



ORTA KARADENİZ KALKINMA AJANSI
MIDDLE BLACK SEA DEVELOPMENT AGENCY

Amasya İli Termal Turizm Kompleksi

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



OKA
ORTA KARADENİZ KALKINMA AJANSI
MIDDLE BLACK SEA DEVELOPMENT AGENCY

Amasya İli Termal Turizm Kompleksi Ön Fizibilite Raporu



2021
Ş U B A T

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, potansiyel yatırım alanlarını belirlemek amacıyla Amasya ili Merzifon ilçesinde bulunan Merzifon Organize Sanayi Bölgesi sosyal tesis alanına İl Özel İdaresine ait jeotermal kaynağın taşınarak bu bölgede butik termal otel ve yol güzergahı dinlenme ve alışveriş merkezi kurulması yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Orta Karadeniz 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 Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Orta Karadeniz 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; Orta Karadeniz 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

İÇİNDEKİLER	1
TABLolar	2
ŞEKİLLER	2
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	7
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	7
2.2.2. Diğer Destekler	7
2.3. Sektörün Profili.....	8
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	11
2.5. Kapasite ve Talep Tahmini	12
2.6. Girdi Piyasası	16
2.7. Pazar ve Satış Analizi	16
3. TEKNİK ANALİZ	20
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	20
3.2. Hizmet Kapasitesi	21
3.3. İnsan Kaynakları	23
4. FİNANSAL ANALİZ	27
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	27
4.1. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	28
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	28

TABLolar

Tablo 1. Ülkelere Göre Turist Sayısı Avrupa Sıralaması- Milyon kişi	9
Tablo 2. Ülkelere Göre Turizm Gelirleri Avrupa Sıralaması- Milyar \$	9
Tablo 3. Türlerine Göre Bakanlık Belgeli Tesisler	10
Tablo 4. Türlerine Göre Belediye Belgeli Tesisler	11
Tablo 5. Sağlık Turizmi Turist İstatistikleri.....	12
Tablo 6. Türkiye Turizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri.....	14
Tablo 7. TR8 (Batı Karadeniz) Bölgesi Türlerine Göre Turizm Belgeli Tesisler	14
Tablo 8. Amasya Termal Turizm Ekonomik Kapasite Kullanım Oranları Projeksiyonu	15
Tablo 9. Türkiye Turizm İşletmeleri Tesis İstatistikleri	17
Tablo 10. Termal Sağlık Turizmi Tesisleri Kurulu Kapasitesi	18
Tablo 11. Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı	18
Tablo 12. Termal Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı (2019).....	19
Tablo 13: Termal Kompleks Gelirleri.....	19
Tablo 14. Jeotermal Enerji Kullanım Alanları	21
Tablo 15. Jeotermal Sondaj Bilgileri	22
Tablo 16. Amasya ve İlçelerine Ait Nüfus Verileri	24
Tablo 17. Amasya Kayıtlı İşsizlerin Meslek Dağılımları	25
Tablo 18. Amasya’da 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu, 2015-2019	26
Tablo 19. Tesis Personel Gideri (TL)	26
Tablo 20. Sabit Yatırım Tutarı.....	27

ŞEKİLLER

Şekil 1. Geliştirilmesi Düşünülen Termal Bölgeleri Gösteren Harita	13
Şekil 2: Merzifon OSB İçinde Bulunan Proje Alanı	20
Şekil 3. Merzifon İlçesi Nüfus Bilgileri ve Analizi	24

AMASYA İLİ TERMAL TURİZM KOMPLEKSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Amasya İli Termal Turizm Kompleksi (Termal Otel ve Alışveriş Merkezi)	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Termal Turizm / Alışveriş Merkezi	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Amasya – Merzifon – Merzifon OSB Sosyal Tesis Alanı	
Tesisin Teknik Kapasitesi	22 Oda / Termal Havuz / 25 Adet Kiralanabilir Mağaza	
Sabit Yatırım Tutarı	3.027.332 \$ ¹	
Yatırım Süresi	3 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%75	
İstihdam Kapasitesi	200	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	4 yıl 2 ay	
İlgili NACE Kodu (Rev. 2)	55.10.05 - Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Yerel Turizm	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme
Diğer İlgili Hususlar	Sağlık amaçlı termal turizme ilgi giderek artmaktadır. Proje alanının önemli bir kara yolu güzergâhının üzerinde olması yatırımı cazip hale getirmektedir. Tesisin özellikle karayolu ile seyahati tercih eden yolcuların hem alışveriş yapabileceği hem de termal otelde dinlenebileceği özellikte olması tesise olan talebi arttıracaktır. Ayrıca termal tesis özelliği bölge halkı için kaplıca turizmi açısından önemli bir eksikliği giderecektir.	

¹ 24 Eylül 2020 tarihli Merkez Bankası ABD Doları Satış Kuru esas alınmıştır. (1 ABD Doları= 7,67 Türk Lirası)

Subject of the Project	Amasya Province Thermal Tourism Complex (Thermal Hotel and Shopping Center)	
Information about the Product/Service	Thermal Tourism / Shopping Center	
Investment Location (Province-District)	Amasya - Merzifon - Merzifon OSB Social Facility Area	
Technical Capacity of the Facility	22 Rooms / Thermal Pool / 25 stores to lease	
Fixed Investment Cost (USD)	3,027,332	
Investment Period	3 years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	75%	
Employment Capacity	200	
Payback Period of Investment	4 years 2 months	
NACE Code of the Product/Service (Rev.2)	55.10.05 - Hotel etc. activities of accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: I Health and Quality Life, Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 8: Decent Work and Economic Growth
Other Related Issues	The increasing interest in thermal tourism for health purposes and the fact that the project area is located on an important road route makes the investment attractive. The facility's feature that passengers who prefer to travel by road can both shop and relax at the thermal hotel will increase the interest in the facility. In addition, the thermal feature of the facility will make up a significant deficiency in terms of spa tourism among the local people.	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Proje, termal turizm ve alışveriş merkezi olarak iki sektörü bünyesinde barındırmaktadır.

Termal su kaynaklarının kullanımı M.Ö. 3000'li yıllara kadar uzanmaktadır. Farklı medeniyetler ve ülkeler bu kaynakları geçmişten günümüze farklı yönleriyle kullanmışlardır. İmparatorların ve hanedanların kendilerine ait sıcak su alanlarının bulunduğu bilinmektedir. Batı Avrupa'da sıcak su kaynaklarının kutsal ve tedavi edici unsur olarak kullanıldığından bahsedilmektedir (Erfurt-Cooper ve Cooper, 2009). Geçmişten günümüze kadar bu kaynakların genellikle tedavi edici bir yöntem olarak tercih edildiği ancak farklı medeniyetler tarafından farklı amaçlarla da kullanıldığı söylenebilir.

Sağlık turizmi; sağlığı geliştirmek, korumak veya bir sağlık sorununa çare bulmak amacıyla yapılan her türlü seyahat faaliyetlerini kapsamaktadır. Sağlık turizmi, sağlık hizmetleri verilmesinin yanı sıra tatil unsurlarını da kapsayan her türlü seyahatler, konaklamalar ve organizasyonlar olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımlardan yola çıkıldığında sağlık turizmi en geniş anlamıyla, "Kendi yaşadığı yerden başka yerlere tıbbi (ameliyatlar, diş/göz tedavileri, organ nakli, tanı hizmetleri, vb.) ve tıbbi olmayan (estetik operasyonları, sağlıklı yaşam ve zindelik, üçüncü yaş bakım/tedavi) hizmetleri almak üzere seyahat eden insanların oluşturduğu turizmdir".

Sağlık turizmi çok geniş kapsamlı bir turizm kolu olup, bunun içine termal turizm de girmektedir. Termal turizm, yer altından doğal olarak belirli bir sıcaklığın üzerinde yeryüzüne çıkan şifalı suların insanlara sağlık amacı ile katma değerli olarak sunulmasıdır. Termal tesisler, sıcak su havuzları, çamur banyoları vb. imkanların yanında, bunları zenginleştirecek spa, sauna, hamam, masaj olanakları gibi hizmetlerin de sunulduğu komplike tesislerden oluşabilmektedir.

NACE Kodu (Rev. 2):

79.90.90 Bys. diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili faaliyetler (devre mülk takas faaliyetleri turizmi artırma faaliyetleri vb. dahil seyahat acentelerinin ve tur operatörlerinin faaliyetleri hariç),

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),

96.04.02. Kaplıca ılıca içmeler spa merkezleri vb. yerlerin faaliyetleri (konaklama hizmetleri hariç).

İnsanlar termal suları ve tesisleri bozulan sağlıklarını kazanmak veya mevcut sağlıklarını korumak adına tercih etmektedir. Termal tesisler kendi arasında şu şekilde sınıflanmaktadır (Sağlık Turizmi El Kitabı, 2012: 121).

- Termal Oteller
- Kür Merkezleri
- Termal Otel + Kür Merkezi
- Kaplıcalar / Banyolar
- İçmeler / Maden Suları
- Gaz / Solunum Kürleri

- Talassoterapi Merkezleri
- Çamur Banyoları
- İklim / Klimaterapi Kürleri
- Fizik Tedavi Hastaneleri

Türkiye, konum itibari ile dünyanın en önemli jeotermal kuşağı üzerinde yer almaktadır. Türkiye, termal su kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından değerlendirildiğinde Avrupa’da birinci sırada gelmektedir. Dünyada ise ilk 7 ülke arasına girmektedir.

Termal Sağlık Turizmi Tanımları;

Termal Turizm; Termomineral su banyosu, içme, inhalasyon (soluma), 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 türüdür.

Kür; Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla, belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.

Kaplıca Tedavisi; Toprak, yer altı 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, rüzgâr şiddeti ve hızı, güneş ışınımı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik ve belirli dozlarla 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.

Medikal Tedavi; Kaplıca tedavisi sırasında hastaya lokal veya sistemik olarak uygulanan ilaç tedavi yöntemidir.

Destek Uygulamalar; Sağlık eğitimi, diyet uygulamaları, günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi, davranış değişikliği eğitimleri ve psikolojik destek yöntemidir.

Termal Suların Sınıflandırılması;

Termal Sular; Çıkış noktasında sıcaklığı 20°C ve üzerinde olan sulardır.

Mineralli Sular; Doğal ve sondaj-galeri yoluyla yeryüzüne çıkarılan, litresinde en az 1 gram çözünmüş mineral içeren, bakteriyolojik ve kimyasal kirlenmeye uğramamış olan, fizyolojik ve tedavi edici etkinliği bilimsel olarak kanıtlanmış sulardır.

Termomineral Sular; Hem doğal sıcaklıkları 20°C'nin üzerinde olan hem de litresinde en az 1 gramın üzerinde çözünmüş mineral içeren sulardır.

Özel Balneolojik Sular; Bazı özel mineralleri belirli en az (eşik) değerlerin üzerinde içeren sulardır. Bunlar;

-Karbon dioksitli Sular: 1 g/lt üzerinde çözünmüş serbest karbon dioksit içeren sular.

-**Kükürtlü Sular:** 1 mg/lt üzerinde -2 değerli kükürt içeren sular,

-Radonlu Sular: 666 Bq/lt üzerinde radon ışınımı içeren sular,

-Tuzlalar: 14 g/lt üzerinde NaCl içeren sular,

-**İyotlu Sular:** 1 mg/lt üzerinde iyot içeren sular,

-**Florlü Sular:** 1 mg/lt üzerinde florür içeren sular, olarak sınıflandırılırlar.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Turizm cenneti olarak dünya genelinde bilinen Türkiye, turizm sektöründeki konaklama ve otelcilik kalitesi ile ön plana çıkmaktadır. Özellikle Akdeniz bölgesinde tatil köyleri oldukça yoğun bir şekilde faaliyet göstermektedir. Otel ya da daha küçük işletmeler olan motel veya apart pansiyon işletmeciliği gittikçe rağbet gören bir faaliyet koludur. Kırsal turizmde ise Türkiye genelinde birçok alanda çeşitli konaklama faaliyetleri için dağ ve ova evleri kurulmuştur.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım teşvik sistemi kapsamında Amasya ili 4. bölge desteklerinden yararlanmaktadır. Ancak Kültür ve 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 yatırımlar kapsamındadır. Öncelikli yatırımlar kapsamında yapılacak bir yatırım 5.bölge teşviklerinden yararlanmaktadır.

Teşvik mevzuatında belirtilen şartlar (asgari 3 yıldızlı turizm yatırım belgeli veya butik termal tesis) sağlandığı takdirde aşağıdaki destek unsurlarından yararlanılabilmektedir.

- Gümrük Vergisi Muafiyeti
- Katma Değer Vergisi İstisnası
- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: 7 yıl ve yatırım tutarının %35'ine kadar
- Vergi İndirimi: Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40
- Yatırım Yeri Tahsisi
- Faiz-Kâr Payı Desteği: TL 5 puan, Döviz 2 puan indirimli, destek tutarı 1 Milyon 400 Bin TL'yi geçemez.

Teşvik sisteminde AVM ve münferit yüzme havuzu yatırımları teşvik kapsamı dışında kalmaktadır.

2.2.2. Diğer Destekler

Kırsal turizm yatırımlarına Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) tarafından %70'e varan hibe desteği sağlanmaktadır. 302 -Çiftçilik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme başlığı

altında yer alan "Kırsal Turizm ve Reaksiyon Faaliyetleri" ile yeni inşa edilecek olan konaklama yerlerine proje kapsamında hibe sağlamaktadır. Bu tedbirden yararlanmak isteyen girişimcilerin hibe için TKDK başvuru yol haritasını izlemesi gerekmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, turizm sektörü için birçok alanda teşvik sağlamaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilen bu destekler 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında verilmektedir. 13 Mart 1982 tarih ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında destek almak isteyenlerin Turizm Yatırım Belgesi veya Turizm İşletme Belgesi alması zorunludur. Kanun kapsamında turizm işletmecilerine/yatırımcılarına verilen destek başlıkları ise şunlardır:

- Hazine Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi (Hazine ve orman arazilerinin 49 yıla kadar tesis yapımı için tahsisi)
- Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi
- Elektrik, Su ve Hava Gazı Ücretlerinde En Düşük Tarife Avantajı
- Haberleşme Kolaylıkları
- Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması
- Deniz Turizmine Sağlanan Destekler
- Yurt Dışı Turizm Fuarına Katılım Desteği

2.3. Sektörün Profili

Dünya nüfusunun artması ve sağlık maliyetlerinin yükselmesi insanların bulundukları yerden başka bölgelere giderek daha kaliteli ve ekonomik tedavi görmek istemelerine neden olmuştur. Daha kaliteli ve ekonomik tedavi sunan ülkeler sağlık turizmi sektöründe ön plana çıkmaktadır. Dünya nüfusunun yaş ortalamasının gün geçtikçe artması sektörün büyüme trendine katkı sağlamaktadır. Sağlık turizmini geliştiren etkenler;

- Uzun süren hasta bekleme listelerinden kurtulmak,
- Daha kaliteli ve daha kısa zamanda hizmet almak,
- Yüksek sağlık teknolojilerine ulaşmak,
- Sağlık hizmeti maliyetini düşürmek,
- Kronik hastaların, yaşlıların ve engellilerin başka ortamlara gitme ve tedavi olma isteklerinin oluşması,
- Uyuşturucu ve farklı bağımlılıkları olan kişilerin farklı veya daha uygun ortamlarda olma istekleri,
- Tedavi olmanın yani sıra gezme ve kültür ziyaretlerinde bulunma isteği,
- Kişinin hayata tutunma ve yaşam isteğidir.

Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişme olmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan 2020 yılı Ocak ve Mart ayları arasında turizm gelirlerinin harcama kalemlerine bakıldığında 4,1 milyar dolar olduğu ve bunun içinde de sağlık turizminin 187 milyon dolarlık bir hacme sahip olduğu görülmektedir. Dünya çapında sağlık turizmi gelirleri değerlendirildiğinde ise Dünya Ticaret Örgütü verilerine göre Türkiye, ABD'nin ardından 1 milyar dolar ile 2. sırada yer almaktadır.

Dünyada Termal Sağlık Turizmi

2015 yılında sağlık turizmi 70 milyar ABD dolarına yakın bir değer iken 2020 yılına kadar bu rakamın en az iki katına ulaşacağı tahmin edilmekte idi. Ancak 2019'da pazar hızla değişikliğe uğramıştır.

Değişikliğe neden olan etkenler; yeni yasaların çıkması ve genel olarak nüfusun medikal turizm fikrine daha çok alışmasıdır.

Sağlık turizminde hesaplamalar yapılırken birçok bilinmeyen ve değişken vardır. Bunun sebebi ise birçok yolcunun seyahat nedenini sağlık amaçlı olarak açıklamamasıdır. Sağlık turizmi verilerinin hesaplamasında da ülkeler arasında farklılık bulunmaktadır.

Termal turizmde gelişme göstermiş Avrupa ülkeleri Almanya, Fransa, İtalya, Macaristan, Avusturya, Çek Cumhuriyeti, İsviçre, İspanya, Yunanistan, Belçika ve İngiltere'dir. Amerika'da termal kaynakların önemi Avrupa'ya göre daha geç fark edilmiş olmakla beraber özellikle Arkansas ve Colorado Eyaletlerinde nitelikli tesisler yer almaktadır. Japonya, Yeni Zelanda, Çin, Cezayir ve Tunus da termal turizmde önemli ülkeler arasında sayılabilmektedir.

Termal turizm amaçlı olarak Almanya ve Macaristan'a yılda ortalama 10 milyon kişi, Rusya'ya 8 milyon kişi, Fransa'ya 1 milyon kişi, İsviçre'ye 800 bin kişi gitmektedir. Nüfusu 126 milyon olan Japonya'nın Beppu kentine ise yılda ortalama 13 milyon kişinin termal turizmden faydalanma amaçlı olarak gittiği bilinmektedir.

Tablo 1. Ükelere Göre Turist Sayısı Avrupa Sıralaması- Milyon kişi

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	Fransa	-	89,4	86,9
2	İspanya	83,7	82,8	81,9
3	İtalya	64,5	61,6	58,3
4	Türkiye	51,2	45,8	37,6
5	Almanya	39,6	38,9	37,5
6	İngiltere	-	36,3	37,7
7	Avusturya	31,9	39,8	29,5

Kaynak: DTÖ, Mayıs 2020 Barometresi

Türkiye, 2017-2019 yılları arasında turist sayısında %36'lık bir artış yakalayarak turist sayısını 2 yılda 13,6 milyon kişi arttırmıştır. Tabloda ki diğer Avrupa ülkelerine baktığımızda en büyük sıçramayı Türkiye'nin yaptığı görülmektedir.

Tablo 2. Ükelere Göre Turizm Gelirleri Avrupa Sıralaması- Milyar \$

SIRALAMA	ÜLKELER	2019 YILI	2018 YILI	2017 YILI
1	İspanya	79,7	81,5	75,3
2	Fransa	65,4	65,5	58,9
3	İngiltere	49,9	51,9	47,5
4	İtalya	49,8	49,3	44,2
5	Almanya	41,6	43,0	39,9
6	Türkiye	29,8	25,2	22,5
7	Avusturya	22,9	23,1	20,5

Kaynak: DTÖ, Mayıs 2020 Barometresi

Ülkelere göre 2017-2019 yılları arasındaki turizm gelirlerine bakıldığında Türkiye'nin Avrupa ülkeleri arasında 6. sırada yer aldığı görülmektedir. 2019 yılında turizmden elde edilen gelir, 2017 yılına göre %32 oranında artmıştır. Gerek turizm gelirleri gerekse turist sayısında Fransa ve İspanya'nın Avrupa ülkelerinde başı çektiği görülmektedir.

Turizm sektörü, uluslararası pazarlarda rekabet gücünü kanıtlamış ve son 20-25 yıl içinde dünya ortalamasının üzerinde büyüme performansı göstermiştir. Bu gelişmede turizm yatırımlarına verilen ağırlığın ve yatırımlar sonucu artan yatak kapasitesinin payı büyüktür. 2020 yılı itibarıyla Türkiye'de 4073 adet turizm işletme belgeli, 694 turizm yatırım belgeli, 8418 belediye belgeli toplam 12.491 tesis bulunmakta ve bu tesisler toplam 1.561.615 yatak kapasitesi ile sektörde hizmet vermektedir.

Tablo 3. Türlerine Göre Bakanlık Belgeli Tesisler

Türü	Sınıfı	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
Otel	1 Yıldızlı	51	2.755	27	1.239
	2 Yıldızlı	388	26.238	15	1.097
	3 Yıldızlı	1.074	120.192	217	22.203
	4 Yıldızlı	833	233.106	172	42.348
	5 Yıldızlı	678	462.404	129	79.065
Termal Otel	3 Yıldızlı	17	2.109	5	1.023
	4 Yıldızlı	31	6.990	4	1.820
	5 Yıldızlı	40	21.153	8	6.244
Tatil Köyü	1. Sınıf	63	53.323	14	7.499
	2. Sınıf	9	2.890	12	7.732
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı			1	310
Turizm Kompleksi		4	6.390		
Müstakil Apart Otel		219	19.644		
Termal Müstakil Apart Otel		2	171		
Butik Otel		98	7.521	49	3.777
Butik Termal Otel		1	58		
Butik Tatil Villası		1	140		
B Tipi Tatil Sitesi		2	236		
Özel Tesis		401	25.731	22	1.225
Pansiyon		124	2.958		
Motel		6	467	1	118
Golf Tesisi		3	1.348	1	228
Hostel		1	166		
Kamping		6	1.125	8	2.323
Dağ Evi		4	359	6	360
Çiftlik Evi/Köy Evi		12	225	3	102
Oberj		3	970		
Yayla Evi		2	90		
Toplam		4.073	998.759	694	178.713

Kaynak: KTB

Yukarıdaki tabloda bakanlık belgeli tesislerin dağılımını incelediğimizde, toplam termal tesis sayısının 2020 Mart ayı itibari ile 105 olduğu görülmektedir. Bu tesisler içerisinde 5 yıldızlı otellerin sayısının 3 yıldız ve 4 yıldızlı otellere göre daha fazla olduğu, 5 yıldızlı termal tatil köyünün ise Türkiye’de 1 tane olduğu görülmektedir.

Tablo 4. Türlerine Göre Belediye Belgeli Tesisler

Tür	Tesis sayısı	Yatak sayısı
Otel	4.783	389.982
Pansiyon	2.518	85.017
Kamu Misafirhanesi	720	40.183
Motel	200	8.559
Kamping	65	5.859
Kaplıca	90	18.696
Tatil Köyü	42	14.560
Toplam	8.418	562.856

Kaynak: KTB,2020

Belediye belgesine sahip tesisler içerisinde termal turizm kapsamında değerlendirilen kaplıca tesisleri bulunmakta olup toplam tesis sayısı 90, toplam yatak kapasitesi 18.696’dır. Amasya ilinde ise Belediye ve Bakanlık işletme belgeli toplam tesis sayısı 83, bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 3.421 adettir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Termal turizm sektörü hizmet sektöründe faaliyet gösterdiği için ihracat ve ithalat değerleri bulunmamaktadır. Fakat yatırımcılara bir bakış açısı verebilmek adına TÜİK-Biruni veri tabanında yer alan veriler incelendiğinde 2015 yılında 800 milyon dolar seviyelerinde olan termal turizm gelirleri 2019 yılında %75’lik bir artışla yaklaşık 1,4 milyar dolar seviyesine gelmiştir. Beş yılda toplam 5,2 milyar dolarlık bir termal turizm geliri gerçekleşmiştir. Gider tutarları ise gelirlere oranla oldukça düşük miktardadır. Beş yıldaki toplam termal turizm gideri yaklaşık 80 milyon dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup toplam gelirin yaklaşık %1,5’luk bir kısmına karşılık gelmekte ve azalma eğilimi içerisinde bulunmaktadır.

Dünya turizm sektörü hızla gelişme gösterirken, Türkiye gerek ekonomi politikaları kapsamında ve gerekse de mikro ölçekte turizm sektöründe çok hızlı bir büyüme göstermiştir. Turistik amaçlı yatırımlardaki artış, milli gelir içinde turizm payının yükselişi, hizmet sektöründe öncelikli istihdam alanı haline dönüşmesi, ödemeler dengesine olumlu katkısı, yabancı sermayeyi ülkeye çekmesi sektörün önemini açıkça göstermektedir.

Tablo 5. Sağlık Turizmi Turist İstatistikleri

Yıllar	Sağlık Nedeniyle Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	Sağlık Nedeniyle Türkiye'den Giden Vatandaş Sayısı
2015	360.180	12.504
2016	377.384	9.297
2017	433.292	9.881
2018	551.748	13.685
2019	662.087	14.160
TOPLAM	4.984.115	361.906

Kaynak: T.C. Sağlık Bakanlığı İstatistikleri

Kültür ve Turizm Bakanlığı sınır giriş çıkış istatistiklerinden derlenen bilgilere göre, Türkiye, 2020 yılının 8 aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında, Covid-19 sebebiyle yüzde 76,6 azalışla 7 milyon 255 bin 107 yabancı ziyaretçiye ağırlamıştır. Türkiye'de yabancı ziyaretçinin en fazla olduğu ay Ağustos, en çok giriş yapılan iller de Antalya, İstanbul ve Muğla olarak yer almıştır. 2020 yılının ilk 8 ayında ülkemize en çok ziyaretçi sırasıyla Almanya, Rusya, Bulgaristan, Ukrayna ve İngiltere'den olmuştur.

2020 yılının ilk 3 çeyreğinde ülkemize gelen turistlerin ziyaret ve konaklama amaçlarına bakıldığında ilk sıralarda gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler gelmektedir. İkinci sırada akraba ve arkadaş ziyareti, üçüncü sırada alışveriş, iş amaçlı toplantı ve seyahat ve dördüncü sırada ise sağlık ve tıbbi nedenler gelmiştir.

2.5. Kapasite ve Talep Tahmini

Sağlık turizminin en önemli başlıklarından bir olan termal turizm; yılın tümüne yayılması ve tesislerdeki doluluk oranı, yüksek istihdam oluşturmaları, diğer alternatif turizm türleriyle entegrasyonunun kolay olması ve bu anlamda turizmin bölge içerisinde dengeli gelişiminin sağlanması, tesislerde sağlığa yönelik faaliyetlerin yanında eğlenme ve dinlenme olanaklarının da bulunması, kür merkezi (tedavi) entegrasyonuna sahip tesislerin kendini kısa sürede amorti edebilmesi ve rekabet gücünün olması nedenleriyle pek çok olanak sağlamaktadır.

Türkiye'de sağlık turizmi, artan yatırımlar ve ülkenin bu alanda yaptığı tanıtımlar neticesinde oldukça popüler bir hale gelmiştir. Bu durum sağlık nedeniyle Türkiye'ye gelen turist sayıları üzerinden de görülebilmektedir. 2003 yılında Türkiye'ye sağlık sebebiyle gelen turist sayısı 139 bin seviyelerinde seyrederken, 2019 yılına gelindiğinde 662 bin kişi seviyelerine gelerek yaklaşık 3,5 katına çıkmayı başarmıştır. 16 yılda sağlık nedeniyle gelen toplam turist sayısı da 5 milyon seviyelerinde olup ülkeden giden vatandaş sayısı da 60 binlerden 14 binlere gerilemiştir.

Termal turizm yıl bazında süreklilik arz eden mevsimsellik özelliği düşük olan bir alternatif turizmdir. Yılın 12 ayı birbirine çok yakın sayıda geliş sayısı ve geceleme sayıları tespit edilmiştir. Ağustos ve Eylül ayları dışında ortalama geceleme sayısı 1,5 günden azdır. İdeal geceleme sayısının kişi başı beş gün ve üzeri olduğu bilgisine dayanarak en yüksek ay olan Ağustos ayının bile tesislerde geceleme sayısı açısından çok düşük olduğu gözlenmiştir.

Türkiye'deki kaplıcalardan her yıl konaklamalı ve günübirlik olmak üzere 8,5 milyon civarında Türk vatandaşının yararlandığı tahmin edilmektedir. Ancak yapılan araştırmalar mevcut termal su kaynaklarının ancak %5' inin bir tesis vasıtasıyla kullanılabilirdiğini veya yatırıma dönüşebildiğini göstermektedir. Pek çok bölgemizde termal su kaynakları tesis yokluğu nedeniyle boşa akabilmekte, bazı tesislerde ise ihtiyaç dışı kullanılabilmekte, israf söz konusu olabilmektedir.

Türkiye'de bulunan termal kaynakların etkin kullanımının sağlanması ve buna dayalı turizm gelişiminin desteklenmesi amacı ile Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007 – 2013 ana kararları kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Termal Turizm Master Planı'nın birinci etabı hayata geçirilmiştir. Bu kapsamda Türkiye'de 4 bölge oluşturulmuştur. Birinci etap çalışmalarından elde edilen deneyimlerle ikinci etapta "Turizm Merkezleri" ilan edilerek bu alanların 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarını yapmak suretiyle tüm ülke bazında termal turizm potansiyeli değerlendirilmektedir. Bu kapsamda 4 ana bölgede ve 17 ili kapsayacak şekilde 42 adet kaplıca alanı yeni turizm merkezi ilan edilmiş veya sınırları genişletilmiştir.

Şekil 1. Geliştirilmesi Düşünülen Termal Bölgeleri Gösteren Harita



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Söz konusu planlama çalışmaları kapsamında özellikle termal kür merkezlerinin oluşturulması amaçlanmaktadır. Termal kür merkezleri nitelikli termal suların çeşitli hastalıkların tedavi edilmesinde kullanılmasına olanak tanıyacak şekilde tasarlanmış sağlık ünitelerini içeren alanlar olarak tanımlanabilmektedir. Tedavi amaçlı olarak kullanılacak olan termal suyun niteliğine ve yapılması planlanan tedavi şekline göre sağlık ünitelerinin türü ve konumları belirlenerek termal kür merkezleri şekillendirilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü işletme (bakanlık) belgeli turizm tesislerinin konaklama istatistiklerini yıllık olarak takip ederek raporlamaktadır (Bkz. <https://yigm.ktb.gov.tr>). Bu kapsamda tutulan istatistikler incelenmiş olup, turizm tesislerine ait istatistiki veriler alttaki tabloda gösterilmiştir. Ayrıca, sağlık turizminde gerçekleşen turizm gelirlerini de TÜİK Biruni veri tabanından sorgulanarak tabloya eklenmiştir. Bu kapsamda oluşturulan tablo üzerinden sağlık turizmi sektöründe faaliyet gösteren 198 firmayı da kapsayacak şekilde son beş yılda gelen ziyaretçi sayıları, gerçekleşen gelir ve diğer istatistiki değerler üzerinden değerlendirilmiştir.

Tablo 6. Türkiye Turizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri

YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ (1000 \$)	SAĞLIK TURİZMİ GELİRİ* (1000 \$)	SAĞLIK TURİZMİ GELİRİNİN TURİZM GELİRLERİ İÇİNDEKİ PAYI (%)	TURİZM GELİRİNİN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI (%)
2015	41.114.069	41.617.530	31.464.777	794.325	2,52%	3,7
2016	30.906.680	31.365.330	22.107.440	904.160	4,09%	2,6
2017	37.969.824	38.620.346	26.283.656	1.020.134	3,88%	3,1
2018	46.112.592	45.628.673	29.512.926	1.110.843	3,76%	3,8
2019	51.747.198	51.860.042	34.520.332	1.394.015	4,04%	4,6
TOPLAM	207.850.363	209.091.921	143.889.131	5.223.477	-	-

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr> & <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/>

Son beş yılda Türkiye'deki turizm tesislerine (termal, turistik vb. gibi) yaklaşık 207 milyon yerli ve yabancı turist ziyareti gerçekleşmiştir. Bu ziyaretlerden toplamda yaklaşık 143 milyar dolarlık bir turizm geliri elde edilmiştir. Gelen ziyaretçi sayısı ile turizm gelirleri istatistikleri arasında pozitif bir korelasyon olduğunu söyleyebiliriz. Son beş yıllık periyotta 2016 yılını saymazsak sektörde gelen ziyaretçi (müşteri) sayısında sürekli bir artış olduğu görülmektedir. Turizm gelirleri de paralel olarak 31 milyar dolar seviyelerinden 34 milyar dolar seviyelerine gelerek yukarı yönlü bir eğilim çizmiş olup turizm gelirlerinin gayri safi yurt içi hâsıla içindeki payı da beş yıllık süre zarfı sonunda %3,7'den %4,6 seviyelerine gelerek bir gelişim trendi içinde olduğunu belli etmiştir.

Tablo 7. TR8 (Batı Karadeniz) Bölgesi Türlerine Göre Turizm Belgeli Tesisler

Türü	Sınıfı	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Toplam		23	1.349	2.797	171	7.266	14.386
Otel	Toplam	21	1.324	2.727	109	6.014	11.993
	5 Yıldızlı	3	399	840	6	1.069	2.172
	4 Yıldızlı	6	353	724	17	1.401	2.806
	3 Yıldızlı	11	562	1.143	61	2.685	5.368
	2 Yıldızlı				20	705	1.356
	1 Yıldızlı	1	10	20	5	154	291
Termal Otel	Toplam				6	373	753
	5 Yıldızlı				1	98	196
	4 Yıldızlı				1	78	157
	3 Yıldızlı				4	197	400
Pansiyon	Toplam				11	149	293
	(Sınıfı Yok)				11	149	293
Apart Otel	Toplam				6	124	232
	(Sınıfı Yok)				6	124	232

Özel Tesis	Toplam	2	25	70	37	573	1.050
	(Sınıfı Yok)	2	25	70	37	573	1.050
Butik Otel	Toplam				2	33	65
	(Sınıfı Yok)				2	33	65

Kaynak: KTB,2020

Yukarıda ki tabloda TR8 Bölgesi yani Batı Karadeniz Bölgesi'nin (Amasya, Bartın, Karabük, Kastamonu, Samsun, Sinop, Tokat, Zonguldak, Çankırı ve Çorum) tür ve sınıflarına göre tesis ve yatak sayıları verilmiştir. Raporda TR8 sınıflandırmasını oluşturan Zonguldak alt bölgesi, Kastamonu alt bölgesi, Samsun alt bölgesini içeren Batı Karadeniz İBBS-1 sınıflandırması esas alınmıştır. Bölgenin termal kapasitesi toplam 6 tesis ve 753 yataktan oluşmaktadır. Türkiye genelinde toplam turizm belgeli tesis sayısı 105, toplam yatak sayısı 39.798 adettir. Batı Karadeniz Bölgesi, Türkiye termal tesisleri içerisinde %6'lık bir dilime sahiptir. Bölgenin büyüklüğü düşünüldüğünde kapasitelerin henüz istenilen düzeye gelmediği ve daha fazlasını kaldırabileceği görülmektedir.

Orta Karadeniz Bölgesini Orta Anadolu, Batı Karadeniz ile İstanbul'a bağlayan güzergâhların kesişim noktasındaki Amasya ili Merzifon ilçesinde kurulması planlanan termal turizm kompleksine ilişkin yapılacak olan talep analizi kapsamında ilk olarak bölgedeki coğrafi ve demografik göstergeler dikkate alındığında Merzifon ilçesi merkezli olarak 300 km yarıçaplı daire içerisinde Amasya, Samsun, Ordu, Sinop, Kastamonu, Çankırı, Kırıkkale, Çorum, Tokat, Yozgat ve Sivas yer almaktadır. Buna göre, aynı gün içerisinde tesise karayolu ile ulaşım sağlayabilecek potansiyel nüfus yaklaşık olarak 3 milyon kişidir. Merzifon ilçesinde İstanbul ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile uçuşlar gerçekleştirilen bir havalimanı bulunduğu da dikkate alındığında tesisin hizmet sunabileceği nüfus daha da artmaktadır. Ayrıca Merzifon ilçesinin 30 km kuzeydoğusundaki Havza ve Ladik ilçeleri ile 75 km güneyindeki merkez ilçedeki termal tesislerin varlığının bu tesise yönelik talepte olumlu etkileri olacağı değerlendirilmiştir.

Amasya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün açıkladığı bilgilere göre Amasya'yı 2018 ve 2019 yıllarında ortalama 600 bin kişi turistik amaçlarla ziyaret etmiştir. Buna ilave olarak tur otobüsleri ile Karadeniz Bölgesi'ne gerçekleştirilen kültür turları açısından da Merzifon'da kurulması öngörülen tesisin uygun bir durak olabileceği değerlendirilmiştir. Söz konusu yatırım kapsamında işletmeye alınacak 25 adet mağazanın da tesisin Samsun-Ankara-İstanbul yol güzergâhında bulunması nedeniyle müşteri talebini cezbedeceği tahmin edilmektedir. Yatırımın planlandığı bölgedeki mevcut diğer dinlenme tesislerine kıyasla modern ve bütüncül bir yaklaşıma sahip bu tesisin Merzifon, Gümüşhacıköy, Suluova ve Havza ilçelerindeki vatandaşlar için de cazip bir alışveriş ve yeme-içme tesisi olacağı değerlendirilmiştir.

Ön Fizibilite konusu termal tesiste tedavi (sağlık) amaçlı konaklamalar yanında dinlenme, eğlenme, hafta sonu tatili amaçlı konaklamalar da yapılacağı varsayılmıştır. Merzifon ilçesinin coğrafi konumu itibarıyla toplantı, konferans gibi etkinlikler için de tesisin yakın çevreden gelecek talepleri karşılayabileceği öngörülmüştür. Ayrıca, konaklamalı olarak tesisi kullanan müşterilerin yanı sıra tesis imkânları günübirlik olarak da sunulabilecektir.

Tablo 8. Amasya Termal Turizm Ekonomik Kapasite Kullanım Oranları Projeksiyonu

Sezon	Yıllara Göre Doluluk Oranları (%)			
	2023	2024	2025	2026
Sezon: 01 Ekim - 31 Mart	60	65	70	80
Sezon Dışı: 01 Nisan - 30 Eylül	40	45	50	50
Ortalama	50	55	60	65

2.6. Girdi Piyasası

Doğal zenginliklerden tedavi edici özelliği olan termal sular, birçok Avrupa ülkesinin gerek iç gerekse dış turizmde önemli bir yer tutmaktadır. MTA verilerine göre Türkiye’de sıcaklıkları 20 °C ile 110 °C arasında değişen, saniyelik debileri ise 2 ile 500 litre arasında değişebilen 1500 civarında doğal termal su kaynağı bulunmaktadır. Ancak bunlardan 240 civarı 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, kaliteli ve modern bir turizm arzı talep edilmektedir. Bu kapsamda, Türkiye’de de bir yanda tedavi imkânlarının diğer yanda da eğlence ve dinlence 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 iç turizmde sağlık ve termal turizm alanında gelişmeler 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.

Proje kapsamında Merzifon OSB sınırları içinde bulunan ve yıllık ortalama günlük 25.000 civarında aracın geçtiği Avrupa-İstanbul-İran/Kafkasya ulaşımını sağlayan uluslararası E80 karayolu (tarihi İpek Yolu) üzerinde yer alan parselde (OSB’nin idari ve sosyal tesis alanı) termal otel ve alışveriş merkezi yapılması amaçlanmaktadır. Parselin bu konumu önemli bir yol kavşağı ve termal merkez olan Afyonkarahisar ile çok benzerlik göstermektedir. Söz konusu parselde yakın noktada 2 adet termal sondaj alanı bulunmaktadır. Kuyuların bulunduğu Ortaoba ve Çavundur köyleri belediye mücavir alanı dışında olduğu için Amasya İl Özel İdaresi izin ve yetki sorumluluğundadır. Kuyularda ruhsat ve kullandırma izni Amasya İl Özel İdaresi’ne aittir. Kuyulardan çıkan suyun akışkan derecesi ortalama 60°C’dir. İl Özel İdaresi’nden izin ve ruhsat alınması durumunda termal su borularla yapılacak tesise taşınabilecektir. Sondaj alanlarının parselde mesafesi yaklaşık 5 km’dir.

Proje ile 22 odalı termal otel, termal havuz ve 25 adet kiralanabilir mağaza ve restoran yapılması hedeflenmektedir. Bu proje ile Merzifon’da ilk defa termal otel ve alışveriş merkezi yapılmış olacaktır.

Jeotermal kaynak, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli sular yönetmeliğine göre 5 lt/sn debiye kadar reenjeksiyon kuyu gerektirmedikinden, sondaj kuyusundan en fazla 5 lt/sn debide kaynak alınacak şekilde hesaplanmıştır. Günlük 16 saat çalışma prensibine göre toplam 288.000 lt üretim yapılacaktır. Jeotermal kaynak işletme giderleri, kaynak kullanım bedeli ve idare payı giderleri için 2,5 TL / litre bedel hesaplanmıştır. Bu değer termal tesislerin satın alma bedellerinden yola çıkılarak belirlenmiştir. Termal otel ve havuz bölümünde müşterilerin kullanımına yönelik sarf malzeme paketi olarak 9,5 TL kabul edilmiştir. Günlük 224 müşteri olmak üzere yıllık 81.760 adet sarf malzeme kullanımı hesaplanmıştır.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) istatistiklerine göre Türkiye’deki turizm tesislerinin son 9 yıllık zaman aralığına istinaden gerçekleşmiş olan tesis doluluk ve fiyatlama bilgileri Tablo 9’da gösterilmiştir. 2011 yılında %64,5 olan tesis doluluk oranı 2019 yılında %67,6 değerine çıkmıştır. Ortalama oda fiyatı 2011 yılında 112,5 avro iken 2019 yılında 77,4 avro seviyesine gerilemiştir. TÜROB’a göre 2019 yılında Avrupa’daki turizm otellerinde doluluk ortalaması ise %68,6 olup ortalama oda fiyatı ise 104 avro civarındadır. Türkiye’deki turizm tesislerini Avrupa’daki muadilleri ile kıyasladığımızda fiyat konusunda yaklaşık 25 avroluk bir fiyat avantajı sağlamakta ve bu durum turistler için Türkiye’deki turizm tesislerini cazip kılmaktadır. Doluluk oranları ise Avrupa’daki muadilleri ile paralel olduğu gözlenmiştir.

Tablo 9. Türkiye Turizm İşletmeleri Tesis İstatistikleri

YIL	DOLULUK (%)	ORTALAMA ODA FİYATI (ADR)-EURO	ODA BAŞI ORTALAMA GELİR (REVPAR) - EURO
2011	64,5	112,5	72,3
2012	64,7	115,6	74,8
2013	63,3	112,2	71,0
2014	62,0	105,9	65,7
2015	61,7	105,4	65,0
2016	51,0	76,2	38,9
2017	60,2	66,8	40,2
2018	66,2	70,4	46,6
2019	67,6	77,4	52,3

Kaynak: Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) İstatistikleri

Zengin jeotermal kaynaklara sahip olan ülkemizde, termal kaynakların en verimli şekilde kullanılarak insan sağlığı için iyileştirici, dinlendirici ve zinde kalma etkilerini kullanmak amacıyla son yıllarda sektöre olan ilgi artmaya başlamıştır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Türkiye Turizm Stratejisi 2023 programında termal turizmi sağlık turizminin önemli bir alt bileşeni olarak belirlemiştir. Aynı şekilde On Birinci Kalkınma Planı da termal sağlık turizmi konusunda yapılacak çalışmalar için yatırımcıların önünü açmış ve alanda yapılacak her türlü yatırıma hibe ve teşvik vermek üzere özel programlar yayımlanacağını belirtmiştir. Termal otel ve sağlık merkezi kompleksleri, bir hastane veya klinik değildir. Hepsi birbirinden ayrı özellikte çalışan sistemlerdir. Geleneksel kaplıca uygulamalarıyla birlikte çeşitli tedavi merkezlerinin bulunduğu sistemlerden (kür merkezi, klinik, hastane vb.) insanlar yararlanırken aynı zamanda farklı özellikteki konaklama tesislerinde konaklayarak tüm ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Kaplıcalar Yönetmeliğine göre Sağlık Bakanlığından kaplıca işletme ruhsatı almış olan kaplıcalardaki tedavilerin bir kısmını devlet karşılamaktadır. Sosyal Güvenlik Kurumuyla (SGK) anlaşma yapabilmek için Sağlık Bakanlığından kaplıca işletme ruhsatı alınması ve ayrıca pazardan daha fazla pay alınabilmesi amacıyla tesislerin her türlü konfora ve hizmet standardına sahip olması ve etkili bir tanıtım politikası izlenmesi büyük önem arz etmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı termal turizm tesisleri kurulu kapasite rakamları ile kapasite kullanım oranları istatistiklerine binaen tablo 10 oluşturulmuştur. Tablo 10'dan tespit edilebileceği üzere Türkiye'de 2020 yılı itibarı ile toplamda Turizm İşletme, Turizm Yatırım ve Belediye Belgeli toplam 198 adet kurulu tesis 58.516 adet yatak kapasitesi ile hizmet sağlamaktadır.

Tablo 10. Termal Sağlık Turizmi Tesisleri Kurulu Kapasitesi

Türü	Sınıfı	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	6.244	-	-
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	-	-	1	310	-	-
Termal Müstakil Apart Hotel	-	2	171	-	-	-	-
Kaplıca	-	-	-	-	-	90	18.696
TOPLAM	-	90	30.423	18	9.397	90	18.696

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr>

Turizm tesislerinin kapasite kullanım oranları da tablo 11’de gösterilmiştir. Geceleme yapan kişi sayısı 2015 yılında 43 milyon civarında olup 2019 yılı itibari ile 52 milyon seviyelerine gelmiştir. Tesislere gelen misafirlerin ortalama konaklama süreleri son beş yılda %15’lik bir artışla yaklaşık 2 gün seviyelerinde seyretmektedir. Kapasite doluluk oranları 2015 yılında %30 civarında iken, 2019 yılında %33’lük bir artışla 41 gün seviyesine yükselmiştir.

Tablo 11. Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı

YILLAR	GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ (GÜN)			DOLULUK (KAPASİTE KULLANIM) ORANI (%)		
	YABANCI KİŞİ SAYISI	YERLİ KİŞİ SAYISI	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2015	12.855.383	30.758.003	43.613.386	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	11.667.057	30.099.393	41.766.450	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	11.140.798	28.441.074	39.581.872	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14
2018	17.135.761	29.135.694	46.271.455	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
2019	20.629.646	31.508.433	52.138.079	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr>

2019 yılında Türkiye’de gerçekleşen termal turizm kapasite rakamlarına baktığımızda, yaklaşık beş milyon yerli ve yabancı turistin ülkedeki tesislerde konakladığı görülmektedir. Bu rakamın yaklaşık bir

milyonu yabancı turist, kalan dört milyon ise yerli turist payı olup ortalama konaklama süreleri yabancı turistler için yaklaşık 4,5 gün, yerli turistler içinde ortalama 2 gün olarak görülmektedir. Doluluk oranlarına bakıldığında ise termal otellerde %44-%50 arası bir doluluk ile yerli turist ağırlıklı bir kapasite kullanımı göze çarpmaktadır. Termal müstakil apart otellerde ise %35 civarında bir doluluk oranı gerçekleşmiş olup burada da yerli ziyaretçilerin payının baskın olduğu görülmektedir. Bu verilerde Türkiye’de sağlık turizminin ne denli büyüyen bir pasta olduğu ve sektör bağlamında ne derece yetkin olduğu sonuçlarının çıkarılmasında yatırımcılara bir ışık tutmaktadır.

Tablo 12. Termal Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı (2019)

TÜRÜ	SINIFI	GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Termal Otel	5 Yıldızlı	910.648	2.776.633	3.687.281	1,47	2,12	1,91	12,53	38,21	50,74
	4 Yıldızlı	282.506	710.614	993.120	4,71	1,85	2,24	12,78	32,15	44,93
	3 Yıldızlı	27.863	310.588	338.451	1,34	1,77	1,73	3,64	40,63	44,27
Termal Müstakil Apart Otel	-	1.551	19.199	20.750	10,20	2,23	2,37	2,64	32,72	35,36

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr>

Tablo 13’te Amasya ili termal turizm kompleksi beş yıllık gelirleri verilmiştir.

Tablo 13: Termal Kompleks Gelirleri

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl
A-Satış Miktarı					
Oda Konaklama	8.760	8.760	8.760	8.760	8.760
Günübirlik Yüzme Havuzu	36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
Günübirlik Hamam Sauna	36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
AVM Mağaza Kirası	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
B-Birim Fiyatı (TL)					
Oda Konaklama	175,0	183,8	192,9	202,6	212,7
Günübirlik Yüzme Havuzu	30,0	31,5	33,1	34,7	36,5
Günübirlik Hamam Sauna	50,0	52,5	55,1	57,9	60,8

AVM mağaza kiralama (1m2 birim fiyat)	50,0	52,5	55,13	57,88	60,78
C-Satış Geliri Ciro TL					
Oda Konaklama	1.533.000	1.609.650	1.690.133	1.774.639	1.863.371
Günübirlik Yüzme Havuzu	1.095.000	1.149.750	1.207.238	1.267.599	1.330.979
Günübirlik Hamam Sauna	1.825.000	1.916.250	2.012.063	2.112.666	2.218.199
AVM Mağaza Kiralama	4.500.000	4.725.000	4.961.250	5.209.313	5.469.778
Toplam Satış Geliri Ciro TL	8.953.000	9.400.650	9.780.683	10.882.427	10.882.427

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Merzifon Termal Turizm ve Alışveriş Merkezi Kompleksinin Amasya ili Merzifon ilçesinde bulunan Merzifon Organize Sanayi Bölgesinde kurulması planlanmaktadır. Proje alanı olarak Merzifon OSB içinde bulunan “İdari ve Sosyal Tesis Alanı” belirlenmiştir.

Merzifon Organize Sanayi Bölgesi (Merzifon OSB), Amasya ili Merzifon ilçesi sınırları içerisinde olup Merzifon ilçe merkezine yaklaşık 2 km mesafededir. Proje alanı Amasya il merkezine yaklaşık 45 km mesafededir. Proje yeri Amasya il merkezinin kuzeybatısında kalmaktadır.

Şekil 2: Merzifon OSB İçinde Bulunan Proje Alanı



Merzifon OSB'nin yakınında bulunan yerleşim merkezleri Amasya ve Samsun'dur. Amasya il merkezine uzaklığı 45 km ve Samsun il merkezine uzaklığı 105 km'dir. Merzifon Organize Sanayi Bölgesinde çeşitli büyüklükte 88 adet sanayi parseli bulunmaktadır. 85 adet parsel yatırımcılara tahsis edilmiş, 49 parselde üretime başlanmış, 22 parselde tesisler inşaat halinde, 14 parselde proje halinde ve 3 parsel boş durumdadır. Merzifon OSB'de boş durumdaki arsaların tahsisleri 4562 Sayılı OSB Kanunu Ek Madde 3 kapsamında kısmen bedelsiz olarak 01.11.2018 tarih ve 300 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ikinci kademe gelişmiş ilçe kapsamında %60 indirimli olarak uygulanmaktadır. Proje Merzifon'da ilk termal otel kompleksi ve ilk alışveriş merkezi olma özelliği bakımından önem arz etmektedir. Ayrıca Samsun – İstanbul karayolu üzerinde kurulacak olmasıyla seyahat eden yolcu ve turistler için de önemli bir dinlenme merkezi olacaktır. Proje alanı Merzifon OSB içinde olduğundan genel alt yapı tesisleri açısından Merzifon OSB alt yapı tesislerinden faydalanacaktır. Merzifon OSB'den elektrik, atık su şebekesi, içme suyu ve telekom alt yapısından faydalanılacaktır. Arazi Merzifon OSB mülkiyetinde olup tesis de OSB bünyesinde kurulacaktır.

3.2. Hizmet Kapasitesi

Jeotermal enerji, yer kabuğunun çeşitli derinliklerinde birikmiş ısının oluşturduğu, sıcaklıkları atmosferik sıcaklığın üzerinde olan ve çevresindeki normal yeraltı ve yer üstü sularına göre daha fazla erimiş mineral, tuzlar ve gazlar içerebilen sıcak su, buhar ve gazlardan oluşan akışkandan elden edilen enerji olarak tanımlanabilir. Bunun yanında herhangi bir akışkan içermeden bazı teknik yöntemlerle yeraltındaki ısıdan yararlanılması da jeotermal enerji kaynağı olarak görülmektedir.

Jeotermal enerji elektrik üretimi, ısıtma (bölgesel, konut, termal tesis, sera vb.), kimyasal madde üretimi, kurutmacılık, bitki ve kültür balıkçılığı, termal turizm vb. alanlarda kullanılmaktadır. Ülkelere göre değişik sınıflandırmalar olmasına rağmen jeotermal enerji kaynakları; düşük (20-70°C), orta (70-150°C) ve yüksek (150 °C'dan yüksek) entalpili (sıcaklıklı) olmak üzere genelde üç gruba ayrılmaktadır. Düşük ve orta sıcaklıklı sahalar bugünkü teknolojik ve ekonomik koşullar altında, basta ısıtmacılık olmak üzere (sera, bina, zirai kullanımlar), endüstride (yiyecek kurutulması, kerestecilik, kâğıt ve dokuma sanayiinde, dericilikte, soğutma tesislerinde), kimyasal madde üretiminde (borik asit, amonyum bikarbonat) ve akışkandan elektrik üretiminin yanı sıra entegre olarak diğer alanlarda da kullanılabilir.

Tablo 14. Jeotermal Enerji Kullanım Alanları

ISI (°C)	KULLANIM ALANI
180	Yüksek konsantrasyon solüsyon buharlaşması, amonyum absorpsiyonu ile soğutma
170	Hidrojen sülfid yoluyla ağır su eldesi, diatomitlerin kurutulması
160	Kereste, balık vb. yiyeceklerin kurutulması
150	Bayer's yöntemiyle alüminyum eldesi
140	Çiftlik ürünlerinin kurutulması (konservecilik)
130	Şeker endüstrisi, tuz eldesi
120	Temiz tuz eldesi, tuzluluk oranının artırılması
110	Çimento kurutulması
100	Organik maddeleri kurutma (yosun, et, sebze vb.), yün yıkama ve kurutma
90	Balık kurutma

80	Ev ve sera ısıtma
70	Soğutma (alt sıcaklık sınırı)
60	Kümes ve ahır ısıtma
50	Mantar yetiştirme, Balneolojik banyolar (kaplıca tedavisi)
40	Toprak ısıtma, kent ısıtma (alt sınır), sağlık tesisleri
30	Yüzme havuzları, fermentasyon, damıtma, sağlık tesisleri
20	Balık çiftlikleri

Jeotermal enerjinin ısıtmada, seracılık ve termal turizmde kullanılmasını başlıca 3 şekilde açıklamak mümkündür;

- Jeotermal akışkanın hiçbir aracı olmadan direkt kaynaktan alarak kullanımı,
- Üretim sahasına kurulacak ısı eşanjörü vasıtasıyla, ısıtılan suyun kullanım yeri ile saha arasında pompalanması ve jeotermal atığın jeotermal saha içinde çözümü,
- Jeotermal akışkanın kullanım yerine kadar pompalanması ve ısı eşanjörünün kullanım yerine kurulması

Direkt kullanım yöntemi, jeotermal enerjiden faydalanmanın en eski, çok yönlü ve çok genel kullanım alanlarından biridir. Yer ve bölge ısıtmacılığı, tarımsal uygulamalar, balneolojik uygulamalar ve endüstri uygulamaları jeotermal enerjiden faydalanmanın en çok bilinen yöntemleridir.

Proje kapsamında yol üstü alışveriş merkezi, dinlenme tesisi ve butik termal otel yapılması planlanmaktadır. Karayollarından Merzifon OSB'ye bağlantı izni alınması durumunda yapılması planlanan tesiste aşağıdaki birimleri kurulması amaçlanmaktadır.

Proje kapsamında kullanılması planlanan jeotermal enerji kaynağı Amasya İl Özel İdaresine ait 2 adet jeotermal kaynak ruhsatından karşılanacaktır. İl Özel İdaresi'ne ait Ortaova Jeotermal Ruhsatında 69°C sıcaklığında ve 16 lt/sn debide kaynak bulunmaktadır. Çavundur jeotermal ruhsatında ise 58°C sıcaklığında ve 9 lt/sn debide kaynak mevcuttur. MTA tarafından açılan bu jeotermal kuyuların tesisler yapılmadan önce kuyu tecrübeleri yapılarak statik ve dinamik kuyu seviyeleri tespit edilip nihai sıcak ve debileri tespit edilecektir.

Tablo 15. Jeotermal Sondaj Bilgileri

Kuyu Adı	Sondaj Bilgileri	Sıcaklık °C	Debi (Lt/Sn)	Derinlik (m)
SK-1	Ortaova Jeotermal Ruhsatı (4776 Hektar)	69	16	1.600
SK-2	Çavundur Jeotermal Ruhsatı (4911 Hektar)	58	9	500

Tesis için ihtiyaç duyulan jeotermal kaynak, Ortaova jeotermal arama ruhsatının yeterli miktarda debisi olduğundan bu ruhsattan karşılanması planlanmaktadır.

Termal Otel ve Termal Havuz

- 12 Odalı Termal Otel
- Termal Havuz
- SPA ve Sauna
- Günübirlik dinlenme alanları

Tesiste, odalar içerisinde televizyon, klima, çalışma masası, koltuk duş ve küvet, saç kurutma makinesi, mini bar, elektrikli su ısıtıcısı, 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.

Termal tesislerde;

- Ön Büro-Rezervasyon Halkla İlişkiler Housekeeping,
- Çamaşırhane F&B ve Mutfak,
- Teknik Bakım Hizmetleri,
- SPA ve Termal Kaplıca Hizmetleri,
- Personel & Güvenlik Eğlence ve Animasyon,

bölgeleri için toplam 20 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. Kurulması hedeflenen termal tesis, aşağıdaki ünitelerden oluşmaktadır:

Termal Otel: Termal özellikler göz önünde tutularak termal butik otel standart ve konforda inşa edilecektir.

SPA Merkezi: Fizik tedavi ve rehabilitasyona gereksinim duyan kişilerin termal ve kür tedavileri ön planda olmak üzere yine dört yıldızlı standart ve konfora sahip olacak biçimde inşa edilecektir.

Türk Hamamları: Türk hamam mimarisi özelliklerini taşıyacak olan hamamlar inşa edilecektir.

Yüzme Havuzu: SPA merkezine bağlı kapalı yüzme havuzu mevcuttur.

Otoparklar: Otel misafirlerinin ve SPA merkezini kullanacak olan misafirlerin araçlarına hizmet edecek genişlikte ve güvenlikte olacaktır.

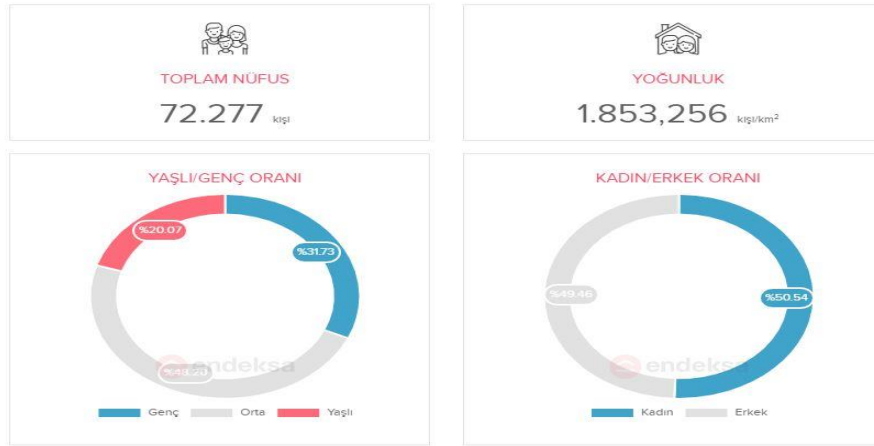
Alışveriş merkezi;

- Mağazalar
- Kafe ve Restoran alanları
- Otopark

3.3. İnsan Kaynakları

Merzifon nüfusu 2019 yılına göre 72.277 olup bu nüfus, 35.746 erkek ve 36.531 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,46 erkek, %50,54 kadındır. Son nüfus verilerine göre Amasya ilinde; Merkez, Gümüşhacıköy, Taşova, Merzifon, Suluova ve Hamamözü ilçelerinde nüfus artarken Göynücek ilçesinin nüfusu azalmaktadır.

Şekil 3. Merzifon İlçesi Nüfus Bilgileri ve Analizi



Tablo 16. Amasya ve İlçelerine Ait Nüfus Verileri

İl ve ilçeler		Toplam nüfus			0-14 yaş grubu			15-64 yaş grubu			Nüfus artış hızı (%)
		Kadın	Erkek	Toplam	Kadın	Erkek	Toplam	Kadın	Erkek	Toplam	
	İl Toplamı	167.588	169.920	337.508	19.804	21.437	41.241	121.338	127.209	248.547	2,309
00	Merkez	72.666	76.418	149.084	9.037	9.801	18.838	54.907	59.531	114.438	3,6
01	Merzifon	36.148	35.768	71.916	4.362	4.749	9.111	26.184	26.650	52.834	0,87
02	Suluova	23.458	23.150	46.608	3.145	3.328	6.473	17.168	17.226	34.394	0,02
03	Taşova	16.090	15.418	31.508	1.501	1.666	3.167	10.521	10.565	21.086	3,75
04	Gümüşhacıköy	11.867	11.867	23.734	1.076	1.095	2.171	7.742	8.301	16.043	3,88
05	Göynücek	5.346	5.357	10.703	504	604	1.108	3.525	3.653	7.178	-0,14
06	Hamamözü	2.013	1.942	3.955	179	194	373	1.291	1.283	2.574	5,066

Kaynak: TÜİK, 2020

Amasya ilinde toplam nüfus içerisinde kent nüfusunun oranı %72,75, kır nüfusunun oranı %27,25'dir. Kent nüfusu kır nüfusunun iki katından fazladır. Kentte istihdamı artıracak üretim ve hizmet sektörünün eleman ihtiyacını karşılayacak kurslara ağırlık verilmektedir. Amasya'da 15-19 yaş arası nüfus %6,08, 20-24 yaş arası nüfus %22,37, 25- 29 yaş grubu nüfus %14,49, 30-34 yaş arası nüfus %13,75, 35-39 yaş grubu nüfus %15,06, 40-44 yaş grubunun nüfusu %12,09, 45 yaş üzerinin nüfusu %16,12 lik oranlarda olduğu görülmektedir. 15- 34 yaş grubunun yani genç işsizlerin oranı %54,57'dir. Bu oran ilde işsizliğin en çok genç nüfusta olduğunu göstermektedir.

Tablo 17. Amasya Kayıtlı İşsizlerin Meslek Dağılımları

Meslekler	Kayıtlı İşsizler		
	Kadın	Erkek	Toplam
Bilinmeyen	-	-	-
Büro Hizmetlerinde Çalışan Elemanlar	960	371	1.331
Hizmet ve Satış Elemanları	1.249	857	2.106
Nitelik Gerektirmeyen Meslekler	5.534	2.536	8.070
Nitelikli Tarım, Ormancılık ve Su Ürünleri Çalışanları	36	65	101
Profesyonel Meslek Mensupları	688	368	1.056
Sanatkârlar ve İlgili İşlerde Çalışanlar	337	540	877
Silahlı Kuvvetlerle İlgili Meslekler	-	7	7
Teknisyenler, Teknikerler ve Yardımcı Profesyonel Meslek Mensupları	419	430	849
Tesis Makine Operatörleri ve Montajcılar	111	509	620
Yöneticiler	19	32	51
Toplam	9.353	5.715	15.068

Kaynak: İŞKUR Amasya İl Müdürlüğü

Tablo incelendiğinde Çalışma ve İş Kurumu Amasya İl Müdürlüğüne kayıtlı işsizlerin meslekler itibariyle dağılımında, toplam işsiz sayısına Büro ve Müşteri Hizmetlerinde Çalışan Elemanlar mesleklerinin oranı %8,83, nitelik gerektirmeyen işlerde çalışanlar mesleklerinin oranı %53,55, Hizmet ve Satış Elemanları mesleklerinin oranı %13,97, Profesyonel Meslek Mensupları %7,00'dir. İlimizde dört meslek grubunun toplamının %83.35 olması sebebiyle işsizliğin en çok bu dört grupta olduğu görülmektedir.

Çalışma ve İş Kurumu Amasya İl Müdürlüğüne kayıtlı 24.276 işsizin 17.867'si ilk ve orta öğretim mezunudur. İlköğretim mezunlarının işsizler içerisindeki oranı %44,89, orta öğretim mezunlarının işsizlerin içerisindeki oranı %28,70 tir. Ön lisans mezunlarının oranı %9,44; lisans mezunlarının oranının ise %11,91 olduğu görülmektedir. Yüksek lisans ve doktora mezunlarının toplam oranı %0,2'dir. Bu rakamlar Amasya'da her yüz işsizden 21,56'sının üniversite veya yüksekokul mezunu olduğunu göstermektedir.

Tablo 18. Amasya’da 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu, 2015-2019

	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat diplomasız	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Orta okul ve dengi meslek okulu mezunu	Lise ve dengi meslek okulu mezunu	Yüksekokul veya fakülte mezunu	Yüksek lisans (5 ve 6 yıllık fakülte dahil) mezunu	Doktora mezunu	Bilinmeyen
2015	11.110	14.621	81.106	35.748	26.345	53.690	32.387	1.603	336	1.261
2016	10.531	13.897	76.427	31.736	32.756	58.115	35.347	1.716	346	979
2017	9.892	13.380	75.150	33.569	34.569	58.356	36.616	2.406	531	959
2018	9.368	12.710	72.131	34.493	35.108	63.546	40.111	3.108	571	1.086
2019	8.627	11.871	69.740	24.334	46.453	64.889	42.010	3.295	591	1.233

Kaynak: TÜİK, Eğitim İstatistikleri, 2020

Amasya’da 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu verilmiştir. Amasya’da eğitilmiş nüfus toplam nüfus içerisinde büyük bir orana sahiptir. Lise ve üzeri kademelerden mezun sayısı son 5 yılda sürekli artış göstermiştir. 2015 yılından itibaren okuma yazma bilmeyen ve okuma yazma bilen fakat diploması olmayan kişi sayısı azalmıştır.

Tablo 19. Tesis Personel Gideri (TL)

Personel	Kişi Sayısı	Ücret (Brüt)	Çalışma Süresi	Yıllık Tutar
Teknik Personel	5	6.000	12	360.000
Vasıfsız Personel	25	2.943	12	882.900
İdari İşler	5	6.000	12	360.000
Müdür	1	10.000	12	120.000
TOPLAM	36			1.722.900

Proje için planlanan istihdam 36 kişi olarak tahmin edilmiştir. Bir yıllık toplam brüt personel ücret giderleri 1.722.900 TL olarak hesaplanmıştır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Proje Merzifon OSB idari ve sosyal tesis alanında planlandığından arsa bedeli için herhangi bir bedel yazılmamıştır. İdari alanda yapılacak tesis Merzifon OSB idari alanı olduğundan satışı yapılamamaktadır. Proje alanı olarak belirlenen parsel Kümbethatun Mahallesi 1699 ada 1 numaralı parselde 22.637,93 m² içindedir. Termal otel kompleksi ve alışveriş merkezi etüt proje ve mühendislik gideri olarak toplam 355.000 TL hesaplanmıştır. Mühendislik giderlerine ÇED raporunun hazırlanması, jeolojik etütler, alt yapı projeleri ve üst yapı imalat projeleri eklenmiştir.

Tablo 20. Sabit Yatırım Tutarı

	AÇIKLAMALAR	Birim Fiyatı/TL	ADET-AY	TOPLAM/ TL
A	İnşaat Maliyetleri			
	Üst Yapı Uygulama Giderleri (Bina, Çevre-ihata Duvarı)			18.698.000,00
	Altyapı Uygulama Maliyetleri			2.060.051,63
	Arazi Satın Alma bedeli			0,00
	TOPLAM			20.758.051,63
B	Makine ve Tesisatlar			
	Jeotermal İsale Hattı			1.365.000,00
	Elek. Tesis, Tesisatı, Jeneratör	500.000,00	1	500.000,00
	Su Depolama Tesis	75.000,00	1	55.000,00
	Kamera Güvenlik Sistemleri	50.000,00	1	50.000,00
	TOPLAM			1.970.000,00
C	Taşıt Araçları			
	Araçlar			0,00
	TOPLAM			0,00
D	Demirbaşlar			
	Demirbaşlar (Otel içi Üst yapı maliyetine eklenmiştir.)			100.000,00
	Bilgisayar Sistemi			50.000,00
	TOPLAM			150.000,00
E	Kuruluş ve Örgütlenme Gideri			
	Tüm Proje Giderleri	295.000,00	1	295.000,00
	Danışmanlık Giderleri	5.000,00	12	60.000,00
	TOPLAM			355.000,00
	GENEL TOPLAM (TL)			23.233.051,63
	GENEL TOPLAM (DOLAR)			3.027.332,54

Yukarıda yapılan tüm hesaplamalar ve diğer sabit yatırımlarla birlikte toplam sabit yatırım değeri 23.233.051,63 TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplamalarda 24 Eylül 2020 tarihli Merkez Bankası ABD Doları Satış Kuru esas alınmıştır. (1 ABD Doları= 7,67 Türk Lirası)

4.1. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Havza, Ladik ve Göynücek'te aynı konuda faaliyet gösteren termal konaklama tesisleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında fizibilite konusu tesisin bütün yıl işletmeye açık olacağı varsayılmıştır. Bununla beraber sezonluk ve mevsime bağlı etkenlerle tesisin 300 gün tam kapasite dolu olacağı varsayılarak 22 odada günlük 40 misafir olacağı tahminiyle yıllık toplam 13.200 kişinin konaklama talebinin karşılanabileceği öngörülmüştür. Gecelik kişi başı ortalama 250 ₺ konaklama ücreti tahsil edileceği öngörüsüyle yıllık 3.300.000 ₺ gelir hesaplanmıştır. 25 adet mağazanın her biri için (aylık 1.500 \$*12ay*25adet*7TL) toplam 3.153.000 ₺ kira getirisi öngörülmüştür. Son olarak bilhassa Nisan-Ekim ayları arasındaki yaz sezonunda düşün gibi 100 adet organizasyondan da toplam 2.500.000 ₺ gelir elde edileceği tahmin edilmiştir. Her yıl gelirlerin bir önceki yıla oranla %5 artacağı varsayılmıştır.

Geri dönüş süresi paranın zaman değerini dikkate almaz. Bir yatırıma bağlanan kaynakların kaç yıl sonra geri döndüğünü gösterir. Merzifon Termal Turizm Kompleksi için hesaplanan Geri Dönüş Süresi; 4 yıl 2 ay olarak hesaplanmıştır.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Proje kapsamında planlanan termal otel kompleksi ve alışveriş merkezi Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir. Ancak termal kaynak temini amacıyla yeni açılması durumunda jeotermal sondaj kuyuları için kuyu lokasyonuna ait ÇED gerekli değildir belgesi alınması için proje tanıtım dosyası hazırlanması gerekmektedir.

Yatırım konusu olan termal tesis ve alışveriş merkezi tesisi kurulduğu bölgede yaratacağı istihdam sayesinde bölgeye olumlu katkı yapacaktır.

Özellikle sağlık turizmi açısından bölge halkına ve yol üstü dinlenme amacıyla duracak yolculara önemli katkı sağlayacaktır. Termal kaynağın sağlık amaçlı analizleri ile hangi hastalıkla tespiti sonucunda ilgili hastalara şifa bulmalarına destek olacaktır.

Alışveriş merkeziyle de bölgede hem istihdam hem de ihtiyaçların karşılanması açısından katkı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Özgüç, N. (1998) Turizm Coğrafyası Özellikleri ve Bölgeler, Çantay Kitapevi, İstanbul.

Erfurt-Cooper, P., Cooper, M., 2009 Health and Wellness Tourism Spas and Hot Springs”, Channel View Publications, Bristol, Buffalo, Toronto.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, Resmi Gazete, Sayı;31064, Mart 2020.

Fırat Kalkınma Ajansı, Elazığ İlinin Jeotermal Varlığının Sektörlere Göre Yatırım İmkanlarının Belirlenmesi ve Söz Konusu Jeotermal Varlıklar Özelinde Yatırım Ön Fizibilitelerinin Çıkarılması, Aralık, 2018.

Amasya İli İl İstihdam ve Mesleki Eğitim Kurulu Faaliyet Raporu, İŞKUR, 2019

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi, 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019 Yılı Konaklama İstatistikleri Yıllık Bülten Özeti

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Ocak-Mart 2020

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Verileri, <https://yigm.ktb.gov.tr/>

Türkiye İş Kurumu Verileri, <https://www.iskur.gov.tr>

Türkiye İstatistik Kurumu Verileri, <http://www.tuik.gov.tr>

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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.

$$\text{Ekonomik KKO} = \frac{\text{Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı}}{\text{Teknik Kapasite}}$$

- 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.

$$\text{Yatırımın Kârlılığı} = \frac{\text{Net Kâr}}{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}$$

- 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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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



Samsun Merkez Organize Sanayi Bölgesi Yaşar Doğu Caddesi No: 62 Tekkeköy/SAMSUN
Tel.: 0 (362) 431 24 00 - Faks: 0 (362) 431 24 09
E-Posta: info@oka.org.tr | www.oka.org.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz