http://www.ahika.gov.tr)

---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz**