



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Artvin ve Ordu İlleri Yaşlı Yaşam Köyü Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Artvin ve Ordu İlleri Yaşlı Yaşam Köyü Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, özel kesim yatırımlarını teşvik etmek amacıyla Artvin ve Ordu ilinde Yaşlı Yaşam Köyü kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Doğu 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 Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Doğu 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

TABLolar	2
ŞEKİLLER	2
GÖRSELLER	2
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	4
1.1. Artvin – Hopa Yaşlı Yaşam Köyü Yatırımı Künyesi.....	4
1.2. Ordu – Ünye Yaşlı Yaşam Köyü Yatırımı Künyesi	8
2. EKONOMİK ANALİZ	12
2.1. Sektörün Tanımı.....	12
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	12
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	12
2.2.2. Diğer Destekler	13
2.3. Sektörün Profili.....	13
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	17
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	19
2.6. Girdi Piyasası	19
3. TEKNİK ANALİZ	20
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	20
3.1.1. Artvin.....	20
3.1.1. Ordu.....	21
3.2. Üretim Teknolojisi.....	23
3.3. İnsan Kaynakları	23
4. FİNANSAL ANALİZ	24
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	24
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	26
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	27
Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)	30
Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi	32

TABLolar

Tablo 1: Bölgesel Yatırımlara Sağlanan Destekler.....	12
Tablo 3: Artvin İli Hastane/Huzurevi Yatırım ve Teşvikleri.....	13
Tablo 4. Ükelere Göre Yaşlı Nüfus Oranı.....	17
Tablo 5. Yaşlı Nüfusun Yaş Gruplarının Daha İleri Yıllara Göre Tahminleri	19
Tablo 6. Türkiye'de Yaşlı Nüfus Oranına Göre İlk 10 Şehir.....	20
Tablo 7 : Yatırım Konusu Tesislerde İstihdam Edilecek Personelin Niteliği, Sayısı ve Yıllık Maliyeti.....	23
Tablo 8 : Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu – Artvin.....	25
Tablo 9 : Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu – Ordu.....	25
Tablo 10 : Toplam Yatırım Tutarları (Artvin ve Ordu).....	26

ŞEKİLLER

Şekil 1. Dünya Yaşlı Nüfus Oranı (2019).....	14
Şekil 2. Türkiye Yaşlı Nüfus Oranının İllere Göre Dağılımı	22
Şekil 3. 2023 yılı Yaşlı Nüfus Oranları Tahmini.....	22

GÖRSELLER

Görsel 1. İhlamur Konağı Huzurevi / Ankara.....	18
Görsel 2. Özel VIP Hayat Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi.....	18

ARTVİN ve ORDU İLLERİ YAŞLI YAŞAM KÖYÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Günümüzde yaşanan demografik dönüşümle beraber dünya nüfusu giderek yaşlanmaktadır. Bununla birlikte genel nüfus içerisindeki yaşlı nüfus oranının da artış yaşanacağı öngörülmektedir. Gelecek yıllarda ise yaşlı nüfusun artması ülkelerde ekonomik, sosyal ve siyasi anlamda çeşitli problemler yaratmaya başlayacaktır. Bu yüzden hem ülkeler hem de uluslararası kurum ve kuruluşlar ulusal ve yerel düzeyde mevcut sorunun üzerine daha fazla eğilmekte ve bu yönde adımlar atmaktadır.

Yaşlı nüfusun dünyada yarattığı etkiye paralel olarak Türkiye’de de yaşlı nüfus oranı gün geçtikçe artış göstermektedir. Öyle ki, TÜİK projeksiyonlarına göre 2050 yılına gelindiğinde Türkiye’de toplam nüfusun 104 milyona ulaşacağı ve bu nüfus içerisinde yaşlı nüfus oranının ise 19,7’e ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Türkiye’de yaşlılara yönelik yapılan hizmetler incelendiğinde bireyin durumu ne kadar olumsuz olursa olsun ilk etapta evde bakım yapılmasının tercih edildiği görülmektedir. Ancak mevcut şartlar zorlaştığında ve kurumsal yaşlı bakım hizmeti gereken zorunlu durumlarda yaşlı bakım hizmetleri tercih edilmeye başlanmaktadır. Verilen bu hizmetler Türkiye’de özel ve resmi kurumlar tarafından sağlanmaktadır.

Türkiye’de yaşlı bakım hizmetleri gerek sosyal devlet ilkeleri gereği, gerekse istihdam yoğun ekonomik bir sektör olarak ele alınmakta, bu hususa uzun vadeli, ulusal ve bölgesel ekonomik gelişmeye ilişkin stratejilerde son dönemde ayrı bir önem verilmektedir. Özellikle 2010 sonrası dönemde hukuki altyapıdaki eksiklikler giderilmiş, sektörün gelişimi açısından gereken tedbirler mevzuat altyapısı bakımından tamamlanmıştır. Eğitim ve sağlık alanlarında olduğu gibi yaşlı bakım hizmetlerinde de özel kesimin teşvik edilmesi, yerelde ekonomik yapıda sektörel çeşitliliğin artırılması, istihdamın desteklenmesi, geri bağlantı etkileri sayesinde yerel kalkınmayı hızlandırması bakımından son dönemde önem kazanmıştır.

Bu çalışmada Türkiye’nin yaşlı nüfus oranının bölgesel dağılımı içinde ilk sıralarda yer alan Doğu Karadeniz Bölgesi’ndeki Artvin ve Ordu illerinin yaşlı bakımı konusunda kurumsal hizmet ihtiyacı değerlendirilmiştir.

Çalışma neticesinde her iki ilin de bu yatırım için uygun olduğu, ancak ölçek ekonomisi nedeniyle yatırımın Ordu ilinde Artvin’e göre daha hızlı bir geri dönüş süresine sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu alana ilişkin birincil ve ikincil mevzuattaki gereklilikleri yerine getirmek koşuluyla, 100 kişi ve üzeri kapasiteye sahip yaşlı Yaşam Köyü modelinin yatırımcı bakımından optimal getiriye sağlanması mümkündür.

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

1.1. Artvin – Hopa Yaşlı Yaşam Köyü Yatırımı Künyesi

Yatırım Konusu	Yaşlılar için Bakım ve Konaklama Merkezi Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Sağlıklı yaşlıları huzurlu bir ortamda korumak ve bakmak, sosyal, fiziksel ve moral ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından kurulan ve yirmi dört saat yatılı hizmet veren sosyal hizmet kuruluşunun oluşturulmasıdır.	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Artvin-Hopa	
Tesisin Teknik Kapasitesi	80	
Sabit Yatırım Tutarı	2.040.311,36 \$	
Yatırım Süresi	18 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	83,9%.	
İstihdam Kapasitesi	25-35	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	10 yıl Net süre fizibilite analizleri neticesinde ortaya çıkacaktır.	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	87.10.01 Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri (hemşireli bakım evlerinin, hemşireli huzur evlerinin faaliyetleri dahil, sadece asgari düzeyde hemşire bakımı sağlanan yaşlı evlerinin, yetimhanelerin, yurtların faaliyetleri ile evlerde sağlanan hizmetler hariç).	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Batı Avrupa Ülkeleri ve Batı Avrupa Ülkelerindeki gelir düzeyi yüksek gurbetçi Türk kökenli yaşlılar	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 1. Yaşlanan nüfusla beraber önemli bir problem haline dönüşen yaşlıların barınma sorununa günümüz ölçütleriyle bağdaşan çözüm üretilmesi, Amaç 2. Yaşlıların fizyolojik, psikolojik ve ekonomik gerilemelerine bağlı olarak gelişen problemler üzerine aktif politikalar üretilerek yaşadıkları topluma uyum becerilerinin artırılması.	Amaç 3. Yaşlıların yaşam kalite standartlarının yükseltilmesi Amaç 4. Toplumsal gruplar arasında daha güçlü sosyalizasyonun kurulması ve sağlanması Amaç 5. Toplumsal gruplar arasında eşit adaletli ilişkilerin kurulması ve toplumsal adalet duygusunun pekiştirilmesi Amaç 6. Bütün olarak yaşam kalitesinin artırılması Amaç 7. Sağlıklı, Huzurlu ve Gelişmiş toplum.

Diğer İlgili Hususlar

Türkiye'de bakıma ihtiyaç duyan yaşlı sayısı artacaktır. Konaklama, bakım hizmetleri ve sağlık hizmetleri sunan huzurevi ve yaşlı bakım merkezlerine olan ihtiyaç giderek artmaktadır. Personel kalitesi ve fiziki altyapı olarak AB standartlarında bakım hizmeti veren kurumların artması beklenmektedir. Yatılı yaşlı bakım hizmetlerinde ihtisaslaşma önem kazanacak, yaşlıların ilgi ve önceliklerine göre tasarlanmış, fiziki altyapısı yeterli ve sosyal-kültürel aktiviteleri zengin, kentsel imkânlarla yakın ve doğayla iç-içe, huzurevleri daha çok tercih edilecektir. Yaşlıların çoğunluğu şehir merkezine yakın, sağlık ve sosyal imkânlarla yakın, doğal güzelliklere sahip, sahil kentlerini de tercih etmektedir.

Subject of the Project	Artvin Hopa Rest Home Project It is foreseen to make a Rest Home Investment for the Elderly in accordance with the conditions specified in the "Private Nursing Homes and Nursing Homes Elderly Care Centers Regulation", which was published in the Official Gazette dated 07.08.2008 and numbered 26960.	
Information about the Product/Service	It is the establishment of a social service institution with a capacity of 80 elderly people, which is established by real persons or private law legal persons in order to protect and care for healthy elderly people in a peaceful environment and to meet their social, physical and moral needs.	
Investment Location (Province-District)	Artvin-Hopa	
Technical Capacity of the Facility	80	
Fixed Investment Cost (USD)	2.040.311,36 \$	
Investment Period	18 ay	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	83,9%	
Employment Capacity	25-35	
Payback Period of Investment	10 years. The net time will emerge as a result of feasibility analysis.	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	87.10.01 Residential care activities with nurses (care homes with nurse, nursing home activities with nurse, including only the minimum that is provided nurse in the care of old houses, orphanages, homes with the activities of the services to be provided	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	Expatriate Turkish origin elderly people with high income levels in Western European Countries.	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect (Doğrudan Etki)	Direct Effect (Doğrudan Etki)
	Goal 1. To find a solution to the accommodation problem of the elderly, which has become an important problem with the aging population, in accordance with today's criteria, Goal 2. Increasing the adaptation skills of the elderly to the society they live in by producing active policies on the problems that develop due	Goal 1. To find a solution to the accommodation problem of the elderly, which has become an important problem with the aging population, in accordance with today's criteria, Goal 2. Increasing the adaptation skills of the elderly to the society they live in by producing active policies on the problems that develop due

	to the physiological, psychological and economic decline,	to the physiological, psychological and economic decline,
Other Related Issues	<p>Needing care will increase the number of elderly in Turkey. The need for nursing homes and elderly care centers that provide accommodation, care services and health services is increasing. It is expected that the institutions providing care services at EU standards in terms of personnel quality and physical infrastructure will increase. Specialization in residential elderly care services will gain importance, nursing homes that are designed according to the interests and priorities of the elderly, have sufficient physical infrastructure, rich in social-cultural activities, close to urban facilities and in touch with nature, will be preferred more. The majority of the elderly also prefer coastal cities that are close to the city center, close to health and social facilities, with natural beauties.</p>	

1.2. Ordu - Ünye Yaşlı Yaşam Köyü Projesi Yatırımı Künyesi

Yatırım Konusu	Yaşlılar için Bakım ve Konaklama Merkezi Yatırımı	
Üretilen Ürün/Hizmet	Sağlıklı yaşlıları huzurlu bir ortamda korumak ve bakmak, sosyal, fiziksel ve moral ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından kurulan ve yirmi dört saat yatılı hizmet veren sosyal hizmet kuruluşunun oluşturulmasıdır.	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Ordu - Ünye	
Tesisin Teknik Kapasitesi	120	
Sabit Yatırım Tutarı	3.013.892,95 \$	
Yatırım Süresi	18 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	67,1%	
İstihdam Kapasitesi	50-60	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	8 yıl Net süre fizibilite analizleri neticesinde ortaya çıkacaktır.	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	NACE Kodu : 87.10.01 Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri (hemşireli bakım evlerinin, hemşireli huzur evlerinin faaliyetleri dahil, sadece asgari düzeyde hemşire bakımı sağlanan yaşlı evlerinin, yetimhanelerin, yurtların faaliyetleri ile evlerde sağlanan hizmetler hariç).	
İlgili GTİP Numarası		
Yatırımın Hedef Ülkesi	Batı Avrupa Ülkeleri ve Batı Avrupa Ülkelerindeki gelir düzeyi yüksek gurbetçi Türk kökenli yaşlılar	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Doğrudan Etki
	Amaç 1. Yaşlanan nüfusla beraber önemli bir problem haline dönüşen yaşlıların barınma sorununa günümüz ölçütleriyle bağdaşan çözüm üretilmesi, Amaç 2. Yaşlıların fizyolojik, psikolojik ve ekonomik gerilemelerine bağlı olarak gelişen problemler üzerine aktif politikalar üretilerek yaşadıkları topluma uyum becerilerinin artırılması.	Amaç 1. Yaşlanan nüfusla beraber önemli bir problem haline dönüşen yaşlıların barınma sorununa günümüz ölçütleriyle bağdaşan çözüm üretilmesi, Amaç 2. Yaşlıların fizyolojik, psikolojik ve ekonomik gerilemelerine bağlı olarak gelişen problemler üzerine aktif politikalar üretilerek yaşadıkları topluma uyum

		becerilerinin artırılması.
Diğer İlgili Hususlar	<p>Türkiye’de bakıma ihtiyaç duyan yaşlı sayısı artacaktır. Konaklama, bakım hizmetleri ve sağlık hizmetleri sunan huzurevi ve yaşlı bakım merkezlerine olan ihtiyaç giderek artmaktadır. Personel kalitesi ve fiziki altyapı olarak AB standartlarında bakım hizmeti veren kurumların artması beklenmektedir. Yatılı yaşlı bakım hizmetlerinde ihtisaslaşma önem kazanacak, yaşlıların ilgi ve önceliklerine göre tasarlanmış, fiziki altyapısı yeterli ve sosyal-kültürel aktiviteleri zengin, kentsel imkânlarla yakın ve doğayla iç-içe, huzurevleri daha çok tercih edilecektir. Yaşlıların çoğunluğu şehir merkezine yakın, sağlık ve sosyal imkânlarla yakın, doğal güzelliklere sahip, sahil kentlerini de tercih etmektedir.</p>	

Subject of the Project	Ordu Ünye Rest Home Project It is foreseen to make a Rest Home Investment for the Elderly in accordance with the conditions specified in the "Private Nursing Homes and Nursing Homes Elderly Care Centers Regulation", which was published in the Official Gazette dated 07.08.2008 and numbered 26960.	
Information about the Product/Service	It is the establishment of a social service institution with a capacity of 120 elderly people, which is established by real persons or private law legal persons in order to protect and care for healthy elderly people in a peaceful environment and to meet their social, physical and moral needs.	
Investment Location (Province-District)	Ordu – Ünye	
Technical Capacity of the Facility	120 elderly people	
Fixed Investment Cost (USD)	3.013.892,95 \$	
Investment Period	18 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	67,1% The total capacity for rest homes and elderly care centers in Ordu is 225 people. 50 of this number belongs to the private sector and 175 belongs to the public. 151 people reside in private and public nursing homes. 38 people in Ordu, 31 people in Samsun, 36 people in Giresun, 29 people in Sivas and 29 people in Tokat are waiting in line.	
Employment Capacity	50-60	
Payback Period of Investment	8 years. The net time will emerge as a result of feasibility analysis.	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	87.10.01 Residential care activities with nurses (care homes with nurse, nursing home activities with nurse, including only the minimum that is provided nurse in the care of old houses, orphanages, homes with the activities of the services to be provided	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Western European Countries, Expatriate Turkish origin elderly people with high income levels in Western European Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect (Doğrudan Etki)	Indirect Effect (Dolaylı Etki)
	Goal 1. To find a solution to the accommodation problem of the elderly, which has become an important problem with the aging population, in accordance with today's criteria, Goal 2. Increasing the	Goal 3. Raising the quality of life standards of the elderly Goal 4. Establishing and ensuring stronger socialization among social groups Goal 5. Establishing equitable relations between social

	<p>adaptation skills of the elderly to the society they live in by producing active policies on the problems that develop due to the physiological, psychological and economic decline,</p>	<p>groups and reinforcing the sense of social justice Goal 6. Increasing the quality of life as a whole Goal 7. Healthy, Peaceful and Developed society</p>
<p>Other Related Issues</p>	<p>Needing care will increase the number of elderly in Turkey. The need for nursing homes and elderly care centers that provide accommodation, care services and health services is increasing. It is expected that the institutions providing care services at EU standards in terms of personnel quality and physical infrastructure will increase. Specialization in residential elderly care services will gain importance, nursing homes that are designed according to the interests and priorities of the elderly, have sufficient physical infrastructure, rich in social-cultural activities, close to urban facilities and in touch with nature, will be preferred more. The majority of the elderly also prefer coastal cities that are close to the city center, close to health and social facilities, with natural beauties.</p>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

NACE Kodu : 87.10.01

Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri (hemşireli bakım evlerinin, hemşireli huzur evlerinin faaliyetleri dahil, sadece asgari düzeyde hemşire bakımı sağlanan yaşlı evlerinin, yetimhanelerin, yurtların faaliyetleri ile evlerde sağlanan hizmetler hariç).

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Devlet tarafından sektörlere yapılan yatırım destek ve teşvik mekanizmaları hem sektör hem de bölgelere göre değişiklik arz etmektedir. Artvin ili yatırım ve teşvik unsurlarında 4. Bölge kapsamında yer almaktadır. Diğer bölgeler ve 4. bölge için devlet tarafından yapılan destek ve teşvik mekanizmaları şöyledir:

Tablo 1: Bölgesel Yatırımlara Sağlanan Destekler

BÖLGESEL YATIRIMLARA SAĞLANAN DESTEKLER UNSURLARI		BÖLGELER					
Destek Unsurları		1.Bölge	2.Bölge	3.Bölge	4.Bölge	5.bölge	6.Bölge
KDV İstisnası		+	+	+	+	+	+
Gümrük Vergisi Muafiyeti		+	+	+	+	+	+
Vergi İndirimi	Vergi İndirim Oranı	%50	%55	%60	%70	%80	%90
	Yatırıma Katkı Oranı	%15	%20	%25	%30	%40	%50
	Yatırım dönemi vergi indirimi	-	%10	%20	%30	%50	%80
	İşletme vergi indirimi	%100	%90	%80	%70	%50	%20
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Uygulama Süresi	%2	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
	Destek Tutarının Azami Miktarı (Destek Tutarının Sabit Yatırım Tutarına Oranı)	%10	%15	%20	%25	%35	%50
Yatırım Yeri Tahsisi		+	+	+	+	+	+
Faiz Desteği	İç Kredi	-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
	Döviz/Dövize	-	-	2 Puan	2 Puan	2 Puan	2 Puan
	Azami Destek Tutarı (Bin TL)	-	-	500	600	700	900
Sigorta Primi Desteği		-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği		-	-	-	-	-	+
İnşaat-Yapı Harçları Muafiyeti		+	+	+	+	+	+
Emlak Vergisi Muafiyeti		+	+	+	+	+	+
Damga Vergisi Muafiyeti		+	+	+	+	+	+

Ordu ise 5. bölge kapsamındadır ve bu bölgeye ayrılan yatırım ve teşviklerden faydalanabilmektedir. Ayrıca hastane ve huzurevi yatırımlarında; hastanede 500 Bin TL üzerindeki yatırımlar ve huzurevinde minimum 100 kişilik kapasiteye sahip kurumlar desteklenmektedir.

Artvin ilinde yapılacak olan hastane veya huzurevi için ise; KDV istisnası, gümrük ve vergi muafiyeti, yatırım yeri tahsisi, 6 yıl boyunca SGK işveren hissesi desteği, vergi indirim desteği gibi teşvikler bulunmaktadır (Tablo 2).

Tablo 2: Artvin İli Hastane/Huzurevi Yatırım ve Teşvikleri

Yatırımın Tanımı	Hastane Yatırımı / Huzurevi	
Yatırım Yeri	Artvin	
İlin Olduğu Bölge	4. Bölge	
Öncelikli Yatırım Var mı?	Hayır	
Bölgesel Teşvik Asgari Yatırım Şartları	Hastane: 500 Bin TL Üzerindeki Yatırımlar Huzurevi: En az 100 Kişilik Kapasite	
Yatırımla İlgili Özel Şartlar	Hastane yatırımları bölgesel teşvik kapsamındadır. Müracaat aşamasında Sağlık Bakanlığında alınacak olan ön izin yazısı istenmektedir.	
Yararlanılacak Teşvik Bölgesi	4. BÖLGE	
KDV İstisnası	+	
Gümrük Vergisi Muafiyeti	+	
Yatırım Yeri Tahsisi	+	
SGK İşveren Hissesi Desteği	6 Yıl – Yatırıma Katkı Oranı % 25	
Vergi İndirimi Desteği	Vergi İndirimi Oranı % 70 Yatırıma Katkı Oranı % 30	
Faiz Desteği	TL Cinsinde 4 Puan Döviz Cinsinde 1 Puan	Toplamda 600 Bin TL'yi Geçemez.
SGK İşçi Hissesi Desteği	-	
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	-	

Bunlar dışında Türkiye’de özel huzurevlerine yönelik herhangi bir yatırım/teşvik mekanizması bulunmamaktadır.

2.2.2. Diğer Destekler

Sektöre yönelik başka bir destek bulunmamaktadır.

2.3. Sektörün Profili

Yaş kavramı; biyolojik ve kronolojik olarak farklı opsiyonlarda açıklanabilmektedir. İnsanın doğduğu andan itibaren içinde bulunduğu ana kadar olan bütün süreci kapsayan döneme “kronolojik yaş”, içinde bulunulan mevcut zamanın birimine ise “biyolojik yaş” denilmektedir. Yaşlanma ise; biyolojik, kronolojik, psikolojik, sosyal ve kültürel, ekonomik ve toplumsal olmak üzere tüm unsurları içeren ve farklı boyutlarda ifade edilebilen geniş perspektife sahip bir kavramdır (Ankara Üniversitesi, 2019). Diğer yandan yaşlılık; “insanın içinde yaşadığı çevresel koşullara uyum sağlama yetisinin giderek azalma hali” olarak tanımlanmaktadır (Ergün vd. 2003). Yaş ve yaşlılık üzerine yapılan tanımlarda görüldüğü üzere yaşlılık, insanın sadece biyolojik ve yaşa bağlı (kronolojik) özelliklerini değil, bunlar yanında ekonomik, fizyolojik, psikolojik ve topluma katılım gibi pek çok farklı bileşenin içinde olduğu bir kavramdır.

Yaşlılık kavramı üzerine yüklenen anlamlar değişen toplum yapısıyla da paralellik göstermektedir. Avcı-toplayıcı dönem, yerleşik hayata geçiş, tarımda ilerleme, beslenme koşullarının iyileşmesi ve endüstri devrimi gibi insanlık için önemli dönüşümlerde, mevcut yaşam kalitesinin iyileşmesi yaşlılık dönemlerinin ve yaşlı bireylerin toplum içindeki statülerinin de değişmesini sağlamıştır. İyileşen yaşam koşulları ve yaşam kalitesinin artmasıyla insanların ömrünün uzaması yaşlılık dönemlerinin de zamansal olarak artmasına sebep olmuştur. Yaşlılık döneminin uzaması ise; yaşlılık süreci içinde sağlık, psikolojik, sosyo-ekonomik boyutlarıyla yaşlanma sorunsalını beraberinde getirmiştir. Yaşlılık dönemlerinde bireylerin en önemli sorunlarından biri sağlık problemidir. Bu dönemde bireylerde en sık görülen hastalıklar; şeker hastalığı, hipertansiyon, kronik akciğer rahatsızlıkları olarak bilinmektedir (Aras, 2019). Diğer yandan yaşlı bireyler; stres, kaygı bozukluğu, yalnızlık korkusu, birden fazla hastalıkla mücadele ve yakın çevresinde yaşadığı kayıplar gibi psikolojik problemlerle de baş etmek

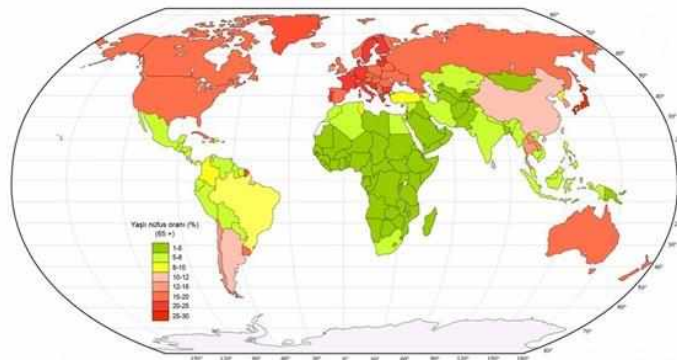
durumundadır. Yaşlılık döneminde, emekli aylıkları, yaşlı bakımı ve sosyal güvenlik sistemine ilişkin ekonomik temelli sorunlar da bulunmaktadır. Örneğin; ikinci dünya savaşı sonrası “sosyal refah devleti” uygulamalarında; işgücü, istihdam ve sosyal haklar çerçevesinde yaşlı nüfusun genel nüfus içindeki artışı sorgulanmaya başlanmış ve neo-liberal politikalar kapsamında yaşlı bireylerin devlet üzerindeki yükü azaltılmaya çalışılmıştır (Rubinstein ve de Medeiros 2015). Bu problemlerin yanında Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu (BMAEK) yaşlılık ve yaşlanma ile ilgili güncel bazı problemler belirlemiştir. Bu problemlerden bazıları; göç ve yaşlılık, yaşlıların istismarı, uzun vadeli bakım hizmetleri, yaşlı dostu istihdam, kırsal ve uzak bölgelerdeki yaşlanmadır (BMAEK, 2019).

Bireysel olarak mücadele etmek zorunda kalınan bu sorunlarla birlikte geleneksel aile yapısından modern aile yapısına geçiş döneminde bireysellik daha da artmıştır. Bireyselliğin artması ise yaşlı bireylerin bakım ihtiyaçlarının tamamen kendi sorumluluğunda olmasına ve bu ihtiyaçların aile içinde karşılanamamasına dolayısıyla yaşlılara yönelik bakım hizmetlerinin geliştirilmesine neden olmuştur. Bakım hizmetlerinin geliştirilmesi ise özellikle yaşlılık kavramının altında bulunan alt terimlerin doğmasına ve yaşlılık döneminde karşılaşılan problemlerin giderilmesi açısından yenilikçi çözümlerin geliştirilmesini sağlayacak yeni kavramların oluşmasını sağlamıştır. Bu açıdan özellikle yüksek emeklilik yaşında iş hayatında ve sosyal hayatta aktif olma fikrine dayanan aktif yaşlanma kavramı ön plana çıkmaktadır. Aktif yaşlanma; istihdam, toplumsal hayata katılım ve sağlıklı-güvenli bir ortam oluşturulmasıyla yaşlı bireylerin toplumdan kopmayarak aktif bir yaşam sürmelerini sağlamaktır (UNECE, 2019). Dünyada yaşlıların yaşam kalitesini iyileştirmeye yönelik çalışmalardan biri de “yaşlı dostu kentler” oluşturma hedefidir. Bu kavram, kentlerde bulunan yaşlı bireylerin sağlıklı ve güvenli bir ortamda yaşam kalitesini artırarak yaşanılacak bir çevre oluşturma hedefiyle geliştirilmiştir. Özellikle yaşlı dostlu kentlerin oluşturulmasında kompakt bir süreç işlemektedir. Bir kentin yaşlı dostu kent olarak nitelendirilmesi; bilgi edinme ve iletişim kolaylığı, yerel yönetim uygulamaları, toplum desteği ve sağlık hizmetleri, konutların güvenliği, ulaşım ağları, sosyal yaşama katılım ve iş edindirme gibi faktörlere bağlıdır (Caner, Gözün vd. 2013). Yaşlı dostu kentlerin, yaşlıların yaşadıkları evlerin güvenli bölgelerde olması, yaşadıkları sokaklarda yeterli ışıklandırılmalarının olması, yaşanan yerin sağlık kuruluşlarına kolaylıkla ulaşılabilir bir lokasyonda olması, ulaşım ağlarına yakın olması, sosyal hayata katılıp sosyalleşebilecekleri noktaların olması ve yerel yönetimlerin yaşlı haklarını iyileştirecek politikalar izlemesi gibi pek çok kritere sahip olması gerekmektedir.

Dünya’da ve Türkiye’de Yaşlı Bakım Hizmetleri Talep Potansiyeli

Dünya son yüzyıla girmesiyle birlikte demografik bir dönüşüm geçirmeye başlamıştır. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren dünyadaki doğurganlık ve ölüm oranlarının düşme eğilimine girmesi ülkelerin demografik yaşlanma süreçlerine girmesine neden olmuştur (Yüceşahin, 2011). Bu kapsamda 2019 yılında dünya genelindeki yaşlı nüfus miktarı 703 milyon 711 bin 487’ye ulaşırken bu miktar dünyanın genel nüfusu içerisinde oransal olarak % 9,3’üne denk gelmektedir (AÇSHB, 2020a). Şekil 1’de görüldüğü üzere dünyadaki yaşlı nüfus oranında en yüksek seviyeler Avrupa ülkeleri ve ABD, Kanada gibi gelişmiş ülkelerde görülmektedir.

Şekil 1. Dünya Yaşlı Nüfus Oranı (2019)



Kaynak: AÇSHB, 2020

Ayrıca ülkelerin ya da bölgelerin nüfusunun gelişimini ve yaşlılık süreçlerini incelerken belli başlı parametreler kullanılmaktadır. Bunlardan bir tanesi ortanca yaştır. Dünya genelinde 1970 yılında 21.5 olan ortanca yaş 2015 yılına geldiğinde 29.6 olarak tespit edilmiştir (Our World in Data,2020a). Bu durum dünya ölçeğinde nüfusun demografik olarak yaşlanma eğiliminde olduğunu göstermektedir. Bir diğer parametre ise doğumda yaşam beklentisidir. Bu oran dünya genelinde 1970 yılında 58,5 yıl iken 2018 yılına gelindiğinde 72,5'e yükselmiştir (World Bank, 2020a). Bahsedilen parametreler; yaşlı bağımlılık oranı, kaba doğum hızı, kaba ölüm hızı şeklinde çoğaltabilir.

Dünya'da yaşanan yaşlanma sürecine benzer bir şekilde Türkiye nüfusu da yaşlanma eğilimi içerisinde. Türkiye'de 1935 yılındaki genel nüfus içerisindeki yaşlı nüfus oranı % 3,9 iken 2019 yılında bu oran 2,3 artarak % 9,1'e yükselmiştir (TÜİK, 2020a). Türkiye'de de ortanca yaş nüfus özelliklerini incelendiğinde, 2008 yılında ortanca yaş 28,3 iken 2019 yılına gelindiğinde 32,4'e çıkarak 11 yıl içerisinde 4,1 yaş arttığı görülmektedir. Yaşanan bu değişim Türkiye nüfusunun aktif olarak yaşlandığını göstermektedir. Türkiye'de yaşanan demografik dönüşümün önümüzdeki yıllarda da devam edeceği tahmin edilmektedir. Öyle ki Türkiye'nin gelecek tahminlerinde 2050 yılında toplam nüfusun 95.63 milyon ve bu nüfus içerisinde ise yaşlı nüfus miktarının da 19.65 milyon olacağı öngörülmektedir (Our World in Data, 2020b).

Dünyada ve Türkiye'de Yaşlı Bakım Hizmetleri

Dünyada yaşanan demografik dönüşümün sonucunda yaşlı nüfus miktarının artması ve yaşlıların ekonomik, sosyal, kültürel ve sağlık alanlarında daha fazla hizmet talep etmesi sonucu birçok hizmet türüne ihtiyaç duyulmaktadır. Dolayısıyla dünyada ve Türkiye'de yaşlılarla yönelik hizmet veren bir sektör ortaya çıkmıştır. Bu hizmetler evde bakım ve kurumsal bakım olmak üzere iki ana gruba ayrılmıştır.

Evde bakım hizmeti, bireyin sosyal yaşamdan daha az koparak evde profesyonel bir hemşire tarafından çeşitli ihtiyaçlarının karşılanması olarak tanımlanır. Evde bakım hizmetleri ilk olarak Amerika'da başlamış ve bugün günümüzde Avrupa'nın gelişmiş ülkelerinde yaygınlık göstermektedir (Danış, 2004:59). *Kurumsal Yaşlı Bakım Hizmeti*, huzurevi, bakımevi gibi kurumları kapsayan ve bireylerin yatılı olarak hizmetlerden faydalanmasını ifade etmektedir. Türkiye'de bakım hizmetleri; huzurevleri, evde bakım hizmetleri, yaşlı kulüpleri, yaşlı dayanışma merkezleri, yaşlı bakım ve rehabilitasyon hizmetleri olarak sunulmaktadır.

Dünyada yaşlı bakımın tarihçesi ise eski dönemlere kadar dayanmaktadır. İlk kanıt M.Ö 500.000 yıllarında yaşayan engelli bir bireye aittir. M.S ise İbni Sina yaşlıların bakımını ilk defa tanımlayan kişi olmuştur. Daha sonra Amerika'da ilk defa yaşlılar için ev açılmıştır. Günümüzde de Çin çocuklara ailedeki yaşlı bireyleri ziyaret etme zorunluluğu getirmiştir (Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, 2017).

Sektörel bazlı düşünüldüğünde dünyada bu alanda gelişen ve büyüyen birçok şirket bulunmaktadır. Bu şirketler: Benesse Holdings Inc., Amedisys Inc, St Luke's Eldercare Ltd., Brookdale Senior Living Inc., Econ Healthcare Group Inc, Bayada Home Health Care, Epoch Elder Care, Kindred Healthcare LLC, Nichii Gakkan Co. Ltd., ApanCare Private Ltd. şeklinde sıralanmaktadır.

Avrupa Birliğinde Yaşlı Bakım Hizmetleri

Küresel yaşlı bakım hizmetleri endüstrisinde faaliyet gösteren önemli oyuncular bulunmaktadır. AB ülkeleri içinde bakım hizmetleri yönünden farklılık ve benzerlikler bulunduğundan bu ülkelerin incelenmesi yaşlı bakım hizmetlerindeki fırsat ve tehditleri görmek açısından önem arz etmektedir. AB'ye üye olan 28 ülke içinde Aktif yaşlanma uygulamaları açısından dört farklı grup bulunmaktadır (UNECE, 2019). Bunlar:

- 1. Grup:** Bulgaristan, Hırvatistan, Yunanistan, Macaristan, İtalya, Polonya, Romanya, Slovakya, Slovenya, İspanya
- 2. Grup:** Avusturya, Belçika, Kıbrıs, Fransa, Lüksemburg, Malta

3. Grup: Çek Cumhuriyeti, Estonya, İrlanda, Almanya, Letonya, Litvanya, Portekiz

4. Grup: Danimarka, Finlandiya, Hollanda, İsveç

Yaşlı bakım hizmetlerine örnek olarak her dört gruptan birer ülke daha ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir;

1.Grup: Hırvatistan

Hırvatistan'da 65 yaş üzerindeki nüfusun toplam nüfus içindeki payı % 16,64 olarak bilinmektedir. Bu oran ülkenin Avrupa' da yaşlı nüfusun en yüksek değerlere sahip ülkelerden biri olduğunu göstermektedir. Ülke özelinde yapılan demografik tahminlere bakıldığında gelecek yıllarda toplam nüfus içindeki 65 yaş üzerindeki nüfusun payının giderek artacağı tahmin edilmektedir. Ülke içinde nüfusun büyük oranına sahip olan yaşlı grupların temel bakım ihtiyaçlarının karşılanması için çeşitli uygulamalar bulunmaktadır (Murgic, Juki, vd., 2009). Bu uygulamaların başında ülkede yaşayan yaşlı bireylerin sağlık, sosyal, psikolojik ve rehabilitasyonlarına yardımcı olacak bakım evleri gelmektedir. Ülkede bulunan Bjelovar'daki Vita Nova Home bölgede yaşayan yaşlı bireyler için huzurlu ve güvenli bir ortam içinde çeşitli hizmetler sunulmaktadır. Bu yaşlı bakım merkezinde sunulan hizmetler: konforlu odalarda konaklama, yaşlı beslenmesine dikkat edilen standartlara uygun yemekler, sağlık hizmetleri, kişisel bakım hizmetleri, sosyal hizmetler, iş aktiviteleri, boş zaman kullanımını yönlendirme ve değerlendirmedir. Diğer yandan kurumun etrafında 30.000 m²'lik bir arsanın yaşlı bireylerin hareketlerinin kısıtlanmadan özgürce gezip dolaşacakları şekilde dizayn edilmiş olması burada çeşitli rekreasyonel aktiviteleri yapma imkânı sunmaktadır. Kurumun bahçesinde iki yapay göl ve 800 m. yürüyüş yolu, bowling salonu bulunmaktadır. Diğer yandan sebze-meyvecilik ve bahçevanlıkla uğraşmak isteyenler için hobi bahçeleri ve açık havada yeme-içme gibi aktiviteler için uygun ortamlar oluşturulmuştur (Vita Nova, 2020).

2.Grup: Avusturya

2012 yılında Avusturya'nın toplam nüfusunun 8,4 milyondur. Toplam nüfus içinde ise 50 yaş ve üstü nüfusun oranının % 37,1 ve 65 yaş üzerindeki olanların ise % 17,7 olduğu bilinmektedir. Ülkeye ait son demografik tahminlere göre 2050 yılına kadar toplam nüfusun 8,4'den 9,5 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Ülkede hem erkeklerde hem de kadınlarda ortalama yaşam süresinin uzaması ve yaşam beklentisinin de giderek artması yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki payının da gelecek yıllarda artacağını göstermektedir (Joint Programming Initiative, 2015).

2008- 2018 yılları arasında Avusturya'nın yaş yapısının görüldüğü grafikte toplam nüfus içinde 65+ yaş grubunun giderek arttığı görülmektedir. 2008 yılında 65+ yaş grubu toplam nüfusun %17,17'sini oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra 2013 yılına gelindiğinde bu oran %18,27'ye ve 2018 yılına gelindiğinde ise % 19'a çıkmıştır (Statista, 2018).

Ülkede yaşlı nüfusun ve bu nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması konusunda oluşan bir talep bulunmaktadır. Bu talebin ve yaşlı nüfusun bakım hizmetlerinin karşılanması için bölgede yeni projeler geliştirilmektedir. Peter Rosegger Bakım Evi ülkedeki yaşlı bakım evi projelerinden biridir. Geniş açık yeşil alanda konumlanan iki katlı bu bakım evi, yaşlıların yaşam kalitesini arttırmayı ve bireylerin öz bakım ihtiyaçlarının karşılanmasını hedeflemektedir. Kurumun en önemli özelliklerinden biri binanın içinde dahi açık alanların ve tesisin bahçesinden açık bir park alanına doğrudan erişimin bulunmasıdır. Bu sayede bu kurumda kalacak yaşlı bireyler, toplumdan kopmayarak kontrollü bir şekilde halka açık olan bu parkta çeşitli aktiviteler gerçekleştirebilecektir.

3.Grup: Portekiz

Günümüzde Asya ve Avrupa, 65 yaş ve üstündeki nüfusun büyük bir kısmına ev sahipliği yapmaktadır. Toplam nüfusun içinde 65 yaş grubunun % 28 olduğu Japonya ilk sıradayken % 23 ile İtalya ikinci sıradadır. Finlandiya, Portekiz ve Yunanistan ise % 22'nin biraz altında bir orana sahip olup ilk beş ülke arasında yer almaktadır (Tablo 3).

Tablo 3. Ükelere Göre Yaşlı Nüfus Oranı

Sıra	Ülke	% 65+ (toplam nüfusun)	65+ (milyon)	Toplam nüfus (milyon)
1	Japan	28,2	35,58	126,18
2	Italy	22,8	13,76	60,34
3	Finland	21,9	1,21	5,52
4	Portugal	21,8	2,24	10,27
5	Greece	21,8	2,33	10,70

Kaynak: Nüfus Referans Bürosu, 2020 <https://www.prb.org/countries-with-the-oldest-populations/>

Portekiz'de bulunan Monte da Palgahueira bakım evi 55 yaş gruplarının özel ihtiyaçları için özel olarak tasarlanmış bir tesistir. 22 dönümlük bir arazi içinde geleneksel köy anlayışına bağlı kalarak 33 tesis yapılmıştır. Bu köyde yaşlı bakım hizmetlerine olanak sağlayan nitelikli bakım personelleri ve bakıcılardan oluşan sağlık hizmetleri sunulmaktadır. Buna ek olarak arazi içinde kilise, restoran, tenis kortu, yüzme havuzu ve süs gölü bulunmaktadır. Köy içinde bulunan Yaşlı Bakım Evi ise 1885 yılında bir çiftlik evinin restore edilmesiyle oluşturulmuştur. Bakımevi içinde yemek odası, fizyoterapi ünitesi, kuaför, oturma/izleme alanları ve bir de yüzme havuzu bulunmaktadır.

4.Grup: İsveç

Yaşlı bireylerin temel bakım ihtiyaçları ve sosyal faaliyetlerinin geliştirilmesi İsveç politikasının önemli parçalarından biridir. Ülkenin 10 milyonluk nüfusunun % 20'si standart emeklilik yaşı olan 65 yaşını geçmiş durumdadır. Bu oranın 1940'larda doğan bebeklerinde hesaba katılmasıyla 2040 yılına kadar % 23'e kadar çıkacağı tahmin edilmektedir. Yaşlı nüfus oranının giderek arttığı ülkede yaşam süresi beklentisinin yüksek olduğu da bilinmektedir. İsveç'te ömürde yaşam beklentisi erkekler için 81 yıl iken, kadınlar da 84 yıla kadar çıkabilmektedir. 2019 verileri incelendiğinde ise nüfusun yaklaşık % 5,2'si 80 yaş ve üzerindedir. Bölgedeki yaşlı bakım hizmetleri finans ve vergileri yerel belediyeler tarafından karşılanmaktadır. 2017 yılında yaşlı bakımının toplam maliyetinin 13 milyar ABD doları olarak hesaplandığı bilinmektedir. İsveç'te konut ve yerleşim alanlarının planlanmasında mutlaka yaşlı veya engelli bireylerin ihtiyaçlarının düşünülmesi zorunludur. Ülkede 55 yaş ve üstü bireylerin "yaşlı konutları"nda yaşamaları uygun görülmektedir. Belediyeler bölgedeki tüm bireylerin ihtiyaçlarına yönelik hizmetler sunmaktadır. Örneğin: hemen hemen tüm belediyeler yaşlı bireylere ev yemekleri hazırlayıp dağıtmaktadır (Sweden, 2019)

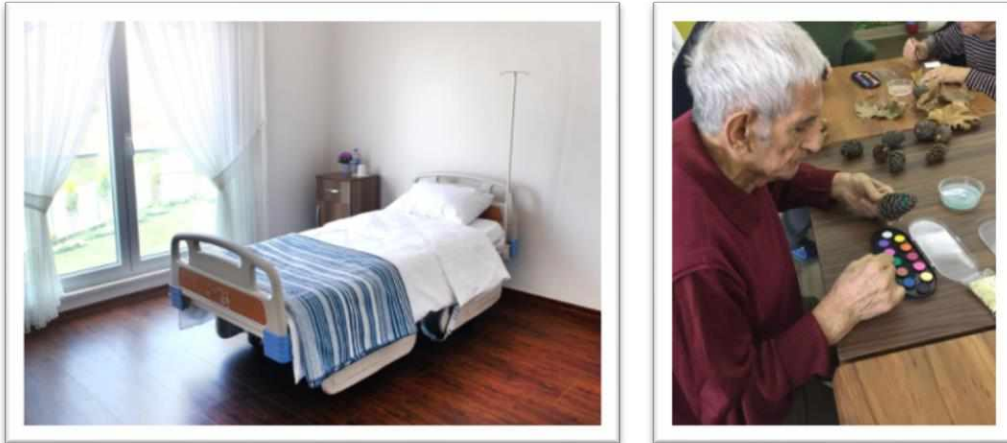
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Türkiye'de yaşlı bakım hizmetleri çok eski dönemlere kadar uzanmaktadır. Yaşlı bakım hizmetlerinin yasal zemini ilk defa cumhuriyet döneminde atılmış olup, yine ilk kez Umumi Hıfzısıhha Kanunu (UHK) ile 1931'de ev ziyareti çerçevesinde yaşlı bakımlarından söz edilmiştir. Ayrıca bu kanunda sağlık bakanlığı bünyesinde yaşlılara yönelik bakım hizmetlerinin verilmesi gerektiği kesinleşmiştir (Demirsoy, 2017). 1963 yılına gelindiğinde Sağlık Bakanlığı Sosyal Hizmetler Genel Müdürlüğü kurularak Türkiye'de yaşlı bakım hizmetlerinin gereklilikleri belirlenmiş ve bu konuda çalışmalar yapılmaya başlanmıştır (Sevil, 2005: 48). Bundan sonraki süreçte yasalar, kanunlar ve yönetmeliklerle yaşlı bireylerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve bakımlarının üstlenmesi için huzurevleri ve özel yaşlı bakım merkezleri açılmıştır. Örneğin: Ankara'da bulunan İhlamur Konağı Huzurevi Türkiye'de bulunan yaşlı bakım merkezlerinden biridir. Kentin yoğun yaşam karmaşasından uzakta geniş bir arazi üzerinde kurulan bu merkez Ankara Yaşamkent' te yer almaktadır. Kurumu tercih eden bireyler için; sosyalleşme imkânı sunan hobi ve eğlence salonları, kütüphane, yemek salonu gibi alanlara sahiptir. Kurum 90 oda ve 156 kişilik bir kapasiteye sahiptir (İhlamurlar Konağı, 2020).



Görsel 1. Ihlamur Konağı Huzurevi / Ankara¹

Türkiye’de bulunan huzurevlerine iyi bir örnek de İstanbul’da bulunan Özel Vip Hayat Huzur Evi ve Yaşlı Bakım Merkezi’dir. Bu kurum 55 yaş ve üzeri yaşlı bireyleri kabul etmekte ve sağlık, sosyal, kişisel bakım gibi tüm ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Kurum ayrıca hobi aktiviteleri, müzik eğlenceleri, geziler, açık ve kapalı havuz gibi imkanlarıyla misafirlerine çeşitli imkanlar sunmaktadır (Özel VIP Hayat Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi, 2020).



Görsel 2. Özel VIP Hayat Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi²

Batı Avrupa ülkelerinde yaklaşık 4 milyondan fazla Türkiye kökenli Türk nüfus yaşamaktadır. Sosyal güvenceleri ve emekli maaşları görece Türkiye’ye göre iyi durumda olan buradaki yaşlı vatandaşların özellikle Doğu Karadeniz illerini tercih edilebilecekleri değerlendirilmektedir. Ordu ilinde Perşembe ilçesi Avrupa’da sakin şehir ilan edilmiştir. Ünye ve Artvin Hopa’nın da benzer niteliklere haiz oldukları görülmektedir. Avrupa’da iklim ve doğa şartlarına alışmış olan yaşlı ve emekli gurbetçilerimize aylık 652 avro (772,3 \$) gibi uygun bir maliyete bakım hizmetlerinin verilebileceği ve bu sayede hizmet ihracı sağlanabileceği düşünülmektedir.

¹ Kaynak: <https://www.ihlamurkonagi.com.tr/iletisim/>

² Kaynak: <http://ozelhayathuzurevi.com/index.html>

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye’de yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki artışı ve bu artışa bağlı sorunlar (ekonomik, sosyal, sağlık vb.) son dönemlerde düzenlemeler ve politikalarda da ön plana çıkmıştır. Yedinci beş yıllık kalkınma planı (1999-2000) ile birlikte özel sektörün yaşlı bakım hizmetlerine dahil edilerek devlet üzerindeki ekonomik yükün hafifletilmesi amaçlanmış ve bundan sonra yapılan kalkınma planları özel sektörün teşviki ve yaşlılara yönelik bakım sağlayan kuruluşların nitelik ve niceliklerin artırılmasına yönelik geliştirilmiştir. Günümüzde yaşlı bakım hizmetlerinde özel sektörün hâkim olduğu görülmektedir. Aralık 2019 itibarıyla Türkiye genelinde toplam huzurevi sayısı 395’tir. Bunlar içerisinde 153’ü resmi ve 242’si özel huzurevi statüsündedir (AÇSHB, 2020b).

Yaşlı nüfusun demografik olarak değişimine yönelik yapılan tahminler 2040 yılına gelindiğinde toplam nüfus içerisinde yaşlı nüfus oranının % 18,84 şeklinde olacağını göstermektedir. (Tablo 4).

Tablo 4. Yaşlı Nüfusun Yaş Gruplarının Daha İleri Yıllara Göre Tahminleri

Yaş Grubu	Yıllar				
	2018	2023	2040	2060	2080
65-69	2 604 978	3 258 389	5 134 906	6 000 215	6 275 407
70-74	1 849 910	2 367 384	3 924 187	5 585 785	5 870 277
75-79	1 257 817	1 561 777	3 448 546	5 077 366	5 201 735
80-84	790 992	935541	2137314	3 948 214	4 658 887
85-89	484 644	477 476	1 183 678	2 333 809	3 143 210
90-94	146412	215080	426626	927564	1 586 068
95-99	23 611	45 952	97 388	306 241	536 303
100+	4 990	6 353	21 324	63 593	141 471
Toplam	7 163 354	8 867 952	16 373 969	24 242 787	27 413 358
Toplam Nüfus	81 867 223	86 907 367	100 331 233	107 095 998	107 100 904
Toplam Yaşlı Payı %	8,75	10,20	18,84	22,64	25,60

Kaynak: AÇSHB, 2020c

Yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranının bu denli artması ve özellikle yaşlı nüfusun en çok görüldüğü illerin bu durumdan daha da etkileneceği düşünüldüğünde özel sektörün yaşlı bakım hizmetlerine yönelik yatırımlarının da aynı doğrultuda artması beklenmektedir. Türkiye’de yaşlı nüfusun en fazla olduğu iller; Sinop, Kastamonu, Çankırı, Artvin ve Giresun’dur. Bu iller sahip oldukları yaşlı nüfus oranları ile birlikte **çok yaşlı iller** kategorisindedir. Sinop’ta 65 yaş ve üzeri yaşlı nüfus oranı % 18,09; Kastamonu’da % 16,50; Çankırı’da % 15,41; Artvin’de % 15,31 ve Giresun’da % 15,04’tür (ASPB, 2018).

Yaşlı nüfusun halihazırda yoğun olduğu bu illerde zamanla artışın devam etmesi yaşlı bakımına yönelik talebin de artacağını göstermektedir. Resmi huzurevlerinde bekleyen yaşlı sayısının fazla olması talebin özel huzurevlerine kaymasına ve bu alanda ciddi bir ihtiyacın doğmasına neden olacaktır.

Huzurevi hizmetlerinin pazarlanmasında öncelikli olarak yüksek talebe sahip İstanbul, Ankara ve İzmir illeri ile Batı Avrupa’da yaşayan gurbetçiler hedeflenmiştir. Satış ve pazarlama sürecinde Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ve ilgili birimlerle eşgüdüm halinde olunacaktır.

Batı Avrupa’nın seçilmesinde bu ülkelerden emekli olan gurbetçi yaşlılarımızın Karadeniz iklim ve doğal güzelliklerini tercih edebilecekleri değerlendirilmiştir.

2.6. Girdi Piyasası

Artvin Hopa’daki tesisler için 80, Ordu Ünye’deki tesisler için 120 yaşlının sürekli olarak konaklaması öngörülmüştür.

Her iki tesis için insan kaynakları, gıda/mutfak ve ulaşım harcamalarının yerelden yapılması öngörülmektedir.

Artvin Hopa'daki tesiste 32 personelin, Ordu-Ünye'deki tesislerde ise 40 personelin görev yapacağı varsayılmıştır. Personel sayısının belirlenmesinde 07.08.2008 tarihli ve 26960 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Özel Huzurevleri İle Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği'nde belirtilen ilgili maddeler referans alınmıştır.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

3.1.1. Artvin

Artvin ili Karadeniz bölgesinde yer almakta olup doğusunda Ardahan, güneyinde Erzurum, batısında Rize, kuzeyinde Gürcistan ile komşu olmakla birlikte Karadeniz'e kıyısı vardır ve kıyı uzunluğu 34 km'dir. Artvin il sınırları içerisinde Karçal Dağı ve Kaçkar Dağı'nın bir kısmı yer almaktadır. Genel itibariyle dağlık bir il olan Artvin'de Arhavi ve Hopa'da yer alan ovalar tek düzlük yerlerdir. İklim özellikleri bakımından kıyı kesimler Karadeniz ikliminin özelliklerini yansıtırken iç bölgelere doğru gidildikçe yağış miktarı azalmaktadır. Yağışlı bir iklime sahip olmasından dolayı bitki örtüsü gürdür ve ladin, köknar, sarıçam, kayın, meşe, kestane, kızılâğaç hâkim ağaç türleridir. Ayrıca ilde 119 adet endemik tür bulunmaktadır. Çoruh Nehri ise ilde yer alan en büyük akarsudur (Artvin Valiliği, 2020).

TÜİK' in (2020a) verilerine göre Artvin'in şehir nüfusu 106.389, köy nüfusu ise 64.486 olmak üzere toplam nüfus 170.875'dir. Dışarıya göçün ve doğum oranlarının az olması sonucu ilde yaşlı nüfus miktarı yüksek düzeydedir. Bu kapsamda Türkiye'deki yaşlı nüfus oranlarına göre ilk 10 şehir grafiği incelendiğinde Artvin; Sinop ve Kastamonu'nun ardından 3. sırada yer almaktadır. Dolayısıyla Artvin ilinde yaşlılara yönelik kurulacak huzurevi gibi yaşlı bakım hizmeti sağlayan kurumların kar etme potansiyeli yüksek olacağı düşünülmektedir.

Tablo 5. Türkiye'de Yaşlı Nüfus Oranına Göre İlk 10 Şehir

İller	Toplam Nüfus	Yaşlı Nüfus Oranı	Nüfus Oranı (%)
Sinop	218.243	41.074	18%
Kastamonu	379.405	67.027	17%
Artvin	170.875	27.692	16%
Çankırı	195.789	31.628	16%
Giresun	448.400	72.298	16%
Balıkesir	1.228.620	186.472	15%
Çorum	530.864	79.839	15%
Çanakkale	542.157	81.231	14%
Burdur	270.796	40.456	14%

Kaynak:TÜİK, 2020a

Yaşlı bakım kurumlarında çalışmak üzere birçok meslek grubu görevlendirilmektedir. Dolayısıyla Artvin'de kurulacak olan bir yaşlı bakım merkezinde istihdam edilecek kişilerin ilgili bölümlerden mezun olması gerekmektedir. Bu kapsamda Artvin Çoruh Üniversitesi'nde Hemşirelik, Rehberlik ve Psikolojik Danışmanlık, Sağlık Yönetimi, Yaşlı Bakımı, Fizyoterapi, Sosyal Hizmet bölümlerinin bulunması kurulacak olan yaşlı bakım merkezinin istihdam ihtiyacını karşılayabileceğini göstermektedir.

Ulaşım yaşlı bireylerin hayat kalitesini artırmada önemli faktörlerden bir tanesidir. Bir bölgede/şehirden ulaşım alternatiflerinin gelişmiş olması özellikle yaşlı bireylerin hayatlarında önemli kolaylıklar

sağlamaktadır. Bu kapsamda Artvin ilinde toplam yol ağı 636 km olup gelişmiş bir yapıya sahiptir. Artvin'de ayrıca Rize-Artvin Havalimanının yapımına 2017 başlanmış olup ileriki yıllarda ulaşım türlerine bu seçenek de dahil olacaktır. Deniz yolu ulaşımında ise 2016 yılında yapımına başlanmış olan Hopa balıkçı barınağı bulunmaktadır. Fakat deniz yolu ulaşımı potansiyeli Artvin ilinde yeteri kadar kullanılamamaktadır (Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2019a). Yaşlılık döneminde bireylerin hastalığa yakalanma oranı görece daha fazladır. Özellikle hava kirliliği; akut solunum, astım ve kalp rahatsızlıkları gibi hastalıkları tetikleyerek insanların yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilmektedir. Bu yüzden yaşlı bireyler için hava kalitesinin çok iyi durumda olması gerekmektedir. Bu açıdan incelendiğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın hava izleme raporlarına göre Artvin'in hava kalitesi iyi olarak nitelendirilmektedir. Diğer yandan hava kalitesinin iyi olması ve bu bölgenin bitki örtüsünün gür olması yaşlı bireylere açık havada yürüyüş ve piknik yapmak gibi çeşitli rekreasyonel imkanlar sunmaktadır.

3.1.2. Ordu

Ordu ili Karadeniz bölgesinde yer almakta olup, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas, doğusunda Giresun, batısında Samsun ili bulunmaktadır. İl sınırları içerisinde Melet, Civil ve Akçakoca gibi irili ufaklı akarsular bulunmaktadır. Ordu şehri kıyı ile birlikte doğu-batı doğrultusunda uzanan, yüksekliği 3000m'yi geçen aşılması güç Doğu Karadeniz dağ sıralarının kıyıda sıkıştırdıkları dar bir bölge ve küçük bir körfezin kenarında kurulmuştur. Ordu ili genel olarak ılıman bir iklime sahip olup, kışları ılık, yazları ise nispeten serin geçmektedir. Yılın bütün aylarında mevsime uygun yağışlar mevcuttur (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020).

TÜİK'in (2020) verilerine göre Ordu ilinin nüfusu 754.198'dir. Mevcut nüfus miktarıyla Ordu ili büyükşehir unvanına sahip olup Artvin'e göre nüfus miktarı daha fazladır. Ordu üniversitesindeki kurumsal yaşlı bakım hizmetlerini ilgilendiren bölümler içerisinde hemşirelik ve yaşlı bakımı bölümleri bulunmaktadır. Büyükşehirlerde kurumsal yaşlı bakım hizmetlerine daha fazla ihtiyaç duyulduğu göz önüne alındığında mevcut bölümlerin yetersiz olduğu görülmektedir. Fakat Artvin Çoruh Üniversitesi yaşlı bakım hizmetlerine yönelik meslek gruplarını yetiştirme açısından daha şanslıdır.

Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması yaşlı yaşam merkezleri için önemli tercih nedenlerinden birisidir. Bu kapsamda Ordu ilinde toplam karayolu ağı 995 km olup Artvin iline göre daha gelişmiş bir durumdadır. Hava yolu bakımından Ordu ilinde önemli bir gelişim söz konusudur. 2015 yılında 1.814 olan uçak trafiği % 340 artış ile 2019 yılında 7.973'e ulaşmıştır. 2015 yılında 222.936 olan yolcu sayısı % 377 artarak 2019 yılında 1.063.982'e yükselmiştir. Deniz yolu ise ulaşım olarak pek tercih edilmemektedir. Ayrıca hem Artvin ilinde hem Ordu ilinde demiryolu ulaşımı bulunmamaktadır (Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2019b).

Hava kalitesi bakımından incelendiğinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın verilerine göre, Ordu ilinin merkezi ve ilçeleri de dahil olmak üzere ilin hava kalitesinin iyi derecede olduğu belirtilmektedir. Bitki örtüsünün de gür olduğu düşünüldüğünde bu ilin yaşlılar için uygun doğa koşullarına sahip olduğu görülmektedir.

Şekil 2. Türkiye Yaşlı Nüfus Oranının İllere Göre Dağılımı



Kaynak: AÇSHB, 2020a

Türkiye'nin 2019 yılı illere göre yaşlı nüfus oranlarının gösterildiği şekil2 incelendiğinde Sinop, Artvin, Kastamonu illerinin ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir. Ordu ili ise %13-16 bandında yer almakta olup Artvin kadar yaşlı nüfus oranına sahip değildir.

Şekil 3. 2023 yılı Yaşlı Nüfus Oranları Tahmini



Kaynak: AÇSHB, 2020a

Türkiye'nin 2023 yılı illere göre yaşlı nüfus oranlarının gösterildiği şekil3 incelendiğinde ise özellikle Karadeniz bölgesinin ön plana çıktığı görülmektedir. Tablo5'de değinildiği gibi şu anda bile Türkiye'nin en yaşlı nüfus oranına sahip ilk 3 ilden biri olan Artvin'in durumu 2023 yılında da devam edeceği ön görülmektedir. Ayrıca Ordu ilinin de benzer özelliklere sahip olacağı öngörülmektedir. Dolayısıyla tüm bunlardan yola çıkılırsa özellikle şu anda yaşlı nüfus miktarı fazla olan iller ve gelecekte yaşlı nüfus

oranının artması beklenen Karadeniz illerinde yaşlı bakım hizmetlerine yönelik yatırımların ve istihdam edilecek iş kollarının daha da artırılması gerekmektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Proje hizmet sektörüne yönelik huzurevi ve yaşlı bakım hizmetlerini kapsayan bir projedir. İmalat sanayiyle ilişkin herhangi bir üretim teknolojisi öngörülmemiştir

3.3. İnsan Kaynakları

İlgili ikincil mevzuatta bu tür tesislerde çalışması gereken personelin asgari nitelik sayısı belirlenmiştir. Mevzuata uygun olarak seçilen kapasitelere göre asgari olarak Artvin Hopa'daki tesislerde 32, Ordu Ünye'deki tesislerde ise asgari 40 personelin görev yapması öngörülmüştür. Branşlarına göre bu personelin sayısı, niteliği ve yıllık maliyetleri aşağıda sunulmuştur.

Tablo 6 : Yatırım Konusu Tesislerde İstihdam Edilecek Personelin Niteliği, Sayısı ve Yıllık Maliyeti

PERSONEL GİDERLERİ							
Personel	Sayı	Aylık Net Maliyet	Net Aylık Gider (Sayı X Net Maaş)	Net Yıllık Gider	Brüt Aylık Maliyet	Giderler (sayıX Brüt aylık)	Yıllık Gider
Müdür	1	6.650	6.650	79.800	10.445	10.445	125.339
Sosyal Çalışmacı	1	4.560	4.560	54.720	6.855	6.855	82.265
Psikolog	1	4.560	4.560	54.720	6.855	6.855	82.265
Doktor	1	6.650	6.650	79.800	10.445	10.445	125.339
Hemşire	3	3.610	10.830	129.960	5.224	15.672	188.060
Fizyoterapist	1	4.275	4.275	51.300	6.366	6.366	76.392
Yaşlı Bakım Elemanı	9	3.325	29.925	359.100	4.741	42.665	511.982
Diyetisyen	1	4.275	4.275	51.300	6.366	6.366	76.392
Bilgi İşlem	1	2.850	2.850	34.200	3.997	3.997	47.964
Muhasebeci	1	3.800	3.800	45.600	5.550	5.550	66.602
Aşçı	1	4.750	4.750	57.000	7.182	7.182	86.181
Mutfak Personeli	2	3.325	6.650	79.800	4.741	9.481	113.774
Kat Görevlileri/Temizlik	6	2.375	14.250	171.000	3.253	19.520	234.244
Güvenlik Görevlisi	3	2.850	8.550	102.600	3.997	11.991	143.891
Şoför	1	2.850	2.850	34.200	3.997	3.997	47.964
Berber	1	713	713	8.550	750	750	9.000
Kuaför	1	713	713	8.550	750	750	9.000
Evrak Görevlisi - Memur - Danışma Personeli	3	2.500	7.500	90.000	3.253	9.760	117.122
Teknik eleman	1	2.850	2.850	34.200	3.997	3.997	47.964
Bahçıvan	1	2.850	2.850	34.200	3.997	3.997	47.964
TOPLAM	40		130.050	1.560.600		186.642	2.239.702

Artvin Hopa tesisleri için yıllık personel giderlerinin 1.791.761,86 TL ve Ordu Ünye için 2.239.702,32 TL olarak hesaplanmıştır

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

77 no'lu Emlak Gelir Vergisi Kanunu Genel TebliĐi Eki 1/9/2020 tarihinde yayımlanmıştır. Sabit yatırım birim m2 maliyetlerinin hesaplanmasında bu tebliğ referans alınmıştır. Artvin Hopa ve Ordu Ünye için sabit yatırım maliyetleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo 7 : Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu – Artvin

	Yapı Türü	Büyükük	Birim	2021 Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Türü
1	Konaklama Binaları	5.400,00	m2	1.864,81	10.069.974,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - OTEL Binası
2	İdare Binası	140	m2	830,93	116.330,20	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, II.Sınıf - İdare Binası
3	Sağlık Binası	350	m2	1.917,72	671.202,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - Hastane Binası
4	Sosyal Alanlar	400	m2	1.064,71	425.884,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - Sosyal Tesis Binası
5	Spor Altyapısı	400	m2	1.167,65	467.060,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - Sosyal Tesis Binası
6	Teknik Hacimler	600	m2	863,83	518.298,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, II.Sınıf - Teknik Binalar
	<i>Toplam</i>	7.290,00	<i>m2</i>		12.268.748,20	
7	Tefrişat (Ortalama)	20%			2.453.749,64	
8	Bilgi İşlem Altyapısı (Bilgisayar, Yazıcı, Office Yazılımları vd.)				120.000,00	
9	Taşıt – Midibüs			215.000,00	215.000,00	
					GENEL TOPLAM (TL)	15.057.497,84
					GENEL TOPLAM (\$)	2.040.311,36

Tablo 8 : Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu – Ordu

	Yapı Türü	Büyükük	Birim	2021 Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Türü
1	Konaklama Binaları	8.000,00	m2	1.864,81	14.918.480,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - OTEL Binası
2	İdare Binası	200	m2	830,93	166.186,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, II.Sınıf - İdare Binası
3	Sağlık Binası	550	m2	1.917,72	1.054.746,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - Hastane Binası
4	Sosyal Alanlar	600	m2	1.064,71	638.826,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - Sosyal Tesis Binası
5	Spor Altyapısı	600	m2	1.167,65	700.590,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, I.Sınıf - Sosyal Tesis Binası
6	Teknik Hacimler	900	m2	863,83	777.447,00	Betonarme Karkas - Ortalama Fiyat, II.Sınıf - Teknik Binalar
	<i>Toplam</i>	10.850,00	<i>m2</i>		18.256.275,00	
7	Tefrişat (Ortalama)	20%			3.651.255,00	
8	Bilgi İşlem Altyapısı (Bilgisayar, Yazıcı, Office Yazılımları vd.)				120.000,00	
9	Taşıt - Midibüs			215.000,00	215.000,00	
					GENEL TOPLAM (TL)	22.242.530,00
					GENEL TOPLAM (\$)	3.013.892,95

Her iki il içinde hesaplanan toplam yatırım tutarları aşağıda sunulmuştur. Toplam yatırım maliyeti Artvin için 18,3 milyon TL ve Ordu için ise 26,7 milyon TL'dir.

Tablo 9 : Toplam Yatırım Tutarları (Artvin ve Ordu)

ARTVİN	
Toplam Yatırım Maliyeti(TL)	
	Maliyet (TL)
Sabit Yatırım Tutarı	15.057.497,84
1 yıllık İşletme Gideri	3.246.329,86
Toplam (TL)	18.303.827,70
Toplam (\$)	2.480.193,45

ORDU	
Toplam Yatırım Maliyeti(TL)	
	Maliyet (TL)
Sabit Yatırım Tutarı	22.242.530,00
1 yıllık İşletme Gideri	4.479.022,32
Toplam (TL)	26.721.552,32
Toplam (\$)	3.620.806,55

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresinin hesaplanmasında işletme gelirleri ve giderlerinin net bir şekilde ortaya konulması, nakit akışının tespit edilmesi ve Net Bugünkü Değer analizlerinin yapılması önem arz etmektedir.

İşletme gelirlerinin hesaplanmasında sadece konaklayan yaşlılardan tahsil edilecek konaklama gelirleri referans alınmıştır. Herbir yaşlının mahremiyet tercihlerine bağlı olarak tek başına konaklayacağı ve ortalama oda büyüklüğünün ise 47,5 m2 olacağı varsayılmıştır. 47,5 m2'lik odalar için kendi banyo, tuvalet, mutfak ile yatak odası olacaktır. 1+1 tipindeki bu odaların birim m2 satış fiyatı 120 TL olacaktır. Odabaşına misafirlerden temin edilecek bir gelir 5.700,00 TL'dir. ABD \$'ı cinsinden ise 772,3 \$'dır ve makul bir değer olduğu düşünülmektedir. Bu temel m2 fiyatlandırmalarına göre yatırımın yıllık konaklama gelirinin Artvin-Hopa için 5.472.000 TL veya döviz cinsinden 741.463 \$, Ordu-Ünye için ise 8.208.000 TL veya döviz cinsinden 1.112.195 \$ olacağı hesaplanmıştır.

İşletme giderleri ise (tam kapasiteye göre) 6 kalem halinde şu şekildedir:

- Elektrik, Su, Doğalgaz, İletişim
- Yemek-Gıda
- Personel Giderleri
- Temizlik
- Ofis - Kırtasiye - Reklam vs.
- Diğer - Beklenmeyen Giderler (Bakım Onarım vd.)

Toplam yıllık işletme giderlerinin Artvin Hopa için 3.246.330 TL ve Ordu Ünye için ise 4.479.022 TL olacağı belirlenmiştir.

Hesaplanan gelir ve gider değerlerine göre işletmenin net nakit akışı Artvin Hopa için yıllık 2.225.670 TL, Ordu Ünye için ise 3.728.978 TL olacaktır.

Net Bugünkü Değer analizi sonucunda yatırımın 20 yıl sonunda Artvin Hopa'da NBD'si 6.393.840 TL, Ordu Ünye için 13.697.908 TL'dir. İç verim oranı bakımından Artvin %13,6 , Ordu ise %15,9 'luk değer almıştır.

Yapılan ekonomik analizlere göre 100 kişinin altındaki Huzurevi yatırımları hem karlılık hemde teşvik imkanlarından faydalanma bakımından istenen getiriye sağlamayabilecektir.

Yatırımın geri dönüş süresi **Artvin için 10 yıl, Ordu'da ise 8 yıl** olarak hesaplanmıştır.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Günümüzde toplum içinde eşitlik sağlanması ve dezavantajlı grupların haklarının korunması gibi insan haklarına yönelik temel kalıplar vurgulanmaktadır. Eşit bir toplumun oluşturulabilmesi için toplumda var olan tüm kesimlerin eşit hak ve imkanlara sahip olması ve temel insani gereksinimlerinin karşılanıp güvence altına alınması gerekmektedir. Oysa birçok ülkede bu durum tam anlamı ile sağlanamamış durumdadır. Özellikle toplumlarda dezavantajlı grupların -kadın, çocuk, engelli ve yaşlı- bu tür geri kalmışlık ve eşitsizliklerle daha çok baş etmek zorunda kaldığı ve bu anlamda kırılganlıklarının yüksek olduğu görülmektedir. Projede hizmet sağlanması planlanan yaşlıların da bu dezavantajlı gruplar içinde olması ve onlara yönelik bakım ve hizmetlerin geliştirilmesi sosyal anlamda önemli bir etken olabilecektir.

Yaşlı bireylerin toplumdan uzaklaştırılmadan/soyutlanmadan sağlıklı bir hayat sürmesi sosyal devlet anlayışı gereği zorunludur. Yaşlı bireylere yönelik yapılan her türlü sosyal hizmet onların hayatlarını kolaylaştırmalı ve bireylerin olabildiğince uzun ve sağlıklı bir yaşam sürmesi, yaşlılık sürecini "aktif yaşlanma" ile geçirmesi, ihtiyaç duydukları temel sağlık hizmetlerine zamanında erişebilmesi gibi önemli hizmet alanlarını içermelidir. Projenin yaşlı bireylere sağlayacağı avantajlarda bu doğrultuda hazırlanmakta ve geliştirilmektedir.

KAYNAKLAR

- Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı(AÇSŞB), (2020a), Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, <https://ailevecalisma.gov.tr/eyhgm/yayin-kaynak/> (erişim tarihi:01.09.2020)
- AÇSŞB (2020b) 2020, Engelli ve Yaşlı Bakımında "Kalite" Yılı Olacak, <https://www.ailevecalisma.gov.tr/tr-tr/haberler/2020-engelli-ve-yasli-bakiminda-kalite-yili-olacak/>, (Erişim Tarihi: 01.09.2020).
- AÇSŞB (2020c) Yaşlı Nüfusun Gelecek Yıl Tahminleri, <https://www.ailevecalisma.gov.tr/media/5205/yasli-nufusun-gelecek-yil-tahminleri.pdf>, (Erişim Tarihi: 01.09.2020).
- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, (2017), Türkiye'de Yaşlı Bakım Hizmetleri Raporu, Avrupa'dan En İyi Uygulama Örnekleri ve Türkiye İçin Bir Model Tasarımı
- Ankara Üniversitesi, 2019, Gerontolojik Spşyal Hizmet, Yaşlılık https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/56023/mod_resource/content/0/1_Ya%C5%9F%C4%B1l%C4%B1k%20kavram%C4%B1%20ve%20tan%C4%B1mlar%C4%B1.pdf
- Aras, S., (2019) Yaşlılıkta Sık Görülen Hastalıklar ve Yara, <http://hmyo.ankara.edu.tr/wp-content/uploads/sites/438/2019/03/Ya%C5%9F%C4%B1-Hastal%C4%B1klar%C4%B1-ve-Yara.pdf> (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Artvin Valiliği, (2020), Coğrafi Durum, <http://www.artvin.gov.tr/cografi-durum#> (erişim tarihi: 01.09.2020).
- ASPB (Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı) (2018) Türkiye'de Yaşlılara Yönelik Hizmetler, Kurumsal Yaşlı Bakımı ve Kurumsal Yaşlı Bakımında İllerin Durumu, Ankara, 2018.
- Avusturya: 2008'den 2018'e kadar olan yaş yapısı <https://www.statista.com/statistics/385829/age-structure-in-austria/>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- BMAEK, 2019, Policy Brief <https://www.unece.org/population/ageing/policybriefs.html>(Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Caner C., Gözün G., Hilwah A., Gökçek M., (2013), Dünya'da ve Türkiye'de Yaşlanma; Güncel Veriler Üzerinden Değerlendirmeler, *Yaşlı Dostu Şehirler: Kavramsal Çerçeve Ve Örneklerle Değerlendirmeler, Güneş Tıp Kitabevleri* s.9
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2020), <https://www.havaizleme.gov.tr/> (erişim tarihi:01.09.2020)
- Danış, M. Z. (2004). Yaşlıların Evde Bakım Gereksinimleri ve Evde Bakıma İlişkin Düşünceleri. Ankara: Güç-Vak Yayınları
- Demirsoy, N, (2017), İstanbul Kadı Sicillerinden Bir Örnek Evde Bakım İçin Bir Başlangıç Tarihi: 1766 Tarihli Bir Belge, *Türkiye Aile Hekimliği Dergisi*, 21 (2), 66-73
- DFG Danışmanlık (2020) Artvin Yatırım Teşvik <http://www.tesvikbelgesi.net/wp-content/uploads/2017/06/DESTEKLER-TABLOSU-SEKT%C3%96R-NO-46-ARTV%C4%B0N.pdf> (Erişim Tarihi: 01.09.2020).
- Elderly Care in Sweden, 2019, <https://sweden.se/society/elderly-care-in-sweden/>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Ergün, U.G.Ö., Bozdemir, N., Uğuz, Ş., Güzel, R., Burgut, R., Saatçı, E., Akpınar, E. (2003). Adana huzurevinde yaşayan yaşlılar ile aile hekimliği polikliniğine başvuran yaşlıların medikosyal özelliklerinin değerlendirilmesi, *Geriatrics*, 6: 89-94.
- Ihlamur Konağı, 2020, <https://www.ihlamurkonagi.com.tr/hakkimizda/>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Joint Programming Initiative, Austriai, https://www.jp-demographic.eu/wp-content/uploads/2015/08/JPI-MYBL_Austria.pdf(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, <https://ordu.ktb.gov.tr/TR-106499/cografya.html> (erişim tarihi:01.09.2020).

- Monte de Palhagueira, <http://www.retirementvillageportugal.co.uk/about-us/questions-and-answers/>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Murgic J., Jukic T., vd., 2009, The Ageing of Croatian Population, Coll Antropol, 33 (2) 701-705.
- Nüfus Referans Bürosu, 2020 <https://www.prb.org/countries-with-the-oldest-populations/>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Our World in Data (2020a) Median Age <https://ourworldindata.org/grapher/median-age?year=2100> (Erişim tarihi: 01.09.2020)
- Our World in Data (2020b) Population By Age Bracket With UN Prjections , World 1950 To 2100 <https://ourworldindata.org/grapher/historic-and-un-pop-projections-by-age?country=~TUR> (erişim tarihi:01.09.2020).
- Özel VIP Hayat Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi, 2020 <http://ozelhayathuzurevi.com/index.html>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Peter Rosegger Bakım Evi, 2020 <https://www.archdaily.com/565058/peter-rosegger-nursing-home-dietger-wissounig-architekten>(Erişim tarihi:01.09.2020)
- Rubinstein, Robert L. ve de Medeiros, Kate (2015) “Successful Aging,” Gerontological Theory and Neoliberalism: A Qualitative Critique, The Gerontologist, 55(1): 34–42
- Sevil, H.T. (2005). Yaşlılığın Sosyal Anatomisi. Ankara: SABEV Yayınları.
- Statista, 2018, Austria: Age structure from 2008 to 2018, <https://www.statista.com/statistics/385829/age-structure-in-austria/> (Erişim tarihi:01.09.2020)
- TÜİK (2020a) Merkez Dağıtım Sistemi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, (2019), 08 Artvin <https://www.uab.gov.tr/uploads/cities/artvin/08-artvin.pdf> (erişim tarihi:01.09.2020).
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, (2019b), 52 Ordu, <https://www.uab.gov.tr/uploads/cities/ordu/52-ordu.pdf> (erişim tarihi:01.09.2020).
- United Nations Economic Commission For Europe, (2019), Active Ageing Index Analytical Report http://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Active_Ageing_Index/ECE-WG-33.pdf (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Vita Nova, 2020, <https://vitanova-croatia.com/care-home-services/price/different-recreational-activities> (Erişim tarihi:01.09.2020)
- World Bank (2020a) Life expectancy at birth, total (years) <https://data.worldbank.org/indicator/SP.DYN.LE00.IN> (Son erişim tarihi: 09.08.2020)
- Yüceşahin, M.M. (2011), Kürsel Bir Süreç Olarak Demografik Dönüşüm: Mekansal Bir Değerlendirme, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 9 (1), 11-27

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)

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 gözlemek 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.

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

NAt : 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



Gazipaşa Mahallesi, Nemliođlu Sk. No:3, 61030 Merkez/Ortahisar/Trabzon
444 8 290

E-Posta: doka@doka.org.tr | www.doka.org.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz



Quarkod örnektir. ISBN
numarasına göre yeniden
üretilmelidir.