T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Zafer Kalkınma Ajansı
Development Agency

Afyonkarahisar İli Heybeli Termal Sağlık Merkezi

Ön Fizibilite Raporu

T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

Zafer Kalkınma Ajansı
Development Agency

Afyonkarahisar İli Heybeli Termal Sağlık Merkezi

Ön Fizibilite Raporu

2021
ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, turizmde katma değerin artırılması amacıyla Afyonkarahisar ili Heybeli bölgesinde termal sağlık merkezi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Zafer 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 Zafer Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Zafer Kalkınma Ajansına 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; Zafer Kalkınma Ajansının 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

İÇİNDEKİLER **1**
TABLOLAR **2**
ŞEKİLLER DİZİNİ **2**
1. YATIRIMIN KÜNYESİ **3**
2. EKONOMİK ANALİZ **5**
2.1 Sektörün Tanımı 5
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler 5
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi 5
2.2.2 Diğer Destekler 6
2.3 Sektörün Profili 7
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep 8
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini 11
2.6 Girdi Piyasası 12
2.7 Pazar ve Satış Analizi 14
3. TEKNİK ANALİZ **19**
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi 19
3.2 Üretim Teknolojisi 20
3.3 İnsan Kaynakları 23
4. FİNANSAL ANALİZ **26**
4.1 Sabit Yatırım Tutarı 26
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi 28
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ **28**
KAYNAKLAR **30**

TABLOLAR

Tablo 1 Sağlık Turizmi Kapsamında Sunulan Hizmetler 5
Tablo 2 Kıtalara Göre Harcamalar 9
Tablo 3 Bölgelere Göre Sağlık Turizmi Seyahatleri ve Giderleri, 2015 - 2017 10
Tablo 4 Sağlık Sektörü Büyüme Tahminleri, 2017-2022 10
Tablo 5 İyimser Kapasitede İşletme Giderleri (Yıllık) 13
Tablo 6 Heybeli Termal Tesislerinin Mevcut Yatak Durumu 15
Tablo 7 Sunulacak Olan Hizmetlerin Fiyatları 17
Tablo 8 İyimser Kapasitede İşletme Gelirleri 18
Tablo 9 Tesis 1 İşletme Giderleri 18
Tablo 10 Tesis 2 İşletme Giderleri 19
Tablo 11 Fizik Tedavi Rehabilitasyon Bölümünde Bulunacak Üniteler ve Ölçüleri 21
Tablo 12 Sağlıklı Yaşam Merkezinde Bulunacak Üniteler ve Ölçüleri 21
Tablo 13 Klinik Bölümünde Bulunacak Cihazlar 22
Tablo 14 İl ve İlçe Nüfusları (2019) 23
Tablo 15 Afyonkarahisar İli 15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus 23
Tablo 16 Kurumsal Olmayan Nüfusun İşgücü Durumu (15+ yaş) 24
Tablo 17 Genç Nüfus İstatistikleri ve Bu İstatistiğin Toplam Nüfusa Oranı, 2015-2019 24
Tablo 18 Sağlık Turizm Merkezinin Personel Yapısı ve Sayısı 25
Tablo 19 SPA Merkezi Maliyetleri 27
Tablo 20 Klinik Bölümünde Bulunacak Makine-Donanım ve Tefrişat Maliyetleri 27
Tablo 21 Toplam Sabit Yatırım Tutarı 28
Tablo 22 Yatırım Fayda Analizi 29

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Sağlık Sektörünün Dünya Pazarı (2017) 8
Şekil 2 Afyonkarahisar İli Termal/Sağlık Turizm Tesisleri 14
Şekil 3 1/25.000 Ölçekli Frigya Bölgesi Afyonkarahisar - Heybeli Termal Tesisleri Çevre Düzeni Planı 19

AFYONKARAHİSAR İLİ HEYBELİ TERMAL SAĞLIK MERKEZİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Afyonkarahisar İli Heybeli Termal Sağlık Merkezi	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Termal Turizm Amaçlı Sağlık Turizm Merkezi	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Afyonkarahisar - Bolvadin	
Tesisin Teknik Kapasitesi	26 yataklı fizik tedavi ve rehabilitasyon oteli ve 150 kişilik SPA merkezi	
Sabit Yatırım Tutarı	2.200.640,92 $	
Yatırım Süresi	24 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%58,9	
İstihdam Kapasitesi	48 kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6,3 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	86.10.12 - Özel Sağlık Kurumları Tarafından Verilen İnsan Sağlığına Yönelik Özel İhtisas Gerektiren Yataklı Hastane Hizmetleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 7: Erişilebilir ve Temiz Enerji
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	Thermal Health Complex in Heybeli Thermal Region	
Information about the Product/Service	Thermal Tourism Purpose Health Tourism Center	
Investment Location (Province-District)	Afyonkarahisar - Bolvadin	
Technical Capacity of the Facility	A physical therapy and rehabilitation hotel with a total of 4,200 square meters of 26 beds and a SPA center with a daily capacity of 150 people	
Fixed Investment Cost (USD)	2.200.640,92 $	
Investment Period	24 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	%58,9	
Employment Capacity	48 people	
Payback Period of Investment	6,3 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	86.10.12 – Inpatient Hospital Services Requiring Specialization for Human Health Provided by Private Health Institutions	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Health and Quality Life,	Goal 7: Accessible and Clean Energy,
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Sağlık turizminin kapsam ve tanımı noktasında çok çeşitli tanımlar dünya genelinde ortaya konulmuş olmasına rağmen genel kabul görmüş bir tanım bulunmamaktadır. Yapılan çalışma ve araştırma özelinde belli tanımlar farklı otoriteler tarafından yapılmaktadır. Ülkemizde sağlık turizm kapsamında doğrudan ilgili kurum olan Sağlık Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu Türkiye Medikal Turizm Raporu'nda sağlık turizm kavramı özellikle sağlığın korunması, geliştirilmesi ve hastalıkların tedavi edilmesi amacıyla ikamet edilen yerden başka bir yere seyahat edilmesi ve seyahat edilen yerde sağlık ve turizm olanaklarından yararlanılması olarak tanımlanmaktadır. Bu seyahati yapan kişiye de sağlık turisti denilmektedir.

Bu tanım kapsamında da anlaşılacağı gibi sağlık turizmi 4 ana başlık altında değerlendirilebilir.

1-) Medikal Turizm,

2-) Termal Sağlık Turizmi,

3-) Yaşlı Turizmi (3. kuşak 50 yaş üstü),

4-) Engelli Turizmi,

Bu 4 ana bileşen altında çok çeşitli tedavi metotları uygulanmaktadır. Yapılan çalışmalarda özellikle sağlık turizmi kapsamında sunulan hizmetler aşağıdaki gibi sınıflandırılmaktadır.

Tablo 1 Sağlık Turizmi Kapsamında Sunulan Hizmetler

Yaşlı Bakım Hizmetler	Sağlığı Geliştirmeye Yönelik Hizmetler	Rehabilitasyon Hizmetleri	Tedaviye Yönelik Hizmetler
• İleri yaşta olan bireylerin bakımına yönelik faaliyetler	• Alternatif Tıp, • Termal Kaynakların Kullanımı • SPA-Wellness vb.	• Diyaliz • Bağımlılık programları	• Medikal turizm kapsamında yapılan tedavi ve cerrahi müdahaleler

Sektörün NACE kodu 86.10.12 - Özel Sağlık Kurumları Tarafından Verilen İnsan Sağlığına Yönelik Özel İhtisas Gerektiren Yataklı Hastane Hizmetleri'dir.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Sektör, yatırım teşvik sisteminde tanımlanan öncelikli sektörler arasında yer aldığı söylenebilir. Yatırımlarda Devlet Yardımlarda Hakkında Karar'da geçen öncelikli sektörler maddesi altında;

> ç) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya termal turizm konusunda bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları,
> v) Asgari 5 milyon TL tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı ve/veya engelli bakım merkezleri ve esenlik tesisi (wellness) yatırımları, öncelikli yatırım konuları yer almaktadır.

Yatırım teşvik sistemi özelinde sektöre yönelik destekler aşağıdaki gibi derlenebilir.

Genel Teşvik tercih edilir ise;

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Belge kapsamında onaylanmış İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemlerin ithalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanır.

Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası: Belge kapsamında onaylanmış Yerli ve İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemler KDV'siz satın alınabilmektedir.

Bölgesel Teşvik (öncelikli sektör altında değerlendirilebileceği kapsamında 5. Bölge destek oranları ile) tercih edilir ise;

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Belge kapsamında onaylanmış İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemlerin ithalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanır.

Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası: Belge kapsamında onaylanmış Yerli ve İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemler KDV'siz satın alınabilmektedir.

Vergi İndirimi: Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarda, 5520 sayılı Kanunun 32/A maddesi çerçevesinde gelir veya kurumlar vergisi yatırıma katkı oranı %40 ve Kurumlar vergisi veya gelir vergisi indirimi %80 oranında uygulanır.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlardan, tamamlama vizesi yapılmış teşvik belgesinde kayıtlı istihdamı aşmamak kaydıyla 7 yıl süreyle %35 yatırıma katkı oranında uygulanır.

Yatırım Yeri Tahsisi: Bakanlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar ve bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı kanunun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir.

Faiz Desteği: Bölgesel teşvik uygulamaları ve stratejik yatırımlar ile AR-GE ve çevre yatırımları kapsamında desteklerden yararlanacak yatırımlar için bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım kredilerinin teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yetmişine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kâr payının Türk Lirası cinsi kredilerde beş puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde iki puan olarak uygulanır.

Yatırım teşvik uygulamalarından faydalanmak için T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne E-TUYS sistemi üzerinden başvuru yapılması gerekmektedir. Başvuru için öncelikli olarak matbu dilekçe ve ekleri ile söz konusu kuruma KEP ile yapılmakta olup sonrasında bütün işlemler E-TUYS sistemi üzerinden yapılmaktadır.

2.2.2 Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri:

21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır. Kurulacak sağlık turizm merkezinin bu teşvikten yararlanabilmektedir.

06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "2013/5265 sayılı Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar" ile Çevreye Duyarlı Konaklama Tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla çevreye duyarlı konaklama tesisi belgeli işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

6322 Sayılı Kanunla Getirilen Sağlık Turizminde Gelir ve Kurumlar Vergisi İndirimi:

31 Aralık 2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği" kapsamında Sağlık Bakanlığınca ruhsatlandırılmış olmak şartıyla kurulacak sağlık merkezi bu teşvikten yararlanabilmektedir.

2015/8 Sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Teşviki:

Sağlık turizmine yönelik olarak 2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar gereğince tescil ve koruma, rapor ve yurtdışı şirket alımına yönelik danışmanlık, belgelendirme, reklam, tanıtım ve pazarlama, yurt dışı birim desteğinden, danışmanlık, acenta komisyon, tercümanlık hizmetleri, hasta yol ve münhasıran yurt dışına yönelik olarak yurt içinde gerçekleştirilen tanıtım ve eğitim faaliyetleri gibi konularda destek mekanizmaları bulunmaktadır.

Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Kredileri:

Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri/döviz gelirleri karşılığında kullandırılmaktadır.

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Turizm Kredileri:

İstihdama, döviz gelirlerine, vergi gelirlerine katkısı bulunan turizm sektörünün geliştirilmesi amacıyla projelere finansman sağlanmaktadır. Faaliyette olan turizm tesislerinin renovasyon yatırımlarının kredilendirilmesi, binalarda enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yatırımlar ile sürdürülebilir turizmin oluşturulması ve korunması yönünde finansman destekleri sağlanmaktadır. Bu kapsamda bankanın sağlayabileceği minimum kredi tutarı 3 milyon dolardır.

2.3 Sektörün Profili

Sağlık turizmi birçok gelişmekte olan ülkenin ekonomisinde fayda sağlayıcı aktör olarak son yıllarda yer almaya başlamış olup belirli bölgeler ve milletler üzerinde pozitif denebilecek önemli ekonomik etkiler oluşturmaktadır. Bu nedenle 4,2 trilyon dolarlık küresel sağlık pazarından gereken payın alınmasına yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir. Ayrıca ülkemizin yakın çevresinde Macaristan dışında sağlık turizminin geliştiği bir ülkenin bulunmadığı, bu alandaki bir uzmanlaşma ile yakın çevredeki ülkelerden turist çekilebilir. Ülkemizi ziyaret eden yabancıların ortalama gecelemeleri 4-5 gün, ortalama ziyaretçi geliri 650-700 dolar iken SPA için ülkemize gelen yabancıların ortalama gecelemesinin 10 gün, ortalama harcamalarının ise 1.400-1.500 dolar olmaktadır.

Sektöre ait ürün yelpazesi ve ürünlerin kullanım alanları:

- **İnhalasyon Uygulamaları:** İnhalasyon mineralli su zerreciklerinin solunması yoluyla yapılan tedavi biçimidir. Soluma uygulamalarında amaç, solunan mineralli su zerreciklerinin solunum sisteminin istenilen bölgesine ulaşması, burada zerreciklerin taşıyıcı gazdan ayrılarak ortama bırakılmaları suretiyle doğrudan etkili olmasıdır. Doğal inhalasyon çözeltilerinin etkisiyle, akciğer fonksiyonları olumlu etkilenmekte ve kan gazları düzeyleri normalleşmektedir.
- **Balneoterapi Ünitesi:** Balneolojinin sözcük anlamı banyo bilimidir. Bilimsel bir disiplin olarak balneoloji yer altı, su ve iklim kaynaklı doğal iyileştirici faktörlerin bilimi olarak tanımlanır. Balneoterapi ise, bu doğal faktörlerle yapılan banyo, içme ve inhalasyon kürleri şeklinde uygulanan bir uyarı ve adaptasyon tedavisi yöntemidir.

- **Kür:** Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenle aralıklarla, belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.
- **Hidroterapi Ünitesi:** Suyun mekanik etkisinden faydalanılması amacıyla jakuzi, whirlpool, su altı basınçlı masaj, jet duş, yağmur duşu vb. yöntemlerin kullanıldığı birimdir. Suyun türbülans etkisi ve sıcaklığı hem lokal olan uygulamalarda hem genel olan uygulamalarda relaksasyon, ağrıda azalma, hareket kabiliyetinde artış oluşturmaktadır.
- **Çamur-Peloid Ünitesi:** Doğal jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik veya inorganik maddelerle uygulanan balneoterapi yöntemine peloidoterapi denir. Volkanik tüf ya da mineraller içeren toprak ile yapılan tedaviye "çamur tedavisi" denilmektedir.
- **Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Ünitesi:** Fizik tedavi ve rehabilitasyona gereksinim duyan kişilerin termal ve kür tedavileri ile kombine olmak üzere yapılacaktır.
- **Türk Hamamı:** Kür merkezi içine Türk hamam mimarisi özelliklerini taşıyan hamam yapılacaktır.

Sağlık sektörünün dünya genelindeki ticaret hacmine bakılacak olursa 2017 yılında 4,2 trilyon doları aşmıştır. Sağlık turizmi ise 639 milyar dolarla sağlık sektörünün %15,3'ünü oluşturarak sektörün önemli bir bileşenidir. 2017 senesinde %6,5 büyüme hızı ile ön plana çıkan bu sektörde 2015 yılında 139 milyondan fazla sağlık turisti varken 2017 yılında bu rakam 830 milyona kişiye çıkmıştır.

Şekil 1 Sağlık Sektörünün Dünya Pazarı (2017)

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Sektörün dünyadaki seyahat dağılımına ve bunların getirdiği ekonomik büyüklüklere bakıldığında Avrupa Bölgesinin 292 milyon sağlık seyahati ile başı çektiği görülmektedir.

Tablo 2 Kıtalara Göre Harcamalar

Bölgeler	Sağlık Seyahati (Milyon)	Harcamalar (Milyar Dolar)	Seyahat Başı Sağlık Turizmi Harcaması (Dolar)
Kuzey Amerika	204	241,7	1.184,8
Orta Doğu-Kuzey Afrika	11	10,7	972,7
Avrupa	292	210,8	721,9
Afrika Sahra Altı	7	4,8	685,7
Latin Amerika-Karayipler	59	34,8	589,8
Asya-Pasifik	258	136,7	529,8

Kaynak: Global Wellness Institute, Global Wellness Tourism Economy, November 2018

Türkiye Ortadoğu ülkeleri için de önemli bir sağlık ve termal turizm merkezi olabilecek konumdadır. Gelişmiş ülkelerde sağlık giderlerinin fazla olması nedeniyle hastaların tedavi hizmetlerini azaltmaya yönelik olarak sağlık hizmetlerinin daha düşük maliyetli ülkelerden temin edilmesi eğilimi artmaktadır. İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedavileri için Türkiye'ye göndereceği hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları ülkemizde termal turizm açısından önemli bir pazar payı oluşturmaktadır.

Sağlık turizmi, 639 milyar dolar ile küresel turizmin önemli ve hızlı büyüyen bir bileşenidir. Sağlık turizminin 2015-2017 yılları arasındaki yıllık %6,5 büyüme oranı, turizmin geneli için olan %3,2'lik büyüme oranının iki katından fazladır. Turistler 2017'de 830 milyon sağlık gezisi yapmış olup bu sayı 2015 yılına göre 139 milyon daha fazladır. Sağlık turizmi, sağlıklı yaşam işletmeleri ve diğer işletmeler için fırsatlar sunmaktadır. Sağlık turizmi seyahatleri tüm turizm seyahatlerinin %6,6'sını oluşturmakla birlikte toplam turizm harcamalarının %16,8'ine hitap etmektedir. Bunun nedeni, sağlık turistleri seyahat başına harcama yapma eğiliminin ortalama turistlerden çok daha fazla olmasıdır.[1]

Dünya genelinde, Avrupa en fazla sayıda sağlık turizmi gezisinin hedefi olmaya devam etmektedir. Kuzey Amerika sağlık turizmi harcamalarında liderliğini sürdürmektedir çünkü seyahat başına yapılan ortalama harcama daha yüksektir. Son beş yılda, güçlü ekonomiler ve genişleyen bir orta sınıfın talebi ile Asya, sağlık gezileri ve sağlık turizmi harcamalarında en fazla kazancı elde etmiştir.[2]

[1] Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 23
[2] Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 23

Tablo 3 Bölgelere Göre Sağlık Turizmi Seyahatleri ve Giderleri, 2015 - 2017

	Seyahat Sayısı (Milyon Adet)		Giderler (Milyar Dolar)	
	2015	**2017**	**2015**	**2017**
Kuzey Amerika	186,5	204,1	215,7	241,7
Avrupa	249,9	291,8	193,4	210,8
Asya-Pasifik	193,9	257,6	111,2	136,7
Latin Amerika ve Karayipler	46,8	59,1	30,4	34,8
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	8,5	11	8,3	10,7
Afrika	5,4	6,5	4,2	4,8
TOPLAM	**691,0**	**830,0**	**563,2**	**639,4**

Sağlık turizmi, Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya-Pasifik'teki birçok büyük ülkede yoğunlaşmış durumdadır. Sadece ABD, 226 milyar dolar ile küresel gelirlerin üçte birinden fazlasını oluşturmaktadır. İlk beş ülke (ABD, Almanya, Çin, Fransa, Japonya) küresel pazarın %59'unu, ilk yirmi ülke ise %84'ünü temsil etmektedir. 2013 yılından bu yana, Çin sağlık turizmi harcamaları sıralamasında yükselmeye devam etmekte olup son verilere göre ilk üçte yer almaktadır. Hindistan ilk 10'a girerken Malezya ilk kez ilk yirmiye girerek Rusya'nın yerini almıştır. Türkiye ise 4,4 milyar dolar ile 19. sırada yer almaktadır. Türkiye seyahat sayısında bir sıra daha yukarıda görünmekle birlikte doğrudan istihdam sayısında en düşük ülke olarak diğer ülkelerin çok gerisindedir.[3]

Özet olarak sağlık turizmi sektörünün gelecek tahminlerine bakıldığında yıllık %7,5 büyüme hızıyla 919,4 milyar dolarlık bir hacme ulaşacağı düşünülmektedir.[4]

Tablo 4 Sağlık Sektörü Büyüme Tahminleri, 2017-2022 [5]

	Öngörülen pazar büyüklüğü (Milyar Dolar)		Öngörülen Ortalama Yıllık Büyüme Oranı (Yüzde)
	2017	**2022**	**2015-2017**
Sağlık Sektörüne Yönelik Emlak Sektörü	134,3	197,4	8,0
İşyeri Sağlığı Sektörünün	47,5	65,6	6,7
Sağlık Turizmi	639,4	919,4	7,5
SPA Tesisleri	93,6	127,6	6,4
Termal / Mineral Kaynaklar	56,2	77,1	6,5

Yurtiçi talep kısmına bakıldığında 2016 yılında TÜİK tarafından gerçekleştirilen Türkiye Sağlık Araştırması Sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki bireylerin son 12 ay içinde başlıca hastalık/sağlık sorunu yaşadıklarını belirten bireylerin verdikleri yanıtlara bakıldığında Bel Bölgesi

[3] Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 24
[4] Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XVI
[5] Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XVI

Problemleri (Bel Ağrısı, Bel Fıtığı, Diğer Bel Defektleri) %27,1, Boyun Bölgesi Problemleri (Boyun Ağrısı, Boyun Fıtığı, Diğer Boyun Defektleri) %18,1 olmak üzere toplamda %45,2'si oluşturmaktadır.

2019 yılında TÜİK tarafından gerçekleştirilen Türkiye Sağlık Araştırması sonuçlarına göre; Son 12 ay içerisinde 15 yaş ve üstü bireylerde görülen hastalık türleri incelendiğinde; bel bölgesi problemleri 2016 yılında %27,1 ile 2019 yılında da %29,7 ile ilk sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla; %20,5 ile boyun bölgesi problemleri, %16,4 ile hipertansiyon, %12,3 ile alerji ve %11,2 ile artroz izlemektedir. 2019 yılı verileri yaş grubuna göre incelendiğinde; %23,7 ile 75 yaş ve üstü bireyler ilk sırayı alırken, bunu %18,3 ile 65-74 yaş grubundaki bireyler takip etmektedir.

Nüfus artışı ve özellikle yaşlı nüfus artış hızı da değerlendirildiğinde ülkemizde fizik tedavi ve rehabilitasyon arzının, talebi her geçen yıl daha az oranda karşılayabileceği görülmektedir.

Rapora konu merkezde verilecek olan sağlık hizmetinden yararlanacak olan kişilerin en yakın tedavi alacağı yerler, Afyonkarahisar Sağlık Bilimleri Üniversitesi Tıp Fakültesi Eğitim ve Araştırma Hastanesi Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon ünitesi 164 yatak, Afyonkarahisar Devlet Hastanesi Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon ünitesine 56 yatak ve 2 özel hastane de 2 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bunun yanında Oruçoğlu ve Korel termal otellerinde fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri bulunmaktadır. Afyonkarahisar İl Sağlık Müdürlüğü verilerine göre ilde yer alan fizik tedavi bölümlerinin kapasite kullanım oranları %70'lerin üzerindedir. Üniversite hastanesi ülke çapında tanınmış bir hastane olduğu için yatan hastalar için 4-5 ay randevu süreleri bulunmaktadır. [6]

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye'de yabancı ziyaretçilere hizmet verebilecek nitelikte en az bir termal havuzu bulunan 20.000'e yakın Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin 9.000'i 4 ve 5 yıldızlı tesislerde olup SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Türkiye'de şu an 400'e yakın SPA ve Welness hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Bunun 220'si 5 yıldızlı otel olup bu oteller çoğunlukla kıyı şeridindedir.

Ülkemizde termal kaynaklar daha çok kaplıca odaklı olarak turizme kazandırılmaya çalışılmaktadır. Özellikle son on yıllık süreçte ülkemizde sağlık turizminin tartışılmaya ve bu anlamda tesis yatırımı yapılmaya başlanılması ile birlikte ülkemiz termal kaynaklarının sağlık hizmetlerine entegrasyonu da aynı süreçte gündeme gelmektedir. Bunun sonucunda fizik tedavi ve rehabilitasyon odaklı sağlık turizmi kavramı son yıllarda ön plana çıkmaktadır. Ayrıca Sağlık Bakanlığı tarafından 2018 yılında "Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmeliği" yayınlaması da sürece destek olmaktadır.

Heybeli Termal Tesislerinin 2018 yılı doluluk oranları incelendiğinde yıllık ortalamanın %59,11 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllık ortalama değerleri 300 Evler için 68,26 ve 500 Evler için ise %72,01 olarak gerçekleşmiştir. Heybeli Termal Tesislerinin 2019 yılı yıllık ortalama doluluk oranı %55,12 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık ortalama değerleri 300 Evler için 51,68, 400 Evler için 56,97, 500 Evler için %70,14, Yakamoz Evler için %53,27 ve Kırkgöz Villaları için %61,30 olarak gerçekleşmiştir. [7]

Mevcut Heybeli Termal Tesislerine olan talebin, %58,9 ortalama doluluk oranına sahip Türkiye geneli ile kıyaslandığında yakın bir orana denk geldiği görülebilir. Kurulacak olan yeni modern fizik tedavi ve rehabilitasyon tesisleri ile bu oranların daha da artacağı hem anket hem de saha araştırmaları sonuçlarından çıkarmak mümkündür. Dolayısıyla kurulacak olan merkez faaliyete

[6] Afyonkarahisar İl Sağlık Müdürlüğü Verileri
[7] Bolvadin Belediyesi

geçtikten sonra ilk 2 yılda %70 doluluk oranı ve sonraki 3 yılda ise %75 doluluk oranı ile hizmet vereceği tahmin edilmektedir.

Gerek Afyonkarahisar ilindeki mevcut durum gerekse de Bölge ve Türkiye'deki hastane ve tesislerdeki durum ve Heybeli Termal Tesislerinde konaklayan kişilere uygulanan anket çalışmaları göz önüne alındığında kurulacak merkezin, günlük 150 seans kür talebini karşılayacak bir kapasitede kurulmasının ihtiyacı karşılayacağı değerlendirilmektedir.

Çağdaş anlamda faaliyette bulunan bir termal turizm işletmesinin aşağıdaki üç birimden oluşacağı değerlendirilmektedir. Bu kapsamda rapora konu bu yatırım içinde bu birimler yatırıma dâhil edilmektedir.

-Konaklama Tesisi: Termal turizm işletmeleri, sağlığını koruma, tedavi vb. amaçlarla gelen misafirlerin barınma, yeme-içme, eğlence ve diğer sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı tesislerdir.

-Kür Merkezi: Kür merkezlerinde balneoterapi, hidroterapi, talasso terapi, peloido terapi, fizik tedavi gibi uygulamalar uzman doktorlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Ayrıca kür merkezlerinde tesisin büyüklüğüne paralel olarak sauna, Türk hamamı, içme kürü, inhalasyon, elektro-palvene banyo, basınçlı su, masaj ve cilt bakımı, epilasyon, güneş ve iklim tedavisi gibi uygulamalar da görülebilmektedir.

-Eğlence ve Bos Zamanları Değerlendirme (Rekreasyon) Alanları: Misafirlerin tesislerde zamanlarını değerlendirebilmeleri için spor ve yürüyüş alanları, oyun ve konser salonları, alış-veriş merkezleri, çocuk oyun park ve odaları gibi rekreasyon alanlarını da bünyelerinde bulundurmaları önem arz etmektedir. Bu alanların olmaması veya yetersiz olması durumunda ortalama konaklama süresinde büyük düşüşler olacağı açıktır. Bundan dolayı kurulacak tesiste hem açık hem de kapalı rekreasyon alanları bulunacaktır.

2.6 Girdi Piyasası

Sağlık turizm merkezinde üründen ziyade bir hizmet üretileceği için ana girdiler personel, enerji (ısınma, elektrik, su, termal su), genel giderler (sarf malzemeleri, temizlik, güvenlik, bahçe ve çevre düzenlemesi, genel yönetim giderleri ve döner sermaye ödemeleri gibi), tanıtım, bakım-onarım, amortismandan oluşmaktadır. Projenin birinci ana girdisi arazidir. Tesis, Bolvadin Belediyesi mülkiyetindeki arazi alanlarında yapılandırılacaktır ve mevcut isale hatlarına en kısa mesafede olan alan seçilecektir. Kamulaştırma mücbir sebepler dışında tercih edilmeyecek ve ancak zorunluluk halinde toplam kamulaştırma maliyeti toplam proje bedelinin %15'ni geçmeyecektir. Tesis için seçilecek arazide toplam yatırım dönemi maliyetini minimum kılacak imar değişikliği yapılabilirlik koşuluna azami önem verilecektir. Arazi seçiminde isale hattı maliyetine azami önem verilecektir.

İkinci ana girdisi ise termal sudur. Tesisin temel girdisi jeotermal su kaynağından elde edilen şifalı termal suyudur. Bu su hem tesisin ısıtılmasında hem de sağlık hizmetlerinde kullanılacaktır. Bir diğer girdisi ise konaklama ve fizik tedavi hizmetlerinden yararlanmak üzere gelen kişilere sunulacak olan sağlık hizmetlerini verebilmek için gerekli olan fiziki mekânlar, temiz su, elektrik, fizik tedavi hizmetleri, temizlik ve bakım, kahvaltı, yemek ve diğer konaklama girdileridir.

Personel Giderleri:

Sağlık turizm merkezinde toplam 48 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

Diğer giderler ise gelir tahmini üzerinden hesaplanmıştır. Bu kapsamda oluşturulan gider tahminleri Tablo 5'te ifade edilmektedir. Bu gider tahminleri oluşturulurken ülkemizde faaliyet gösteren benzer yapıdaki 2 tesis de dikkate alınmıştır.

Gider tahminlerine yönelik aşağıda ifade edilen kabuller yapılmaktadır.

Yiyecek Giderleri:

Yiyecek gelirlerinin %50'si alınmıştır.

İşletme Malzemesi Giderleri:

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin yaklaşık %5'i alınmıştır.

Yönetim ve Genel Giderler:

Bu gider kalemi içerisinde, seyahat acentelerine verilen komisyonlar, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre düzenlemesi giderleri ve genel yönetim giderleri gibi giderler bulunmaktadır. Buraya kadar olan hizmet gider kalemleri toplamının %2'si alınmıştır.

Pazarlama ve Tanıtım Giderleri:

Tam doluluktaki işletme gelirlerinin yaklaşık %2,5'si alınmıştır.

Diğer Giderler:

Diğer gelirlerin %50'si alınmıştır.

Elektrik Giderleri:

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin yaklaşık %5'i alınmıştır.

Yakıt Giderleri:

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %1,2'si alınmıştır.

Su Giderleri:

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %1,2'si alınmıştır.

Bakım-Onarım Giderleri:

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %3'ü alınmıştır.

Tablo 5 İyimser Kapasitede İşletme Giderleri (Yıllık)

Gider Türü	Gider Toplamı (TL)	Gider Toplamı (Dolar)
İşletme Malzemesi Giderleri	514.274	67.737,15
Yiyecek Giderleri	412.500	54.332,07
Yönetim ve Genel Gider	102.771	13.536,39
Pazarlama ve Tanıtım Giderleri	257.137	33.868,57
Diğer Giderler	142.329	18.746,74
Elektrik Giderleri	514.274	67.737,15
Yakıt Giderleri	128.569	16.934,35
Su Giderleri	128.569	16.934,35
Personel Giderleri	2.580.895	339.940,33
Bakım-Onarım Giderleri	321.421	42.335,68
Toplam Giderler	**5.102.739**	**672.102,81**

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Son zamanlarda turizmin yıl boyunca yoğunluk kazanması için Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizmi çeşitlendirme politikası uygulanmaktadır. Turizm çeşitlerinden en önemlisi olan termal turizm ise faaliyetini yıl boyu sürdürebilmektedir. Afyonkarahisar sahip olduğu doğal kaynakları, köklü geçmişi, ulaşım imkânları, modern konaklama tesisleriyle turizm çeşitliliğine sahip önemli turizm bölgesidir. Afyonkarahisar jeotermal kaynakları ile termal ve sağlık turizmini; Frigya Vadisi, kaya yerleşimleri, kentsel sit alanları, kalesi, şehitlikleri ve anıtları ile kültür ve tarih turizmini; tarihi camileri, türbeleri ve Mevlihanesi ile inanç turizmini; Eber Gölü, Acı Göl, Akdağ, 26 Ağustos Tabiat Parkı ve diğer tabiat parkları ile doğa turizmini, son yıllarda altyapı ve tesis yatırımlarının tamamlanması ile birlikte spor turizmini bünyesinde barındırmaktadır. Afyonkarahisar Eskişehir, Ankara, İstanbul, İzmir ve Antalya gibi büyük şehirlere erişimi kolay olmakla birlikte doğu-batı ve kuzey-güney doğrultusunda bu şehirlerin diğer şehirlerle ve iç bölgelerle bağlantısını sağlamaktadır. Çevre illere ve ilçelere erişim sağlayan yollar ücretli otoyol kalitesindedir. Kütahya, Afyonkarahisar ve Uşak illerine hizmet veren Türkiye'nin ilk bölgesel havalimanı olan Uluslararası Zafer Bölgesel Havalimanı'na yaklaşık 60 km uzaklıktadır. Mevcut demiryolu altyapısına ek olarak İstanbul-Antalya ve Ankara-İzmir yüksek hızlı tren hattı Afyonkarahisar'dan geçecektir. Bu yüzden turizm potansiyeli yönüyle ülkemizin sayılı illeri arasındadır.

Ülkemizde 4 adet ana termal turizm bölgesi bulunmakta olup Afyonkarahisar ili Frigya Termal Turizm Bölgesinde yer almaktadır. Afyonkarahisar özelinde ise 2 adet termal turizm merkezi bulunmaktadır. Bunlar Ömer-Gecek ve Sandıklı Hüdai termal turizm merkezleridir. Bunun yanında termal kaynaklara yakınlığı sebebiyle Gazlıgöl ve Heybeli bölgeleri de termal turizm noktasında cazibe merkezi konumundadır.

Şekil 2 Afyonkarahisar İli Termal/Sağlık Turizm Tesisleri

Heybeli termal bölgesinden çıkan su 56,5 °C sıcaklıktaki olup debisi 64 lt/sn.dir. Kimyasal özelliği ise Ca, Na, HCO3 ve SO4 içeren termomineral bir sudur. Heybeli termal sularının; romatizmal hastalıklar, dejeneratif eklem hastalıkları, sedef benzeri deri hastalıkları, yumuşak doku romatizması, bel ve boyun fıtıkları, inme, nevraljiler, idrar yolları enfeksiyonlarının destekleyici tedavisi, kronik bel ve boyun ağrıları, çeşitli ortopedik ameliyatlardan sonra eklemlerde oluşan tutukluk, sertlikler ve kırıklar sonrası dönem mide ve bağırsak hastalıkları, raşitizm ve osteoporozlar, nörolojik hastalıklar (nevraljiler, paraliziler gibi sinir ağrıları ve felçler) ve kas hastalıklarına iyi geldiği bilinmektedir.

Heybeli termal bölgesinin bir diğer ön plana çıkan özelliği ise hâlihazırda farklı konseptlerde yapılar ile hizmet vermesidir. Özellikle son 5 yıllık süreçte Bolvadin Belediyesi bu merkezin bir yandan bakım ve onarım ile tadilatını yaparken diğer yandan da bu tesisin kapasitesinin genişletilmesine dönük çalışmalar içerisine girmiştir. Bolvadin Belediyesi'nin mülkü olan kaplıca, Kızıl Kilise Kaplıcası ismi ile anılmaktadır. Projenin yapılacağı Heybeli Termal Tesisleri bölgesindeki konaklama tesislerinin mevcut oda sayısı ve yatak kapasitesi Tablo 5'te verilmiştir. Ön fizibilite konusu proje ile mevcut tesislere ek olarak fizik tedavi ve rehabilitasyon üniteleri ve sosyal tesisler ile fiziksel donanım üst düzey kaliteye ulaşacağından, yerli ve yabancı turistlere hitap edebilecek ve sağlık hizmetlerinin yanında zaman geçirilebilecek bir çevreye sahip olan bir tatil köyü statüsüne kavuşacaktır. Dolayısıyla hitap edilecek kitle ağırlıklı olarak iç pazar olsa da dış pazara da hizmet verileceği öngörülmektedir.

Tablo 6 Heybeli Termal Tesislerinin Mevcut Yatak Durumu

Ev İsmi	Adet	Çift Kişilik Yatak	Tek Kişilik Yatak
300 Evler 2+1	12	12	24
400 Evler 2+1	16	16	32
500 Evler 1+1	18	18	0
Eski Yakamoz Evler 3+1	16	16	48
Yeni Yakamoz Evler 3+1	8	8	24
Kırkgöz Villaları 3+1	36	72	72
Otel	28	28	48
Toplam	**134**	**170**	**248**

Kaynak: Bolvadin Belediyesi

Ön fizibilite çalışması ile kurulması planlanan sağlık turizm merkezinin bir diğer avantajı ise Afyonkarahisar'daki benzer tesislere göre daha ekonomik bir hizmet sunması ve Bolvadin ve Afyonkarahisar halkı başta olmak üzere tüm Türkiye'ye ve dünya geneline yönelik hizmet verecek kapasitede olacak şekilde planlanmasıdır.

Kurulması planlanan tesisin hizmet kalitesi yüksek tutulmak istendiğinden yurt içi ve yurt dışındaki benzer başarılı tesislerle karşılaştırma çalışması yapılmıştır. Bu tesislerden biri Fransa'nın güney doğusunda, İsviçre ve İtalya ile komşuluğu bulunan Rhône-Alpes Bölgesinin doğusundaki Savoie bölgesinde yer alan Aix-Les-Bains şehrindeki tesislerdir. Karşılaştırılan tüm tesislerin seçimindeki en önemli neden bölgelerinde kurulan ilk tedavi merkezi olmalarıdır.

Yurt içinde ise projenin içeriğini ve üretilecek olan hizmetin özelliklerini belirlemek amacıyla, Ankara Başkent Üniversitesi Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi, Ankara Ayaş Hattuşa Termal Otel Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi, Korel Termal Otel Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi ve Sandıklı Belediyesi Hüdai Kaplıcalarına yönelik karşılaştırma yapılmıştır. Fiyatlama açısından yurt dışı ve yurt için emsallerine göre rekabetçi bir fiyat öngörülmüştür.

Bunun yanı sıra fiyatlar oluşturulurken termal kür tedavisini başarılı bir şekilde uygulayan çeşitli Avrupa ülkelerinin fiyatları da göz önüne alınmıştır. Örneğin Fransa'daki Aix Les Bains termal kür merkezinde Zindelik Kürü (Vitality Cure) olarak uygulanan 6 günlük kür tedavisi için 3.000 TL (395,14 dolar) fiyat sunmaktadır. Ayrıca, Sağlık Kürü (Health Cure) olarak adlandırılan ve hidroterapi uygulamaları içeren 6 günlük kür tedavisi için 1.800 TL (237,08 dolar) fiyat

sunmaktadır. Ayrıca Aydın'da Natur-Med firması tarafından da benzer şekilde kür tedavileri uygulanmaktadır.

- Afyonkarahisar'daki İkbal, Korel, NG, Akrones, Oruçoğlu, Budan gibi otellerin fiyatları 500 ila 1.000 TL arasında olduğu görülmüştür.
- Kütahya'daki Emet Thermal, Gülümser Hatun, Double Tree Hilton gibi otellerin fiyatları ise 300 ila 500 TL arasındadır.
- Denizli Pamukkale'deki oteller (Richmond Pamukkale Termal, Polat Thermal, Adempira Termal) ise 500 TL civarındadır.
- Sandıklı'daki otellerde ise 400 TL üzerinde fiyat bulunmaktadır.
- Salihli'de bulunan 4 yıldızlı termal otel ise 400 TL'nin üzerinde fiyat vermektedir.
- Balıkesir Akçay ve Edremit'teki 5 yıldızlı termal otellerin fiyatı 400 ila 700 TL arasında değişmektedir.

Rapora konu olan tesisin fiyat olarak rekabet avantajı bulunduğundan dolayı bu avantajının etkin iletişim planlaması ile tanıtılması gerekmektedir. Tesiste sunulacak hizmetler hedeflenen pazar bölümünde yer alan ve başta Bolvadin ve Afyonkarahisar halkı başta olmak üzere tüm yerli turistlere yönelik olarak, ilk üç yıllık süreçte mümkün olduğunca orta ve üst gelir grubuna en uygun kalite ile hizmet sunan kurum imajı oluşturulmaya çalışılacaktır. Daha sonraki yıllarda ise özellikle sağlık turizm noktasında faaliyet gösteren acenteler üzerinden yabancı hasta anlaşmaları yapılması planlanmaktadır.

Tesisin inşaatının tamamlanması ve makine teçhizat siparişlerinin verilmesi ile birlikte aşağıda sıralanan pazarlama ve tanıtım planları sistematik olarak hayata geçirilecektir.

- Hedef illerde billboard ilanları,
- Hedef illerde en yoğun AVM'lerde tanıtımlar,
- Web, sosyal medyanın tanıtım ve reklam amaçlı olarak etkin kullanımı,
- Tur şirketleri ile tanıtım görüşmeleri,
- Tanıtım turları ve ücretsiz konaklama kampanyaları,
- Toplu etkinliklere yönelik özel indirim ve konaklama paketleri,
- Serbest muayenesi olan hekimlere ziyaretler ve tanıtım etkinlikleri,

Türkiye'de SPA otelleri, kaplıcalar ve hastaneler olarak yıllık ciro hedefi 6-7 milyar dolardır. Türkiye'de yabancı ziyaretçilere hizmet verebilecek nitelikte en az bir termal havuzu bulunan 20.000'e yakın Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin 9.000'i 4 ve 5 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır ve SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Yeni otellerin yatırım projelerinde kongrenin yerini SPA üniteleri almaktadır. Türkiye'de şu an 400'e yakın SPA hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Bunun 220'si 5 yıldızlı otel olup bu oteller çoğunlukla kıyı şeridindedir.[8]

Hizmetin Kapasitesi ve Fiyatlandırılması:

Bolvadin Heybeli Termal Tesislerinde yatırımı planlanan tesis, 4.200 m^2 fizik tedavi ve rehabilitasyon odaklı tesisler bütününden oluşmaktadır.

Tesislerden konaklama, fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetleri ve diğer sağlıklı yaşam hizmetlerinden gelir elde edilmesi planlanmaktadır. Ayrıca bu hizmetlerin yanında yemek, kantin ve diğer konaklama hizmetlerinden de gelir elde edilmesi beklenmektedir.

[8] Oran Kalkınma Ajansı, "Termal Turizme Yönelik Butik Otel Yatırım Fizibilitesi"

Fizik tedavi ve rehabilitasyon odaklı olarak hizmet verecek tesisin satış yapacağı hizmet karması aşağıda sunulmuştur.

i) Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi Hizmetleri

Fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi hizmetleri satış fiyatlarının oluşturulmasında öncelikli olarak her bir hizmet birim maliyetleri dikkate alınmaktadır. Daha sonra, Afyonkarahisar ili sınırlarındaki bünyesinde Sağlık Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılmış fizik tedavi merkezi bulunan otellerde uygulanan fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmet fiyatları, Sağlık Bakanlığının Kamu Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi İle Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Kapsamında Sunulan Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi ve Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) Tebliği fiyatlarının ortalaması dikkate alınarak ortalama bir sağlık paketi fiyatı verilmeye çalışılmaktadır. Bu hizmetlerin resmi tatil ve bayramlarda sunulmayacağı öngörülerek yıllık gün sayısı 300 olarak öngörülmektedir.

ii) Konaklama

Tesiste 26 oda kapasiteli konaklamada mevcutta uygulanan oda fiyatı esas alınmıştır. Buna ek olarak günübirlik tesis ziyaretçi girişi 30 TL olarak öngörülmüştür. Kapasitenin %25'i oranında günübirlik ziyaretçi satışı öngörülmektedir.

Kurulması planlanan tesisin teknik olarak iyimser kapasitedeki esaslara göre yapılması durumunda yani günlük 84 kişi C ve D grubu, 30 kişi A ve B grubu tedavi olduğu ve SPA merkezine 114 kişinin geldiği varsayımı altında yatırım kârlı olmakla birlikte bölgeye olumlu katkı sağlayacaktır.

Tablo 7 Sunulacak Olan Hizmetlerin Fiyatları

Hizmet Türü	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (Dolar)
Konaklama (Sadece Oda)	300	39,51
Apart Villa Yarım Pansiyon Yemek Ücreti	50	6,58
Fizik Tedavi Rehabilitasyon Merkezi Hizmetleri-C ve D Grubu (Seansı=1 saat)	50	5,58
Fizik Tedavi Rehabilitasyon Merkezi Hizmetleri-A ve B Grubu (Seansı=1 saat)	300	39,51
Sağlıklı Yaşam Merkezi Hizmetleri (Kişi Başı Günlük kullanım)	30	3,95

Tablo 8 İyimser Kapasitede İşletme Gelirleri

Hizmet Türü	Kapasite (Yıllık)	Kişi Başı Fiyat (TL)	Toplam Gelir (TL)
Konaklama Gelirleri (26 oda)	7.800	300	2.340.000
Aparat Villa Yarım Pansiyon Yemek*	16.500	50	825.000
Kantin gelirleri (Günlük Kişi Başı 15 TL)	73.000	15	1.095.000
Fizik Tedavi Rehabilitasyon Merkezi Hizmetleri-C ve D Grubu**	25.200	50	1.260.000
Fizik Tedavi Rehabilitasyon Merkezi Hizmetleri-A ve B Grubu**	9.000	300	2.700.000
Sağlıklı Yaşam Merkezi Hizmetleri***	63.510	30	1.905.300
Diğer gelirler******			284.659
Toplam Gelir (TL)			**10.409.959**
Toplam Gelir (Dolar)			**1.371.138,67**

* Apart Villa sayısı 134 ve bunların toplam konaklama sayısı 532 kişidir. %60 kapasitede dolulukta bu kişilerin % 25 'inin yarım pansiyon yemek hizmetine talepte bulunacağı öngörülmüştür.

** Bu hizmetlerin resmi tatil ve bayramlarda sunulmayacağı öngörülerek yıllık gün sayısı 300 olarak öngörülmüştür. ***Kapasitenin %25'i oranında günübirlik ziyaretçi satışı öngörülmektedir.

****Bu gelirler market, dükkân kira gelirleri ile masaj vb. sağlıklı yaşam merkezinde sunulacak ekstra ücrete tabi gelirlerden oluşmaktadır.(Bu gelir Toplam gelirlerin % 2 si olarak hesaplanmıştır.)

Çıkan bu maliyetleri ülkemizde benzer özellikte faaliyet gösteren 2 tesis ile karşılaştırması ise aşağıda yer almaktadır.

Tesis-1; 84 odalı, 30 çalışanı olan Termal Sağlık Turizm Merkezi'nin yıllık işletme giderleri Tablo 9'da verilmiştir.

Tablo 9 Tesis 1 İşletme Giderleri

Tesis İşletme Giderleri	Gider Toplamı (TL)	Gider Toplamı (Dolar)
Personel	1.343.688,00	176.982,70
Yiyecek İçecek Maliyetleri	577.044,00	76.004,85
Yönetim ve Genel Giderler	493.286,42	64.972,79
Diğer Giderler	1.160.835,90	156.573,26
Toplam	**3.602.754,33**	**474.533,60**

Tesis-2 ise 330 odalı ve 82 çalışanı olan Termal Sağlık Turizm Merkezinin %58,94 doluluk oranında yıllık işletme giderleri Tablo 10'da verilmiştir.

Tablo 10 Tesis 2 İşletme Giderleri

Tesis İşletme Giderleri	Gider Toplamı (TL)	Gider Toplamı (Dolar)
Personel Ücretleri	3.013.200,00	396.881,01
Yiyecek Malzeme Gideri	2.231.109,06	293.868,58
Enerji Tüketim Gideri(Elektrik-Gaz)	1.693.627,80	223.074,71
Diğer Giderler	1.822.468,44	240.044,84
Toplam	**8.760.405,30**	**1.153.869,14**

Yukarıda verilen örneklerden görüleceği üzere Tablo 5'de ifade edilen kurulacak olan tesisin iyimser kapasitede yıllık işletme gider tahmini makul sayılabilecek niteliktedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

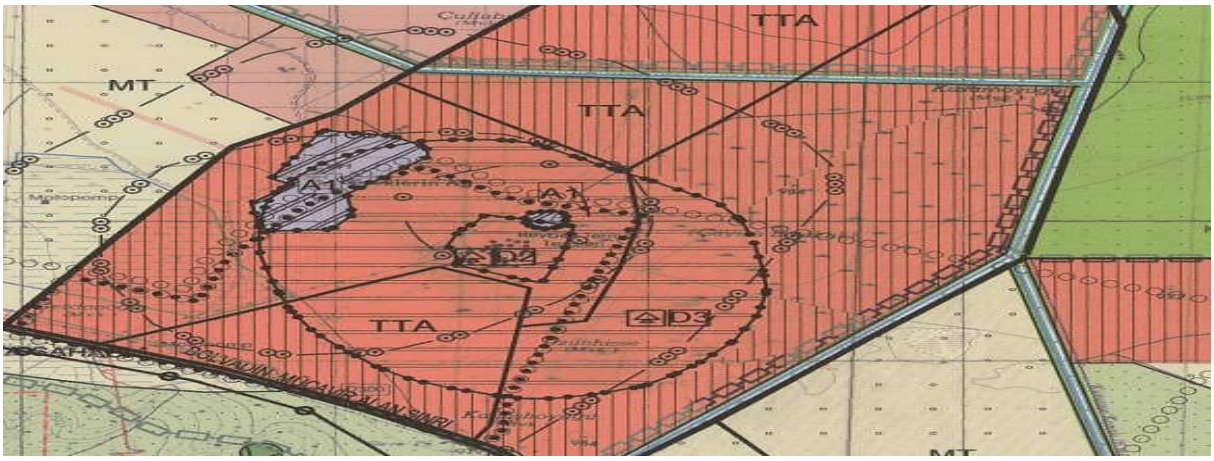
Bolvadin'in, gerek kent içi, gerekse yakın çevresi, doğal ve beşeri kaynaklar bakımından zengin bir potansiyele sahiptir. Doğal turizm kaynaklarının başında Heybeli termal kaynakları gelmektedir. Su sıcaklığı 46 °C ile 52 °C arasında değişmekte olup pH değeri 6,8'dir. Kaplıcanın 336 hektarlık bir mücavir alanı bulunmaktadır.

Heybeli Termal Bölgesinin güçlü yönleri aşağıdaki gibi ifade edilebilir.

- Var olan termal turizm imajı,
- Termal hizmetlerin kaliteli ve ucuz olması,
- Termal turizmle ilgili yasal düzenlemeler ve devlet desteğinin olması,
- Sağlık turizmine uygun zengin doğal kaynakların varlığı,
- Termal turizmin son yıllarda artan popülaritesi,
- Bölgenin coğrafi konumu ve pazara/pazarlara yakınlık,

Rapora konu olan yatırım projesi Bolvadin Belediyesine ait olan termal tesis alanında yine mülkiyeti Bolvadin Belediyesine ait olan bölgede ve termal kuyulara en fazla 500 metre mesafede olan arazide planlanacaktır. Bu nedenle kamulaştırma bedeli planlanmamıştır.

Şekil 3 1/25.000 Ölçekli Frigya Bölgesi Afyonkarahisar - Heybeli Termal Tesisleri Çevre Düzeni Planı



Heybeli Termal tesisleri Bolvadin ilçe merkezine yaklaşık 25 km, Afyonkarahisar il merkezine ise yaklaşık 30 km uzaklıktadır. Aynı şekilde Eskişehir il merkezine 171 km, Konya il merkezine 200 km ve Kütahya il merkezine ise 129 km uzaklıktadır. Kaplıca suyu bölgenin maden yönünden en zengin kaplıcasıdır.

Heybeli Termal Tesisleri Eskişehir Hasan Polatkan Havaalanına 174 km ve Kütahya Zafer Bölgesel Havaalanına ise yaklaşık 93 km uzaklıktadır.

Elektrik, haberleşme, su ve ısınma gibi altyapı imkânları hâlihazırda tesiste olduğu için yeni bir yatırım harcaması gerekmemektedir. Dolayısıyla yatırım yeri yatırımın hayata geçme noktasında avantajlı bir konumdadır.

Sağlık turizm merkezinde üründen ziyade bir hizmet üretilecektir. Gerekli olan idari, sağlık ve hizmet personeli Bolvadin ilçesi, Afyonkarahisar ve çevre illerden temin edilmesi planlanmaktadır.

Afyonkarahisar'da 2 adet üniversite faaliyet göstermekte olup Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi bünyesinde 19.12.2015 tarih ve 29567 sayılı Resmi Gazetede ilanı ile Afyon - Uşak Zafer Teknoloji Geliştirme Bölgesi kurulmuştur. Bu kapsamda teknoloji geliştirme bölgesinde yazılım, sağlık, enerji, imalat sanayi gibi alanlarda firmalar faaliyet göstermektedir.

Afyonkarahisar ilinde faaliyet gösteren Afyonkarahisar Sağlık Bilimleri Üniversitesi (AFSÜ), dört fakülte, üç meslek yüksekokulu ve lisansüstü eğitim enstitüsü ile geleceğin hekim, diş hekimi, uzman hekim, uzman diş hekimi ve diğer sağlık profesyonellerinin yetiştirildiği sağlık temalı bir üniversitedir. Ayrıca üniversite bünyesinde Teknoloji Transfer Ofisi (TTO) de kurulmuş olup faaliyetlerine devam etmektedir. AFSÜ TTO'nun temel amacı, Afyonkarahisar ve bölgesinde yerli ilaç üretimi, tıbbi aromatik bitkiler, medikal cihaz teknolojileri ve sağlık termal turizmi konusunda araştırma, teknoloji geliştirme, inovasyon ve teknoloji tabanlı girişimcilik faaliyetlerine ivme kazandırmaktır. Ek olarak, bağlı olduğu Afyonkarahisar Sağlık Bilimleri Üniversitesi'nin teknoloji transfer ve bilgiyi ticarileştşrme potansiyelinin bölge, ülke ve dünya yararına en iyi şekilde kullanılmasını sağlamaktır. Bu kapsamda yatırım projesi konusu ile doğrudan ilgili bir yüksek eğitim kurumunun bulunması yatırıma artı bir avantaj kazandırması öngörülmektedir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Heybeli termal tesislerine kurulacak olan fizik tedavi ve rehabilitasyon oteli ile sağlıklı yaşam merkezi 26 yatak kapasiteli olarak öngörülmektedir. Bunun nedeni, 15 Mayıs 2018 tarihli "Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre tesis en az 25 yatak kapasitede olmalıdır. Yine aynı yönetmelik hükümlerine göre her 10 hastaya 1 fizyoterapist ve her 10 yatak başına 1 hemşire şartları olduğundan dolayı en düşük kapasitenin bir üstü 26 yatak kapasitesi öngörülmektedir. SGK fiyatlarının düşüklüğü, nitelikli personel maliyetinin yüksekliği de bu kapasitenin düşük tutulmasında etken olmaktadır. Ancak 26 yatak tesisin konaklama kapasitesidir. Merkezde 3 fizyoterapist ve 3 hemşire bulunacağından konaklamasız hasta tedavisi de yapılabilecektir. Mevcut Heybeli tesislerinde konaklayıp merkezi kullanacak hatta Bolvadin ilçe merkezinden gelip gidecek ayaktan hastalarda olacağı değerlendirilmektedir. Bu personel kapasitesiyle günde 150 seans tedavisi planlanmaktadır. Seanslar 30 dakika sürmektedir. Bir hemşire aynı anda 2 hasta alabilmektedir. Gelir hesaplamalarında iyimser kapasitede 114 seans üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Yabancı turist çekme açısından Bolvadin'in yeterince gelişme gösterememesi de kapasitenin düşük tutulmasında etkili olmaktadır. Belki Almanya'daki termal bölgeler gibi yaşlı bakım evleri, sosyal alanlar, sağlık tesisleri ve birçok kültürel etkinliklerin bir arada yapılabildiği kür kent olma durumunda bölge cazibe merkezi haline gelebilir. Bu yüzden hem Heybeli'deki mevcut tesislerin

kapasitesini arttırmak hem de bölgenin cazibe merkezi olmasını sağlayacak şekilde fizik tedavi ve rehabilitasyon birimine ilave olarak sağlıklı yaşam merkezi projeye ilave edilmiştir.

Rapora konu merkezin fizik tedavi ve rehabilitasyon bölümünde bulunacak olan üniteler ve sayıları Tablo 11 ve Tablo 12'de verilmiştir. Klinik bölümünde kullanılacak cihazlar ise Tablo 13'de gösterilmiştir.

Tablo 11 Fizik Tedavi Rehabilitasyon Bölümünde Bulunacak Üniteler ve Ölçüleri

Ünite Adı	Sayısı	Alan (m^2)	Toplam Alan (m^2)
FTR Polikliniği	2	30	60
Acil Müdahale	1	45	45
Fizik Tedavi Ünitesi	13	12	156
Hidroterapi Ünitesi	2	45	90
Traksiyon Ünitesi	1	45	45
Rehabilitasyon Ünitesi	1	45	45
Personel Dinlenme ve Soyunma	1	28	28
EKG	1	28	28
ESWT	1	28	28
Diyetisyen	1	15	15
PRP (Platelet Rich Plasma) Ünitesi	1	45	45
TOPLAM			**585**

Tablo 12 Sağlıklı Yaşam Merkezinde Bulunacak Üniteler ve Ölçüleri

Ünite Adı	Alan (m^2)
Termal Havuz Bölümü	336
Türk Hamamı	246
Kapalı Havuzu Bölümü	914
Masaj Odası	117
Soyunma Odaları	135
WC	70
Sauna	50
Buhar Odası	50
Tuz Odası	50
Resepsiyon	200
Restoran	500

Ünite Adı	Alan (m^2)
Mutfak	150
Ofisler	219
Odalar	728
TOPLAM	**3.615**

Tablo 13 Klinik Bölümünde Bulunacak Cihazlar

Cihaz Adı	Adet
Kombine Elektroterapi Cihazı	13
Diadinamik Akım Cihazı	5
Kısa Dalga Diatermi Cihazı	1
Enfraruj Cihazı	13
Parafin Banyosu	2
Tens Cihazı	5
Hotpack Kazanı	2
Hotpack Pedi	20
Galvanik Akımlı Dörtlü Kap	1
Egzersiz ve Masaj Cihazı	3
Girdap Banyosu Üst Ekstremite	1
Girdap Banyosu Alt Ekstremite	1
Servical ve Lomber Traksiyon Cihazı	1
Paralel Bar	1
Omuz Çarkı	1
Parmak Merdiveni	1
Egzersiz Minderi	5
Küçük Halter	3
Kum Torbaları	1
Koltuk Değneği ve Baston	5
Eğitim Merdiveni	1
Ayakta Durma Masası	1
Tekerlekli Sedye	5
Tekerlekli Sandalye	5
Walker	5
Muayene Masası	2

3.3 İnsan Kaynakları

TÜİK verilerine göre Afyonkarahisar ili 2019 yılı nüfusu 729.483'tür. Bolvadin ilçesi ise 45.384 nüfus ile ilçeler arasında ön plana çıkmaktadır.

Tablo 14 İl ve İlçe Nüfusları (2019)

İl/İlçe	Nüfus	İl/İlçe	Nüfus
Afyonkarahisar İl Geneli	729.483	Evciler	7.367
Merkez	306.908	Hocalar	9.496
Başmakçı	9.788	İhsaniye	27.929
Bayat	7.673	İscehisar	24.683
Bolvadin	45.384	Kızılören	2.329
Çay	31.179	Sandıklı	55.331
Çobanlar	14.363	Sinanpaşa	39.734
Dazkırı	11.204	Sultandağı	14.566
Dinar	47.400	Şuhut	36.788
Emirdağ	37.361		

Kaynak: TÜİK

Tablo 15 Afyonkarahisar İli 15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus

	2015	2016	2017	2018	2019
Okuma Yazma Bilmeyen	20.275	19.002	17.808	16.768	15.507
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	28.801	27.525	26.029	24.414	23.167
İlkokul Mezunu	180.108	174.403	171.311	159.109	153.751
İlköğretim Mezunu	95.491	84.435	86.734	88.582	58.078
Ortaokul ve Dengi Mezunu	55.259	65.357	68.514	75.755	111.698
Lise ve Dengi Mezunu	103.121	111.319	109.781	118.642	121.874
Yüksekokul veya Fakülte Mezunu	54.580	59.222	60.304	63.534	66.267
Yüksek Lisans Mezunu	3.422	3.601	5.226	5.831	64.11
Doktora Mezunu	1.016	1.027	1.294	1.291	1.298
Bilinmeyen	2.332	2.658	2.870	3.407	3.727
Toplam	544.405	548.549	549.871	557.333	561.778

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in il bazında yayınladığı son veri olan 2013 yılı verisine göre ildeki işsizlik oranı, ülke ortalamasına göre göre düşük seviyededir. TÜİK, il bazında olan işgücü istatistiklerini sadece

2008-2013 yılları için yayınladığından dolayı daha yakın bir tarihe dair veri bulunmamaktadır. Afyonkarahisar'daki istihdam oranı %51,1'lik değerle ülke ortalamasının üzerindedir.

İstihdam rakamlarına göre, 2018'de TR33 Bölgesi için işgücüne katılım oranı %54 olup Türkiye ortalamasının üzerindedir. Ayrıca %50,3 ile istihdam oranı da %47,4 olan Türkiye ortalamasından daha yüksektir. Son olarak, işsizlik oranı ise %6,8 ile Türkiye ortalaması olan %11'den daha iyi bir seviyededir.

Tablo 16 Kurumsal Olmayan Nüfusun İşgücü Durumu (15+ yaş)

	TR33 Bölgesi (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)					Türkiye				
(bin kişi)	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
15 Yaş ve Üzeri Nüfus	2.372	2.392	2.421	2.441	2.472	58.833	59.855	60.889	61.777	62.820
İş Gücü	1.192	1.222	1.231	1.269	1.276	28.786	29.678	30.535	31.643	32.274
Çalışan	1.145	1.172	1.171	1.191	1.189	25.933	26.621	27.205	28.189	28.738
İşsiz	47	50	60	78	87	28.53	3.057	3.330	3.454	3.537
İşgücünün Parçası Olmayan Nüfus	1.085	1.103	1.121	1.126	1.089	28.200	28.176	28.185	28.251	28.380
İşgücüne Katılma Oranı	52,3	52,6	52,3	53	54	50,5	51,3	52	52,8	53,2
İşsizlik Oranı	3,9	4,1	4,8	6,2	6,8	9,9	10,3	10,9	10,9	11
İstihdam Oranı	50,3	50,4	49,8	49,7	50,3	45,5	46	46,3	47,1	47,4

Kaynak: TÜİK

Genç nüfus istatistikleri ise Tablo 18'de gösterilmektedir. Genç nüfusun toplam nüfus içerisinde yeterli seviyede olması ildeki iş piyasasının çalışma odaklı olduğunu bu yüzden yapılması planlanan merkezde de iş disiplini ve çalışma verimliliğinin yüksek olacağının düşünülmesini desteklemektedir.

Tablo 17 Genç Nüfus İstatistikleri ve Bu İstatistiğin Toplam Nüfusa Oranı, 2015-2019

Yıllar	Genç Nüfus (15-24)	Genç Nüfusun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (15-24)
2019	116.324	15,9
2018	115.228	15,8
2017	115.228	15,8
2016	115.989	16,2
2015	118.117	16,7

Kaynak: TÜİK

Kuruluşun Organizasyon Yapısı ve Yönetimi:

Sağlam bir örgütsel yapı, belirli görevlerin dağıtımında, yürütülmesinde, değerlendirilmesinde ve denetiminde etkinliğin sağlanmasını önemli ölçüde kolaylaştıracaktır. Sağlık turizmi odaklı termal tesislerin işletilmesi, çeşitli alanlarda son derece becerikli profesyonel elemanların etkili bir şekilde işbirliğini gerektiren karmaşık bir yapıdadır. Ziyaretçilerin azami güvenlik ve konforunu sağlamak ve tesisi yeterli bir kâr payıyla işletebilmek için bütün kademelerde iyi düşünülmüş bir organizasyon gerekmektedir. Yatırımı planlanan tesiste sağlık ve tedavi merkezlerinin olması planlanmaktadır. Bu sebeple 15 Mayıs 2018 ve 30422 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmeliği" baz alınarak sağlık personeli sayıları belirlenmiştir. Tesiste öngörülen personel sayısı ise en az 48'dir. Tablo 19'da tesiste ilk üç yılda görev alacak personelin unvanı, sayısı ve aylık maliyetleri verilmektedir.

Tablo 18 Sağlık Turizm Merkezinin Personel Yapısı ve Sayısı

Unvan	Sayı	Maaş (TL)	Tutar (TL)	Tutar (Dolar)
Sağlıklı Yaşam Merkezi Müdürü	1	8.150,00	8.150,00	1.073,47
Halkla İlişkiler ve Pazarlama Sorumlusu	1	5.281,20	5.281,20	695,61
Bilgi İşlem Sorumlusu	1	5.281,20	5.281,20	695,61
Misafir İlişkileri	1	3.558,40	3.558,40	468,69
Resepsiyon Görevlisi	4	3.558,40	14.232,80	1.874,66
Aşçı	2	5.281,20	10.562,50	1.391,23
Garson	6	3.558,40	21.350,40	2.812,15
Temizlik Görevlisi	7	3.558,40	24.908,80	3.280,84
Güvenlik Görevlisi	4	3.558,40	14.232,80	1.874,66
Masör-Masöz	2	4.281,20	8.562,50	1.127,80
Hemşire	3	5.025,00	15.075,00	1.985,59
Tıbbi Sekreter	2	3.558,40	7.116,80	937,38
Fizyoterapist	3	6.902,00	20.706,00	2.727,27
Mesul Müdür-Fizik Tedavi Rehabilitasyon Uzman Hekimi	1	20.599,60	20.599,60	2.713,26
Termal Havuz Sorumlusu	2	4.281,20	8.564,40	1.128,05
Crm Uzmanı	2	3.558,40	7.116,80	937,38
Teknik Personel	2	3.558,40	7.116,80	937,38
İnsan Kaynakları	1	3.558,40	3.558,40	468,69
Ön Muhasebe	1	3.558,40	3.558,40	468,69
Termal Havuz Personeli	2	3.558,40	7.116,80	937,38
Yıllık Toplam Personel Maliyeti			**2.580.895**	**339.940,33**

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Arazi Bedeli:

Proje kapsamında bulunan tesis inşaatı Bolvadin Belediyesine ait bir arsa üzerinde gerçekleştirileceği için proje maliyeti içinde arsa bedeline ilişkin herhangi bir maliyet bulunmamaktadır.

Etüt-Proje, Mühendislik ve Kontrolörlük Tutarı:

Tesis yatırımına dönük etüt ve proje hizmetleri, yatırım dönemi ve yatırımın işletmeye alma esnasında ihtiyaç duyulacak kontrolörlük ve müşavirlik gibi konularda yapılacak harcamalar için toplam inşaat maliyetinin %2'si etüt ve proje gideri olarak öngörülmektedir. Fizik tedavi ve rehabilitasyon odaklı termal sağlık turizm merkezi tesisi yatırımının etüt ve proje harcamalarının 750.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

İnşaat Tutarı:

Merkezin sunacağı hizmetler aşağıdaki ana bileşenlerden oluşmaktadır.

1.Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Bileşenleri

1.1.Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi

1.2.Sağlıklı Yaşam Merkezi

Tesis yeni inşa edilecek 4.200 m^2 26 yataklı fizik tedavi ve rehabilitasyon oteli ile sağlıklı yaşam merkezinden oluşacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde, rehabilitasyon ve tedavi merkezleri C Grubu Yapılar içerisinde yer almakta ve metrekare birim başına maliyeti KDV hariç 2.000 TL olarak alınmaktadır. Buna göre yapılacak fizik tedavi ve rehabilitasyon ve sağlıklı yaşam merkezlerinin toplam maliyeti:

(4.200 m^2) x 2.000 TL = 8.400.000 TL olarak hesaplanır.

SPA Merkezinde yapılacak olan havuzlar, TSE'nin TS 11899 standartları çerçevesinde projelendirilmiştir. Bayanlar ve erkekler için ayrı olacağından sayılar iki adet alınmaktadır. Havuz maliyetini büyüklükten çok derinlik etkilemektedir. Bu sebeple en fazla 1,5 metre derinliği baz alınmıştır. Örneğin 50 m^2 ve 2 metre derinliğindeki bir havuz 100 ton suya sahipken, 75 m^2 ve 1,35 metre derinliğindeki havuzun da su kapasitesi yaklaşık 100 tondur, ama bu havuz birinci havuzdan % 50 oranında daha büyük, kullanılacak donanım aynı ve inşaat maliyeti daha düşüktür. SPA Merkezinde yapılacak olan havuzlar, bunlara ait iki farklı firmadan alınan maliyetler ve bunların ortalaması Tablo 19'da verilmektedir.

Tablo 19 SPA Merkezi Maliyetleri

	Ortalama Fiyat (TL)	Adet	Toplam (TL)	Toplam (Dolar)
Termal Havuz (50 m²)	277.000	2	554.000	72.969,63
Türk Hamamı	236.500	2	473.500	62.366,64
Tatlı Su Havuzu (100 m²)	163.100	2	326.200	42.965,15
Çocuk Havuzu(28 m²)	125.000	2	250.000	32.928,53
Jakuzili Havuz(30 m²)	111.500	2	223.000	29.372,25
Sauna	97.600	2	195.200	25.710,60
Buhar Odası	111.500	2	223.000	29.372,25
Tuz Odası	112.200	2	224.400	29.556,65
Toplam			**2.496.300**	**328.797,98**

Bu durumda toplam inşaat maliyeti:

8.400.000 + 2.496.300 = 10.896.300 TL olarak hesaplanır.

Makine-Donanım Maliyetleri:

Tesisin makine-donanım ve tefrişat maliyetleri Tablo 20'de verilmiştir.

Tablo 20 Klinik Bölümünde Bulunacak Makine-Donanım ve Tefrişat Maliyetleri

Makine-Donanım ve Tefrişat	Adet	Toplam (TL)	Toplam (Dolar)
Merkezi Soğutma Sistemi Üniteleri	1	841.000	110.771,58
Mutfak ve lokanta malzemeleri	1	906.250	119.365,93
Jeneratör	1	659.000	86.799,61
Yangın Hidrantları	1	230.000	30.294,25
Eğlence Mahalleri Elektronik Cihazlar Bilgisayar, Kamera, Müşteri Kayıt, Resepsiyon vb.	1	980.000	129.079,85
Spor ve Eğlence Bölümü Ekipmanları	1	950.000	125.128,42
Lobi	1	823.000	108.400,73
Toplam		**4.566.250**	**601.439,64**

Fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezinin ihtiyaç duyacağı makine ve teçhizat Sağlık Bakanlığının yürürlükte olan mevzuatı da göz önüne alınarak listelenmiştir. Tablo 14'de belirtilen cihazların toplam fiyatı ise 495.156 TL olmaktadır. Buna göre toplam makine teçhizat maliyeti: Toplam Makine Teçhizat 4.566.250 + 495.156 = 5.061.406 TL olarak hesaplanır. Buna göre oluşan toplam sabit yatırım tutarı Tablo 21'de verilmiştir.

Tablo 21 Toplam Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım Türleri	Tutar (TL)	Tutar (Dolar)
Arsa Bedeli	0	0
Etüt-Proje, Mühendislik ve Kontrolörlük	750.000	98.785,60
İnşaat Maliyeti	10.896.300	1.435.196,65
Makine Ekipman Maliyeti	5.061.406	666.658,68
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	**16.707.706**	**2.200.640,92**

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Başlangıçta yatırılan paranın, ileriki yıllarda elde edilecek nakit akışları ile kaç yılda geri alınacağını ölçer. Bu yöntemde geri ödeme süresi kısa olan proje tercih edilir. Tek proje olması durumunda kararı zaman limiti belirlemektedir. Geri ödeme süresi belirlenen limitin altında ise bu proje kabul edilebilir. Bu kapsamda Ek-1'de yer alan detaylı araştırmaya altlık olması amacıyla yatırımın geri dönüş süresi 6,3 yıl olarak hesaplanmıştır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Planlanan yatırım, 25.11.2014 Tarih ve 29186 Resmî Gazetede yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi kapsamında yer almadığı için, ÇED Raporu alınmasına gerek bulunmamaktadır.

Heybeli Termal Tesisi kaplıca sıcak su soğuk su dağıtım merkezine ait 25.05.2015 tarihli zemin etüt raporu hazırlanmıştır. Raporda etüt alanı ve çevresinde taşkına maruz dere yatağı bulunmadığı belirtilmektedir.

Yatırımla birlikte Heybeli termal bölgesine, Bolvadin ilçesine ve Afyonkarahisar'a ülke içi ve dışından tedavi almak isteyen hastalar ve refakatçileri geleceğinden planlanan yatırım ile bölgenin sadece ekonomik açıdan değil, sosyo-kültürel açıdan da gelişimine katkı sağlanacaktır. Proje ile hem milli ekonomiye hem ülke tanıtımına hem de istihdama büyük katkılar sağlanacağı planlanmaktadır.

Projenin gerçekleşmesi ile en az 48 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Bu istihdam ile 48 aileye (yaklaşık 192 kişi) fayda sağlanacaktır. Ayrıca çarpan etkileri ile harcama etkisi ile esnaf, yolcu taşımacılığı, akaryakıt, makine bakım-onarım, sağlık sektörlerine de katkı sağlanacaktır. Buna ek olarak, proje ile çevrenin daha düzenli hale getirilmesi, ilçeye yeni tesisler kazandırılması, atıl arazilerin değerlendirilmesi de sağlanmış olacaktır.

Proje konusu yatırımın gerçekleştirilmesi ile girdi tedariki, personel nakli ile ilgili olarak ulaştırma sektörüne katkı, istihdama katkı, istihdam nedeniyle sosyo-ekonomik düzeye katkı sonucu harcama gerçekleşmesi ile ekonomik canlanmaya katkı, turizme katkı ve en önemlisi de FTR hizmetleri ile sağlık turizmine, vb. dolaylı sosyal fayda etkisine katkı sağlanacaktır. Maliyetlere karşılık sosyal faydasının çok yüksek olduğu söylenebilir.

Tablo 22 Yatırım Fayda Analizi

No	Ekonomik Faydalar	Sosyal Faydalar	Çevresel Faydalar
1	Sağlık turizmi sektörünün güçlenmesi, gelişmesine katkı	Yerel kültürün korunması ve geliştirilmesi	Alt ve üst yapı olanaklarının geliştirilmesi
2	Doğrudan veya dolaylı istihdamın artmasına katkı	Göçün azalması katkı	Turizm çeşitliliğinin korunması, geliştirilmesi
3	Doğrudan ve dolaylı vergilerle devlet bütçesine katkı	Kurumsal kapasitelerin gelişmesi	Kültürel mirasın korunarak geliştirilmesi
4	Döviz girdisine katkı	Sağlıklı yaşam bilinci, sağlıklı birey ve toplum	Çevre kalitesinin iyileştirilmesi
5	Turizm sektörünün uluslararası rekabet gücüne katkı		
6	Bölgenin ticaret potansiyelinin gelişimine katkı		
7	İstihdam		

Sağlık turizmi imkânlarından yararlanacak ziyaretçilerin çoğunluğu orta yaş ve yukarısı olup, bu kişiler temelde 4 mevsim sıcak, şifalı su ve çamur gibi imkânlardan yararlanmak, dinlenmek, rahatsızlıklarına çare bulmayı amaçlamaktadırlar. Sağlık turizmi, termal turizm, yaşlı bakımı, sağlıklı yaşam, SPA, spor ve toplantı turizmi vb. başka sınıflandırmalara giren turizm segmentleriyle de birebir etkileşim içerisindedir. Yine SPA, wellness, sağlık üniteleri gibi birimlerle farklı müşteri gruplarını da çekmektedir.

KAYNAKLAR

Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor

Sağlık Bakanlığı, Türkiye Medikal Turizm Değerlendirme Raporu 2013

Bolvadin Belediyesi İstatistikleri

Afyonkarahisar İl Sağlık Müdürlüğü Verileri

Oran Kalkınma Ajansı, "Termal Turizme Yönelik Butik Otel Yatırım Fizibilitesi"

Karagülle M.Z. Kaplıca Tedavisi, Balneoterapi ve Klimaterapi, Kaplıca Tıbbı ve Türkiye Kaplıca Rehberi

T.C. Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü, Ülkemizde Kaplıca Suları https://kaplica.saglik.gov.tr/

Kültür ve Turizm Bakanlığı, "Termal Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı 2007-2023

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

T.C. Sağlık Bakanlığı Yataklı Sağlık Tesisleri Planlama Rehberi (2011-2023)

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Destekleyici Çalışmalar

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

- 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 itibariyle 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 itibariyle 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.

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

NA_t : 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.

Cari Oran = Dönen Varlıklar/ 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.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/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.

Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat−Birim Değişken Gider)

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	**Miktarı**	***Birimi (Adet, kg, m^3 vb.)***	***F.O.B. Birim* Fiyatı ($)**	***Birim Maliyeti* (KDV Hariç, *TL)***	***Toplam Maliyet (KDV* Hariç, TL*)***	**İlgili Olduğu Faaliyet Adı**

***Yerli Makine /* Teçhizat Adı**	**Miktarı**	***Birimi (Adet, kg, m^3 vb.)***	***Birim Maliyeti* (KDV Hariç, TL)**	***Toplam Maliyeti* (KDV Hariç, TL)**	**İlgili Olduğu Faaliyet Adı**

Cumhuriyet Mahallesi Öncü Sokak No:39 43020 Merkez/KÜTAHYA

Tel: 0 (274) 271 77 61 – Faks: 0 (274) 271 77 63

E-posta: info@zafer.gov.tr | www.zafer.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz.