



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Çanakkale İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Çanakkale İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021
KASIM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, ilin nitelikli konaklama tesisi sayısının ve kongre turizmi potansiyelinin artırılması amacıyla Çanakkale ilinde Beş Yıldızlı Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Güney Marmara 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 kullanarak, 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 Güney Marmara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Güney Marmara 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; Güney Marmara 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.

1. İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2. Diğer Destekler	6
2.3. Sektörün Profili	7
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep.....	13
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	15
2.6. Girdi Piyasası	16
2.7. Pazar ve Satış Analizi	18
3. TEKNİK ANALİZ	20
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	20
3.2. Üretim Teknolojisi.....	21
3.3. İnsan Kaynakları.....	21
4. FİNANSAL ANALİZ	23
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	23
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	23
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	23

TABLolar

Tablo 1. Turizm Sektörü Hedefleri.....	7
Tablo 2. Türkiye'deki Konaklama Tesislerinin Sayısı (2020)	8
Tablo 3. Türkiye'deki Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı	8
Tablo 4. Türkiye'deki Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı	9
Tablo 5. Türkiye'deki Turizm İşletme Belgeli ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki Doluluk Oranı.....	9
Tablo 6. Türlerine Göre Türkiye'deki Bakanlık Belgeli Tesisler (2020)	9
Tablo 7. Türlerine Göre Türkiye'deki Belediye Belgeli Tesisler (2020)	10
Tablo 8. Türkiye'de Tesis ve Yatak Sayısı Açısından Öne Çıkan İller (Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli - 2020)	10
Tablo 9. Çanakkale'nin İlçelerine Göre Otel Verileri (İşletme Belgeli Oteller).....	11
Tablo 10. Otellerin Ekonomideki Payı	12
Tablo 11. Uluslararası Konferanslara Ev Sahipliği Açısından Dünya Sıralaması	13
Tablo 12. Çanakkale'de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki yabancı, yerli ve toplam doluluk oranları	13
Tablo 13. Çanakkale'de İlçeler Düzeyinde Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri (2020)	14
Tablo 14. Çanakkale'de İlçeler Düzeyinde Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesisleri Verileri (2020)	14
Tablo 15. Otelin Oda Kapasitesi.....	16
Tablo 16. Tesis Doluluk Oranı	16
Tablo 17. Otelin Kat Planı.....	17
Tablo 18. Otelin Makine, Donatım ve Tefrişat Giderleri	17
Tablo 19. Otelin İnşaat Çalışma Giderleri	18
Tablo 20. Çanakkale Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu.....	21
Tablo 21. Çanakkale'de Çalışma Çağındaki Nüfusa (15-65 yaş arası) İlişkin Veriler	21
Tablo 22. Çanakkale'de Genç Nüfus (15-24 yaş arası) İstatistikleri	22
Tablo 23. Personel Giderleri.....	22
Tablo 24. Sabit Yatırım Tutarı	23

ŞEKİLLER

Şekil 1. Çanakkale'nin 2015-2020 Yıllarına İlişkin Toplam Ziyaretçi Giriş Sayısı (İşletme Belgeli Tesisler).....	19
Şekil 2. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası	20

ÇANAKKALE İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

2. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Beş Yıldızlı Otel Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Çanakkale - Merkez İlçesi Sınırları İçerisindedir	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Tesiste 162 oda 333 yatak hizmete sunulacaktır	
Sabit Yatırım Tutarı	12.269.197,2\$	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	40%	
İstihdam Kapasitesi	İstihdam edilen personel sayısı tesisin faaliyete başladığı ilk yıl için 82 kişidir.	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	42 ay	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 1: Yoksulluğa Son Amaç 10: Eşitsizliklerin Azaltılması
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	<i>Five Star Hotel Investment</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation Service</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Çanakkale - Central Districts</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>162 rooms and 333 beds</i>	
Fixed Investment Cost (USD)	<i>12.269.197,2\$</i>	
Investment Period	<i>12 months</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>40%</i>	
Employment Capacity	<i>Employment Capacity is 82 staff for the first year of the operation.</i>	
Payback Period of Investment	<i>42 month</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10 – Hotels and similar accommodation services</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>All countries</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities,</i>	<i>Goal 1: No Poverty Goal 10: Reduced Inequality</i>
Other Related Issues	<i>-</i>	

3. EKONOMİK ANALİZ

3.1. Sektörün Tanımı

Konaklama işletmeleri temel konaklama işletmeleri ve yardımcı konaklama işletmeleri olmak üzere iki gruba ayrılır. Temel konaklama işletmelerinin asıl amacı konukların geceleme ihtiyaçlarını gidermek olup bunun yanı sıra yeme-içme ve eğlence gibi konuklarının çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donanıma da sahiptir. Otel, motel, tatil köyü ve pansiyonlar temel konaklama işletmeleri grubu içerisinde yer almaktadır. Yardımcı konaklama işletmeleri ise konukların kendi imkânlarıyla gecelediği işletmelerdir. Bu grupta, konuklar yeme-içme gibi ihtiyaçlarını genellikle kendi imkanlarıyla karşılamaktadır. Kamping, oberj, hostel, apart otel vb. yardımcı konaklama işletmeleri grubu içerisinde yer almaktadır. Temel konaklama işletmeleri grubunda yer alan oteller verdikleri hizmet kalitesine göre ikiye ayrılır. Çalışma ruhsatlarını bulundukları bölgenin belediyesinden alan Belediye Belgeli Oteller; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgelendirilen Turizm Belgeli Otellerdir. Turizm Belgeli Oteller “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”te tanımlanmıştır. Buna göre Oteller, asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört, beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılır (Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 2021). Bu ön fizibilite çalışmasında beş yıldızlı otel yatırımı incelenecek olup ilgili Nace Kodu “55.10 Oteller ve benzeri konaklama yerleri”dir.

3.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Otelcilik sektörüne yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda yer almaktadır.

3.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Çanakkale yatırım teşvik sistemi kapsamında 2’inci bölgede yer almaktadır. Buna göre asgari sabit yatırım tutarı 1.000.000 TL olan 3 yıldız ve üzeri oteller Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında Çanakkale ilinde 2. Bölge teşviklerinden yararlanabilmektedir. Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. Makine-Teçhizat listelerinde inşaat ve tüketim malzemelerine yer verilmemelidir.

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri ve yetkilendirme için kullanıcı yetkilendirmesi başvuru evraklarının fiziki posta yoluyla/elden Bakanlığa iletilmesi gerekmektedir. Bakanlık tarafından kullanıcının başvuru evrakında yer alan e-posta adresine yetkilendirmenin gerçekleştiğine dair teyit e-postası iletilir. Yetkilendirilen kullanıcının yatırımcı bilgilerini E-TUYS üzerinden Yatırımcı Bilgileri kılavuzundaki hususlara uygun olarak güncellemesi ve Bakanlık onayına sunması gerekir. Bakanlıkça yatırımcı bilgilerinde yapılan güncellenmenin onaylanmasının ardından yetkilendirilmiş kullanıcı tarafından E-TUYS üzerinden Teşvik Belgesi Kılavuzuna uygun olarak yeni teşvik belgesi müracaatı gerçekleştirilir ve Bakanlık onayına sunulur.

Başvuru esnasında istenilen belgeler: Başvuru Dilekçesi, Yetkilendirme Taahhütnamesi, Yetkilendirme Formu, İmza Sirküleri, Ticaret Sicil Gazetesi Örneği, SGK Borcu Yoktur Yazısı, ÇED Kapsam Dışı Yazısı, Turizm Yatırım Belgesi.

TEŞVİK UNSURLARI		2. Bölge
Gümrük Vergisi Muafiyeti		Var
KDV İstisnası		Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı (%)	20
	Kurumlar – Gelir Vergisi İndirimi (%)	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Süresi	3 yıl
	Sabit yatırıma oranı (%)	15
Yatırım Yeri Tahsis		Var

Teşvik Unsurları;

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki yatırım malı makine ve teçhizatın ithali gümrük vergisinden muaftır. İthalı mümkün olan kullanılmış veya yenileştirilmiş makine ve teçhizat Bakanlık kararıyla teşvik belgesi kapsamına alınabilir.

KDV İstisnası: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt alımı yapılacak yatırım malı makine ve teçhizat için KDV'nin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Aynı makine ve teçhizatın devir işlemleri ile makine ve teçhizat listelerinde set, ünite, takım vb. olarak belirtilen malların kısmi teslimleri için de geçerlidir.

Vergi İndirimi: Gelir/kurumlar vergisinin indirimli olarak uygulanmasıdır. Bu indirim yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar yapılır. Vergi indirimi kapsamında "Kurumlar / Gelir Vergisi indirimi" desteği münhasıran teşvik belgesine konu yatırımdan elde edilecek kazançlara uygulanmakla birlikte yatırım yapan firmalar için, yatırıma katkı tutarının belirli bir kısmı yatırım döneminde tüm faaliyetlerinden elde ettiği kazançlar üzerinden uygulanabilecektir.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yeni yatırım ile istihdam edilen personel için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı belirli bir süre Bakanlıkça karşılanır. Bu destekten faydalanabilmek için teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapılması gerekir.

Yatırım Yeri Tahsisi: 4706 sayılı Kanunun ek 3. maddesi uyarınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir (kesin tahsis anlamına gelmemektedir.) Yatırım yeri tahsis edilecek yatırım projelerinin tespiti, Vali başkanlığında oluşturulan komisyon tarafından değerlendirilmektedir.

Yer tahsisi için 4 şart bulunmaktadır:

- Teşvik belgesi almak (tahsis hususunun belgede geçiyor olması)
- Yer rayiç değerinin en az 3 katı kadar (turizmde 2 kat) yatırım gerçekleştirmek
- Taahhüt edilen yatırımın %20'si kadar öz kaynağa sahip olmak
- Yatırım 10 milyon TL'yi geçiyorsa, fizibilite raporu ve finansman tablosu vermek

Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği, Gelir Vergisi Stopajı Desteği, Faiz Desteği ve KDV İadesi bu yatırım kapsamında uygulanmamaktadır.

3.2.2. Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığınca Sağlanan Destekler

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16'ncı maddesinde yer alan, "Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden

öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır (www.ktb.gov.tr, 2021). Yine aynı Kanunun 17’nci maddesinde yer alan “Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır.” hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Söz konusu Kanun’un 18’inci maddesinde yer alan; “Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir...” hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır. “4250 sayılı ve ispirtolu içkiler inhisarı Kanunu”nun 9’uncu maddesi içeriğinde yer alan istisnai hüküm doğrultusunda Turizm İşletmesi Belgesi ile Turizm Yatırımı Belgesi ayrımı yapılmaksızın, Bakanlık Turizm Belgeli tesisler, mesafe şartı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı aranmadan Turizm belgeleri ile alkollü içki satış izni alabilmektedirler (https://yigm.ktb.gov.tr/, 2021).

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun “Geçici muaflıklar” başlıklı 5’inci maddesinin (b) fıkrasında “Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler Emlak Vergisinden muaf tutulmaktadır. “2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu”nun Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2’inci maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre “Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar” bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır (https://yigm.ktb.gov.tr/, 2021).

3.3. Sektörün Profili

On Birinci Kalkınma Planı, Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu’nda; seyahat ve turizm sektörü, dünya genelinde istihdam yaratan lider sektörlerden biri olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu raporda turizmin ülkelere döviz girdisi sağladığı, istihdamı ve verimliliği arttırdığı, uluslararası alanda ülkelerin iletişim ve etkileme gücünü yükselttiği, bütünleştirici iklim ve barış ortamı yaratılmasına katkı sağladığı ve dış ticaret açıklarının ve işsizlik sorunlarının çözülmesinde önemli roller üstlendiği değerlendirilmektedir. Bu rollerinden dolayı turizm sektörünün dünya genelinde birçok ülkenin stratejik önceliği haline geldiği ifade edilmiştir (www.sbb.gov.tr, 2021).

İnsanların gelir düzeyinin ve boş zamanlarının artmasına bağlı olarak turizm hareketine katılan kişi sayısı küresel ölçekte gün geçtikçe artış göstermektedir. Bu sebeple herhangi bir salgın veya afet durumu olmadığı sürece turizm sektörünün giderek daha çok gelişeceği ve dünya ekonomisi içinde aldığı payın artacağı öngörülmektedir.

Dünyada ekonomik olarak en hızlı gelişen sektörler arasında yerini alan turizm sektörü, küresel ekonomik krizlerde yaşanan durağanlaşmalara rağmen ilerleme kaydetmiş olsa da 2019 yılında ortaya çıkan Covid-19 salgınından sonra 2020 yılında dünya genelinde turizm hareketleri açısından bir düşüş gerçekleşmiştir. Türkiye için 2020 yılında 15,9 milyon turist sayısı ile 2019 yılına göre %69,14 oranında azalma gözlenmiştir. Turizm gelirlerinde ise 12,1 milyar dolar ile bir önceki yıla göre %65,1 oranında azalma görülmüştür.

On Birinci Kalkınma Planı’nda ifade edildiği üzere ülkemizin 2023 turizm sektörü hedefleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1. Turizm Sektörü Hedefleri

	2020	2023
Turizm Geliri (Milyar Dolar)	12,1	65,0
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	15,9	75,0
Yabancı Ziyaretçi Sayısı	9,09	67,7
Ziyaretçi Başına Ortalama Harcama (Dolar)	716	867
Ortalama Konaklama Süresi (Gece)	12,3	10,0
Ziyaretçi Başına Gecelik Gelir (Dolar)	61	86,7

Bakanlık İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Tesislerde gerçekleştirilen konaklamalar incelendiğinde 2020 yılında ülkemizde 29.100.813 yerli turist, 12.778.621 yabancı turist olmak üzere toplamda 41.879.434 tesise geliş gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre %48,2 oranında azalma gerçekleşmiştir. Ülkemiz 2020 yılında 12,1 Milyar Dolar turizm geliri elde etmiş olup bir önceki yıla göre %65,1 oranında azalma oluşmuştur. Kişi başı ortalama turizm harcaması 762 Dolar olup geçen yıla oranla %14,5'lik artış gerçekleşmiş ve ortalama gecelik gelir de geçen yıla göre %9,7 oranında azalarak 61 Dolar olmuştur. Geceleme konusunda 55.228.050 yerli, 40.095.043 yabancı olmak üzere toplamda 95,3 milyon geceleme gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre %54,9'luk azalma kaydedilmiştir (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021).

2020 Yılında gerçekleşen gecekalmelerin %32'sinin Belediye Belgeli Konaklama tesislerinde, %68'inin ise Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama tesislerinde gerçekleştiği görülmektedir (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021). Yapılan gecekalmelerin dağılımına bakıldığında yabancı ziyaretçiler %42,1, yerli ziyaretçiler ise %57,9'luk paya sahiptir. 2019 yılında yapılan gecekalmelerin dağılımına bakıldığında ise yabancı ziyaretçilerin %62,9 yerli ziyaretçilerin ise %37,1 paya sahip olduğu görülmektedir. Buna göre 2020 yılında yabancı ziyaretçi oranı azalmış yerli ziyaretçi oranı artış göstermiştir. 2020 yılında ortalama kalış süresi yabancı ziyaretçiler için 3,1 gün, yerli ziyaretçileri için ise 1,9 gün olup tüm ziyaretçiler için 2,3 gün olmuştur.

2020 yılında ülkemizde en çok geceleme yapan ülkelere bakıldığında 12,7 Milyon geceleme ile Rusya birinci sırada yer almakta, Rusya'yı Ukrayna (4,9), Almanya (4,3), İngiltere (3,4) ve Polonya (924 bin) izlemektedir.

Ülkemizde 2020 yılı doluluk oranı %22,45'dir. Yıl içerisinde en yüksek doluluk oranına %42 ile Ağustos ayında ulaşılmıştır. Mart-Haziran arasındaki dönem ise doluluk oranının en düşük olduğu dönem olmuştur (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021). Bu durumun sebebi bilindiği üzere Covid-19 salgınının ülkemizde mart ayında çıkmış olmasıdır.

Aşağıdaki tabloda 2020 yılı sonu itibariyle ülkemizdeki konaklama tesislerinin sayısı yer almaktadır. İşletmedeki toplam (Bakanlık Belgeli + Belediye Belgeli) tesis ve yatak sayısına bakıldığında sırası ile 13,476 tesis ve 1.764.340 yatak olduğu görülmektedir (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021).

Tablo 2. Türkiye'deki Konaklama Tesislerinin Sayısı (2020)

YIL	Turizm Yatırım Belgeli		Turizm İşletme Belgeli		Belediye Belgeli	
2020	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak
	649	167.673	4.218	1.020.985	8.609	575.682

Türkiye'de son 5 yılda Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021).

Tablo 3. Türkiye'deki Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı

Yıl	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
2016	1.135	144.616	312.912	3.641	426.981	899.881
2017	1.051	122.228	263.033	3.771	446.228	935.286
2018	981	104.910	225.421	3.925	464.927	974.574
2019	723	84.172	180.852	4.038	473.609	992.341
2020	649	77.587	167.673	4.218	487.386	1.020.985

Türkiye'de son 5 yılda Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021).

Tablo 4. Türkiye’deki Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı

Yıl	Belediye Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak
2016	5.206	159.159	345.267
2017	7.607	230.219	506.934
2018	7.671	231.001	511.076
2019	8.104	237.516	545.669
2020	8.609	253.444	575.682

Türkiye’de son 5 yılda Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı aşağıdaki tabloda yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021).

Tablo 5. Türkiye’deki Turizm İşletme Belgeli ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki Doluluk Oranı

Yıl	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranı (%)			Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki Doluluk Oranı (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2016	4.85	29.59	34.43	8.50	21.93	30.43
2017	6.64	31.63	38.27	10.17	25.97	36.14
2018	10.25	32.46	42.71	14.41	24.50	38.92
2019	12.78	29.24	42.02	16.52	25.23	41.75
2020	2.23	17.97	20.19	4.84	16.84	21.68

Aşağıdaki tabloda Türkiye’de 2021 yılı sonu itibarıyla türlerine göre Bakanlık Belgeli tesislere ilişkin veriler yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021).

Tablo 6. Türlerine Göre Türkiye’deki Bakanlık Belgeli Tesisler (2020)

Türü	Sınıfı	Turizm İşletme Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli	
		Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Otel	1 Yıldızlı	52	2.793	27	1.275
	2 Yıldızlı	381	26.215	9	686
	3 Yıldızlı	1.110	122.099	203	21.373
	4 Yıldızlı	869	236.199	155	39.252
	5 Yıldızlı	704	474.857	129	75.469
Termal Otel	3 Yıldızlı	17	2.160	4	815
	4 Yıldızlı	31	7.664	5	1.417
	5 Yıldızlı	40	21.411	10	5.218
Tatil Köyü	1. Sınıf	63	55.434	12	6.199
	2. Sınıf	9	2.890	13	8.332
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı			1	310
Turizm Kompleksi		4	6.442		
Müstakil Apart Otel		236	20.105		

Termal Müstakil Apart Otel		2	171		
Butik Otel		101	7.740	42	3.153
Butik Termal Otel		2	124		
Butik Tatil Villası		1	140		
B Tipi Tatil Sitesi		2	236		
Özel Tesis		412	26.487	23	1.170
Pansiyon		135	3.146		
Motel		5	435	2	218
Golf Tesisi		3	1.348	1	228
Kırsal Turizm Tesisi		4	120	1	12
Kamping		6	1.125	7	2.287
Dağ Evi		4	120		
Çiftlik Evi/Köy Evi		12	225		
Oberj		3	970		
Yayla Evi		2	90		
Toplam		4.208	1.020.985	649	167.673

Ülkemizde 2020 yılı sonu itibarıyla Belediye Belgeli tesisler aşağıdaki tabloda türlerine göre yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021).

Tablo 7. Türlerine Göre Türkiye'deki Belediye Belgeli Tesisler (2020)

Tür	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Otel	4.902	397.408
Pansiyon	2.565	86.821
Kamu Misafirhanesi	736	41.408
Motel	204	8 569
Kamping	66	5.837
Kaplıca	90	19.342
Tatil Köyü	46	16.297
Toplam	8.609	575.682

Aşağıdaki tabloda 2020 yılsonu itibarıyla ülkemizde tesis (Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli) ve yatak sayısı açısından öne çıkan illere ilişkin veriler yer almaktadır. Tablo 8'e göre Çanakkale tesis sayısı açısından yurt genelinde 7. sırada, bu tesislerin toplam yatak sayısı açısından ise 9. sırada yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021).

Tablo 8. Türkiye'de Tesis ve Yatak Sayısı Açısından Öne Çıkan İller (Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli - 2020)

İl	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
İstanbul	2.074	211.140
Antalya	1.835	599.838
Muğla	1.313	174.249
Balıkesir	559	40.805
Mersin	521	35.072
Nevşehir	434	25.444

Çanakkale	424	22.960
İzmir	406	51.356
Bursa	265	24.107
Bartın	263	6.102
Ankara	243	33.749

Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2020 Yılı Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri verilerine bakıldığında Çanakkale genelinde 2 adet 5 yıldızlı otel, 6 adet 4 yıldızlı otel, 30 adet 3 yıldızlı otel, 3 adet 2 yıldızlı otel ve 2 adet 1 yıldızlı otel bulunmaktadır. Ayrıca 1 adet 4 yıldızlı termal otel, bulunmaktadır. Bunların yanı sıra ilde 18 adet özel belgeli otel, 8 adet pansiyon ve bir kırsal turizm tesisi bulunmaktadır (Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021). Çanakkale'nin ilçelere göre otel verileri ise Tablo 9 kapsamında belirtilmektedir. Buna göre otel sayısının merkez ilçede yoğunlaştığı görülmektedir.

Tablo 9. Çanakkale'nin İlçelerine Göre Otel Verileri (İşletme Belgeli Oteller)

Sınıfı ve Türü	Sayısı
Merkez	
2 yıldızlı otel	2
3 yıldızlı otel	14
4 yıldızlı otel	6
5 yıldızlı otel	2
Özel Belgeli	2
Ayvacık	
1 yıldızlı otel	1
2 yıldızlı otel	1
3 yıldızlı otel	6
4 yıldızlı otel	2
Özel Belgeli	7
Pansiyon	1
Bayramiç	
1 yıldızlı otel	1
3 yıldızlı otel	1
Biga	
3 yıldızlı otel	4
Apart	1
Bozcaada	
3 yıldızlı otel	1
Özel Belgeli	6
Kırsal Turizm Tesis	1
Pansiyon	1
Ezine	
2 yıldızlı	1
Eceabat	
3 yıldızlı otel	2
Özel Belgeli	1

Gelibolu	
3 yıldızlı otel	2
Gökçeada	
3 yıldızlı otel	5
Özel Belgeli	1
Pansiyon	6
Çan	
4 yıldızlı otel	1
Yenice	
3 yıldızlı	1
Özel Belgeli	1

Sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler incelendiğinde gıda sektörünün başta geldiği görülmektedir. Konaklama sektörü etten süte, bakliyattan içeceklere, bahçe toprağından üniformalara kadar binlerce kalem mal ve hizmet alımı yapmaktadır. Verilen hizmetin niteliğı ve yapılan üretimin içeriğı dikkate alındığında, yıl içinde, konaklama sektörü kadar çeşitli, yüksek hacim ve yoğunlukta mal ve hizmet alan ikinci bir sektör bulunmamaktadır. Bölge, sınıf ve ölçek gibi kriterlere göre farklılık göstermekle birlikte 5 yıldızlı 400 odalı ve % 80-85 doluluğı olan bir tesisin mal ve hizmet alımlarının 10 milyon TL'yi aştığı görülmektedir. 5 yıldızlı bir tesis için belirlenen bu ortalama, diğer tesis sınıflarında 3 ila 5 milyon TL arasında seyretmektedir. Konaklama sektörünün, ekonomik ve sosyal hayata etki ve katkılarının bir başka ölçümü de yıllık harcamaları üzerinden görülebilir. Konaklama tesislerinin gider dağılımına bakıldığında personel gideri % 46,5 ile ilk sırada yer alırken bunu yiyecek (%21), içecek (%11), yakıt-enerji (%10), su (%1,5) teknik servis (%1), temizlik malzemeleri (%1) ve diğer (% 8) olduğu görülmektedir. Yıllık gider kalemleri dağılımlardan da görüleceğı gibi otellerin ana harcamaları; Personel, yiyecek-içecek ve enerji kalemlerinde toplanmaktadır. Bu 3 ana gider kalemi, aynı zamanda, konaklama sektörünün ekonomik ve sosyal alanlardaki öneminin de bir göstergesidir. Konaklama tesislerinde ana gider kalemi %20-25 ile yiyecek grubudur. Etlerden tahıllara, meyve sebzededen un ve şeker kadar binlerce malı kapsayan yiyecek grubu, aynı zamanda otellerin, en fazla maliyet üreten ve bu yüzden, maliyet kontrollerinde en fazla dikkat ettikleri alandır. Otellerin toplam giderleri içinde % 10 dolayında paya sahip olan kırmızı ve beyaz etlerle, balık ve şarküteri grupları, yiyecek grubunun da ana harcama kalemleri arasındadır. Konaklama tesislerinin, yıllık yiyecek tüketimlerinde, en fazla para harcanan ikinci kalem meyve ve sebzelerdir. Toplam harcamaların %4-5'i bu kaleme yönelmektedir. Yıllık yiyecek toplamı içinde; bakliyat, baharat gibi unsurlardan oluşan kuru gıdaların payı da %3-4 aralığında bulunmaktadır. Kuru gıda harcama ağırlıklarına bakıldığında unlu mamuller %26,9, şekerler %12,9, soslar %12,4, bakliyatlar %11,3, kırmızı et %10,3, şarküteri %3,6 beyaz et %3,6 deniz ürünleri %3,1 olduğu görülmektedir. Konaklama tesislerinde ana gider kalemlerinden biri de süt ve süt ürünleridir. Süt ve süt ürünleri harcama dağılımına bakıldığında süt %3 7,9, yoğurt %22,7, peynirler %18,9 ve dondurma %7,6'dır. Toplam harcamalar içinde %1,5 dolayında payı bulunan yağ gruplarında, en yoğun tüketim %65 ile sıvı yağlardır. Katı yağların kullanım ağırlığı da %35 dolayındadır. Konaklama tesislerinin en büyük harcama grupları arasında su, alkolsüz içecekler, alkollü içecekler, meşrubatlar gibi kalemlerden oluşan içecekler yer almaktadır. Harcamaların %10-12'si içeceklere yapılmaktadır. Konaklama sektörü inşaattan perakende ticarete, tarımdan gıda üretimine kadar birçok ana ve alt sektörün gelir kaynaklarının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Aşağıdaki tablo ekonomide otellerin payını göstermektedir (<http://www.tuyed.org.tr>, 2021).

Tablo 10. Otellerin Ekonomideki Payı

Göstergeler	Otellerin Payı (%)
Aktif iş yeri sayısı	0,7-1,0
Kayıtlı çalışan sayısı	2-3
Ücret ödemeleri	2-3
Faturalı satışlar / Ciro	1-1,5
Brüt yatırımlar	2-3

Konaklama sektörü açısından kongre turizmi de önem arz etmektedir. Dünya’da kongre turizmi çoğunlukla sanayileşmiş ülkelere yapılmaktadır. Ancak son yıllarda kongre turizmi turizm zenginliği fazla olan ülkelere doğru bir yönelme göstermektedir. Kongre katılımcıları genel olarak kültür düzeyi ve gelir seviyesi yüksek kesimlerden oluştuğu için kongreye katılımın yanı sıra bir tatil imkânı ve en azından bir turistik kent ziyaret etme ve eğlenme şansını elde etmektedir. Bu itibarla, kongrenin konusu kadar yapıldığı mekân ve mekânın yer aldığı kent de önem taşımaktadır (<https://baka.gov.tr>, 2021). Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği (ICCA) raporları kongre düzenlenen mekanlar açısından incelendiğinde 1999’dan beri otellerde kongre düzenlemelerinin sürekli bir artışta olduğu görülmekte ve son dönemlerde 5 yıldızlı oteller hem dünyada hem de Türkiye’de kongre mekanı açısından öne çıkmaktadır. Kongre turizmi açısından veriler incelendiğinde Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği ICCA 2019 İstatistik raporuna göre uluslararası konferanslara ev sahipliği açısından dünya sıralamasında yer alan ilk 5 ülke ve ülkemizin konumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 11. Uluslararası Konferanslara Ev Sahipliği Açısından Dünya Sıralaması

Sıra	Ülke	Uluslararası Toplantı/Konferans Sayısı
1	Amerika Birleşik Devletleri	934
2	Almanya	714
3	Fransa	595
4	İspanya	578
5	Birleşik Krallık	567
40	Türkiye	97

2018 yılında Türkiye 55 kongre ile 52. sırada yer alırken İstanbul 33 kongre ile 84. sırada yer almıştır. 2019 yılı verilerine bakıldığında Türkiye geçen yıla göre 12 sıra yükselerek 97 kongre ile 40. sırada yer almış, İstanbul ise geçen yıla göre 40 sıra yükselerek 58 kongre ile 44. sırada yer almıştır. Avrupa sıralamasında ise ülkemiz 2019 yılında 22. sırada yer almıştır (<https://www.iccaworld.org/>, 2021).

Çanakkale’de Uluslararası Sosyal Bilimler Konferansı, Uluslararası Küresel İklim Değişikliği Kongresi ve Uluslararası Farkındalık Konferansı gibi birçok konferans düzenlenmekte olup önümüzdeki süreçte düzenlenen uluslararası konferans sayısının giderek artacağı öngörülmektedir. Çanakkale kent merkezinde gerçekleştirilecek üçüncü bir 5 yıldızlı bir otel yatırımı ile hem il merkezindeki 5 yıldızlı otel sayısının artırılmasına, hem de ilin kongre turizmi açısından teşkil ettiği potansiyel kullanılarak ildeki turizmin yılın bütününe yayılmasına katkı sunulması planlanmaktadır.

3.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Çanakkale’de son 5 yılda Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki (<https://yigm.ktb.gov.tr/>, 2021) ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki (<https://yigm.ktb.gov.tr>) yabancı, yerli ve toplam doluluk oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 12. Çanakkale’de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki yabancı, yerli ve toplam doluluk oranları

Yıl	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranı (%)			Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	37.41	14.55	51.95	9.22	22.05	31.27
2016	24.68	17.54	42.22	8.50	21.93	30.43
2017	30.24	20.76	50.99	10.17	25.97	36.14
2018	37.16	19.27	56.43	14.41	24.50	38.92
2019	41.52	17.38	58.90	16.52	25.23	41.75
2020	11.72	11.11	22.83	4.84	16.84	21.68

2020 yılı Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki veriler incelendiğinde Çanakkale genelinde toplam tesise geliş sayısı 263.452 olup bunun 35.597'si yabancı turistlerdir. Toplamda 439.931 geceleme gerçekleşmiş olup yabancı geceleme sayısı 48.493'tür. Ortalama kalış süresi Çanakkale'de 1,67 olup yabancıların ortalama kalış süresi 1,36'dır. Doluluk oranına bakıldığında toplam doluluk oranı %22,83 olup yabancı doluluk oranı %11,72'dir. Belediye Belgeli Tesislerde Doluluk oranına bakıldığında ise toplam doluluk oranı %21,68 olup yabancı doluluk oranı %4,84'tür (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021).

Aşağıdaki tablolarda ilçelere göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerine ilişkin tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı açısından yabancı ve yerli turiste ilişkin veriler ve toplam rakamlar yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021).

Tablo 13. Çanakkale’de İlçeler Düzeyinde Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri (2020)

İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.
Ayvacak	884	36 578	37 462	1 749	76 489	78 238	1.98	2.09	2.09	0.40	17.30	17.69
Bayramiç	14	3 321	3 335	22	10 497	10 519	1.57	3.16	3.15	0.05	23.71	23.76
Biga	314	15 525	15 839	944	31 303	32 247	3.01	2.02	2.04	0.54	17.97	18.51
Bozcaada	64	5 100	5 164	146	11 423	11 569	2.28	2.24	2.24	0.44	34.18	34.62
Çan		7 866	7 866		15 738	15 738	0.00	2.00	2.00	0.00	39.74	39.74
Eceabat	27	5 603	5 630	59	11 938	11 997	2.19	2.13	2.13	0.12	25.12	25.25
Ezine	1	595	596	1	1 042	1 043	1.00	1.75	1.75	0.02	17.37	17.38
Gelibolu	256	3 021	3 277	533	5 628	6 161	2.08	1.86	1.88	0.74	7.82	8.56
Gökçeada	704	7 534	8 238	1 824	15 567	17 391	2.59	2.07	2.11	2.10	17.89	19.99
Merkez	33 137	137 562	170 699	42 785	200 786	243 571	1.29	1.46	1.43	3.63	17.02	20.65
Yenice	194	5 152	5 346	430	11 027	11 457	2.22	2.14	2.14	0.81	20.70	21.50
Toplam	35 595	227 857	263 452	48 493	391 438	439 931	1.36	1.72	1.67	2.23	17.97	20.19

Tablo 14. Çanakkale’de İlçeler Düzeyinde Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesisleri Verileri (2020)

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.
Ayvacak	757	59 126	59 883	1 996	132 961	134 957	2.64	2.25	2.25	0.31	20.87	21.18
Bayramiç	16	7 041	7 057	92	23 473	23 565	5.75	3.33	3.34	0.12	29.77	29.89
Biga	379	25 361	25 740	699	46 557	47 256	1.84	1.84	1.84	0.24	15.72	15.96
Bozcaada	243	12 976	13 219	597	29 779	30 376	2.46	2.29	2.30	0.70	34.80	35.50

Çan		10 099	10 099		26 401	26 401	0.00	2.61	2.61	0.00	32.59	32.59
Eceabat	581	17 165	17 746	996	30 409	31 405	1.71	1.77	1.77	0.35	10.57	10.91
Ezine	66	23 100	23 166	117	43 805	43 922	1.77	1.90	1.90	0.06	24.16	24.23
Gelibolu	4 410	46 193	50 603	9 813	87 362	97 175	2.23	1.89	1.92	2.31	20.53	22.84
Gökçeada	680	10 916	11 596	1 737	26 769	28 506	2.55	2.45	2.46	1.42	21.94	23.36
Lapseki	121	24 071	24 192	308	60 180	60 488	2.55	2.50	2.50	0.17	33.78	33.96
Merkez	9 759	110 362	120 121	20 771	221 733	242 504	2.13	2.01	2.02	1.83	19.57	21.40
Yenice	72	5 531	5 603	151	10 290	10 441	2.10	1.86	1.86	0.36	24.43	24.79
Toplam	17 084	351 941	369 025	37 277	739 719	776 996	2.18	2.10	2.11	1.05	20.84	21.90

3.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre dünyada turizm sektörü 2017 yılında %7, 2018 yılında %6, 2019 yılında %4 oranında büyüme kaydetmiştir. Ancak 2020 yılında Covid-19 salgını nedeniyle uluslararası turist gelişlerinde %74 oranında düşme yaşanmıştır.

Çanakkale’de son 6 yılda turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranlarına bakıldığında (Tablo 12) 2016 yılı doluluk oranında düşüş yaşandığı ancak daha sonra toparlanma sağlandığı ve artışa geçildiği gözlemlenmektedir. Bu nedenle genel talep eğilimi artış yönündedir. Ancak 2020 yılına gelindiğinde Covid-19 salgını nedeniyle 2020 yılı doluluk oranlarının düştüğü görülmektedir. Genel olarak 2020 yılında doluluk oranları düşse de salgın sonrası turizm sektörünün toparlanması ve turist gelişlerinin ve doluluk oranlarının artması beklenmektedir.

Tarihi, kültürel ve manevi değerleri ile Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı; Troya Antik Kenti başta olmak üzere birçok arkeolojik değer ve kültürel varlık; Aristoteles’in felsefe okulu ile Assos; sahip olduğu üzüm bağları sayesinde kimliğinin önemli unsurlarından biri olan bağcılık ile ön plana çıkan Bozcaada; bozulmamış doğası ve organik ürünlerle harmanlanmış, çok kültürlülüğün ahengine sahip Gökçeada; sahip olduğu zengin flora-fauna varlığı ile Kazdağları; barındırdığı zengin canlı türleri ile Saros Körfezi, Çanakkale’nin önemli değerleri arasında yer almaktadır. Söz konusu zengin turizm değerleri ile Çanakkale ülke turizmi için önemli bir potansiyel barındırmaktadır.

Çanakkale, Marmara ve Ege’de uzanan kıyıları, sahip olduğu adaları, biyolojik çeşitliliği ve tarihsel atmosferi bir arada yaşatan güçlü bir turizm profili çizmektedir. Kıyı turizminden kültür turizmine, doğa turizminden su sporları turizmine kadar çok çeşitli turizm faaliyetlerine ev sahipliği yapmaktadır. Sektörün hızlı toparlanma karakteri, Çanakkale’nin turizm potansiyeli, gerek dünyanın gerekse ülkemizin nüfus artış hızı dikkate alındığında il için Covid-19 sonrası turist gelişlerinde ve doluluk oranlarında artışın devam edeceği öngörülmektedir.

Otelin Kapasitesi

Otelin 150 adet standart, 6 adet süit, 3 adet deluxe ve 3 adet engelli odası olmak üzere toplam 162 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 333 adet olması öngörülmektedir. On adet standart oda bağlantılı oda şeklinde tasarlanacak olup ihtiyaç anında odalar arasındaki bağlantılar açılabilir. Oda kapasitesinin asgarî %5’i bütün ürünleri içilmeyen oda olarak tahsis edilecektir.

Tablo 15. Otelin Oda Kapasitesi

Oda Tipi	Oda Sayısı	Oda Büyüklüğü m ²
Standart Oda	150	25
Suit Oda	6	45
Deluxe Oda	3	55
Engelli Odası	3	28
Toplam Oda	162	4269

Odalar içerisinde yatak, yatak örtüsü, yastıklar, yastık kılıfı, pike, çarşaf, battaniye, komodinler, abajurlar, tablolar, bavulluk, perde, kanepeler, çalışma masası, 32 inç TV, telefon, gardırop, kasa, mini bar, yangın dedektörü, sehpa, ütü ve ütü masası, klima, elektrikli su ısıtıcı, saç kurutma makinesi, duş ve küvet, bornoz, dış temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileneği, cılası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kâğıt mendil, lavabo, klozet, büyüteçli ayna, çöp sepetleri ve havluların yer alması öngörülmektedir.

Hizmet Kapasitesi

- 500 kişilik restoran
- Snack Bar ve Lobi Bar
- Sauna, Hamam ve Spa Merkezi
- Fitness Salonu
- Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu
- 100 kişilik Gece Kulübü
- 1 adet Market
- Berber ve kuaför
- 1.200 kişilik büyüklükte bölünebilir Kongre Salonu
- 2 adet 60 kişilik ve 1 adet 25 kişilik olmak üzere 3 adet toplantı salonu

Otel içerisindeki restoran, barlar ve üyelik koşulu ile fitness salonu, spa, sauna ve hamam dışardan gelecek müşterilere de hizmet verebilecektir. Satış mağazalarında otel müşterilerine yönelik hediyelik ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Kongre salonu talep edilmesi halinde düğün, nişan gibi organizasyonlara da ev sahipliği yapılabilecektir. Kongre ve toplantı salonlarında bilgisayar, projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, kamera, flipchartlar gibi ekipmanlar bulunacaktır.

Tablo 16. Tesis Doluluk Oranı

Yıllar	1	2	3	4	5
Doluluk Oranı	Yatırım Dönemi	70	75	80	85

3.6. Girdi Piyasası

Yatırım Çanakkale il merkezinde gerçekleştirilecektir.

İnşaat İşleri

01/06/2019 tarih ve 30791 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’te belirtildiği üzere en az 60 odalı bir tesis şartlarını taşımak kaydıyla beş yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu çalışmada Çanakkale il merkezinde 162 odalı 333 yataklı beş yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir ön fizibilite hazırlanması öngörülmüştür. İnşa edilecek otelin zemin kat dahil 4 katlı ve 11.689 m² kullanım alanı olacağı ve 325 m²’lik açık havuzla birlikte toplam kullanım alanının 12.020 m² olacağı varsayılmaktadır.

Çanakkale il merkezinde yer alacak otelin bodrum katı planlamasında kapalı yüzme havuzu, hamam, sauna ve SPA Merkezi, fitness salonu, bilardo salonu, gece kulübü gibi sosyal aktivite alanlarının ve kadın/erkek tuvaletlerinin yer alması düşünülmektedir. Ayrıca yine bodrum katının bir bölümünün sistem

ve makine odaları, çalışan yemekhanesi ve dinlenme salonu, çamaşır ve genel depolama alanları gibi işletmeye yönelik teknik alanlar ile sığınağa ayrılması ve bodrum katının toplam büyüklüğünün 2.200 m² olması planlanmaktadır. Zemin kat planlamasında lobi ve giriş, valiz emanet odası, oturma ve dinlenme alanı, erkek/kadın/engelli tuvaletler, bebek bakım odası, genel telefon odası, restoran, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, 1 adet market, berber ve kuaför, ön büro ve çalışma ofisleri, bölünebilir kongre salonu ile 3 adet toplantı salonunun yer alması düşünülmüş ve zemin kat 3.900 m² olarak planlanmıştır. Otelin ön kısmında yer alacak açık alanda ihtiyaç doğrultusunda üzeri tente ile kapalı bir otoparkın yer alması ön görülmektedir. Otelde 3 kat konaklama bölümüne ayrılmış olup her katta 50 adet standart oda, 2 adet suit oda, 1 adet deluxe oda ve 1 adet engelli odası olması planlanmıştır. Bit katta toplamda 54 oda olmak üzere otelde toplamda 162 oda yer alacaktır. Her katta ayrıca bir temizlik hizmetlerine ilişkin depo bulunacaktır. Aşağıdaki tabloda otelin toplam kapalı alanı ve katlara dağılımı yer almaktadır. 25m X 13m olmak üzere 325 m²'lik açık yarı olimpik havuzun da otelde bulunması ön görülmektedir.

Tablo 17. Otelin Kat Planı

KAT	ALAN (M ²)
Bodrum Kat	2.200
Zemin Kat	3.900
1. Kat	1.865
2. Kat	1.865
3. Kat	1.865
Açık Havuz	325
TOPLAM	12.020

Yatırıma söz konusu olan otelin kapalı alanının inşası için gerekli bütçe Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.03.2020 tarih ve 31064 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" dikkate alınarak hesaplanmıştır. Söz konusu tebliğde beş yıldızlı oteller V. Sınıf C. Grubu yapılar içerisinde yer almakta ve yapı yaklaşık birim maliyeti (proje + ruhsat + müteahhitlik karı dahi) 4.000 TL/m²'dir. Otelin toplam inşaat maliyeti ise 12.020 m² X 4.000 TL/m² = 48.080.000 TL'dir. Dolar kuru 8,5 alınırsa Otelin toplam inşaat maliyeti 5.656.470,58 Dolar'dır.

Etüt ve Proje Giderleri

Yatırımın etüt ve proje çalışmaları, kontrolörlük ve müşavirlik gibi hizmetlere yapılacak harcamalar için inşaat işlerine harcanacak tutarın %3'ü etüt ve proje gideri olarak kabul edilmiştir ve yaklaşık olarak 1.442.400 TL olacağı öngörülmüştür. Dolar kuru 8,5 alınırsa Otelin toplam yaklaşık etüt ve proje gideri 169.694.11 Dolar'dır.

Otelin Makine, Donatım ve Teşrifat Giderleri mülga Kalkınma Bakanlığı tarafından desteklenen daha önceki fizibilite çalışmalarındaki hesaplar göz önüne alınarak ve enflasyon oranları gözetilerek hesaplanmıştır (Tablo 18).

Tablo 18. Otelin Makine, Donatım ve Tefrişat Giderleri

No	Makine Ekipman ve Tefrişatlar	Adet	Birim Fiyat	Toplam (TL) ¹	Toplam (Dolar)
1	Soğutma Sistemleri ve merkezi Klima	1	600.000	600.000	70.588
2	Otomatik Kontrol	1	254.400	254.400	29.929
3	Mutfak Malzemeleri	1	3.504.000	3.504.000	412.235
4	Restoran malzemeleri	1	936.000	936.000	110.117
5	Soğuk depo	1	696.000	696.000	81.882
6	Çamaşırhane	1	1.404.000	1.404.000	165.176
7	Asansör	2	234.000	468.000	55.058

¹ Makine, Ekipman ve tefrişatların KDV hariç tutarlarıdır.

8	Jeneratör	1	324.000	324.000	38.117
9	Yüzme havuzu sistemi	2	700.800	1.401.600	164.894
10	Yangın Hidrantları	1	139.200	139.200	16.376
11	Eğlence Mahalleri	1	582.000	582.000	68.470
12	Oda tefrişatı/standart oda + engelli odası	153	60.000	9.180.000	1.080.000
13	Oda tefrişatı/suit oda + deluxe oda	9	84.000	756.000	88.941
14	Açık alan tefrişatı	1	380.000	380.000	44.705
15	Elektronik cihazlar	1	696.000	696.000	81.882
TOPLAM				21.321.200	2.508.370²

Tablo 19. Otelin İnşaat Çalışma Giderleri

No	İnşaat Çalışmaları ^{3 4}	Fiyat (TL)	Fiyat (Dolar)
1	Harici Temiz Su	276.000	32.470
2	Harici Pis Su ve Arıtma	228.000	26.823
3	Sihhi Tesisat	2.280.000	268.235
4	Müşterek Tesisat	1.332.000	156.705
5	Kalorifer ve Brülör	2.340.000	275.294
6	Elektrik Tesisatı	1.698.000	199.764
7	Harici aydınlatma	348.000	40.941
8	Enerji nakil ve Trafo	936.000	110.117
9	Yangın ihbar sistemi	126.000	14.823
10	Havalandırma	936.000	110.117
11	Spa/Sauna/Türk hamamı	696.000	81.882
12	Havuzlar (Açık ve Kapalı Havuz)	1.056.000	124.235
TOPLAM		12.252.000	1.441.411⁵

Montaj Giderleri

Otelin makine, donatım ve tefrişatın montaj işlemlerinin teşkil edeceği giderlerin karşılanabilmesi için makine, donatım ve tefrişat giderlerinin %1'i oranında bütçe ayrılmıştır. Otelin makine, donatım ve tefrişatın yaklaşık montaj giderleri 213.212 TL'dir. Dolar kuru 8,5 alınırsa otelin toplam yaklaşık montaj gideri 25.083 Dolar'dır.

3.7. Pazar ve Satış Analizi

Çanakkale sadece deniz-kum-güneş üçlüsü ile değil; yeşilin rahatlatıcı etkisi ile bütünleşen tarihi ve kültürel değerleri ile birçok turizm faaliyetine ev sahipliği yapmaktadır. Yıl boyunca ağırladığı ziyaretçi sayısı Türkiye'nin turizm sektörü açısından öne çıkan illeri arasında bulunan Çanakkale, farklı turizm türlerinde yatırım yapmayı planlayan girişimcilere çeşitli fırsatlar sunmaktadır. Çanakkale, Kültür ve Turizm Bakanlığı 2020 yılı işletme belgeli tesis konaklama istatistiklerine göre yabancı turist sayısı bakımından Türkiye'de 13'üncü sırada yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021). Alternatif turizm aktiviteleri ile bu sıralamanın daha da yukarıya çıkacağı düşünülmektedir. Ayrıca turizm işletme belgeli tesislere gelen ziyaretçi sayısının 2015-2019 yılları arasında giderek artış gösterdiği ancak Covid-19 salgını sebebiyle 2020 yılında düştüğü Şekil 1 kapsamında incelenebilmektedir. Covid-19 salgınından sonra turizm değerlerinin tekrar yükseleceği öngörülmektedir. Çanakkale tesis sayısı açısından yurt genelinde 7. sırada, bu tesislerin toplam yatak sayısı açısından ise 9. sırada yer almaktadır (<https://yigm.ktb.gov.tr>, 2021). Piyasada yapılan araştırmalar sonucunda otellerin doluluk oranının genel

² Dolar Kuru 8,5 alınmıştır.

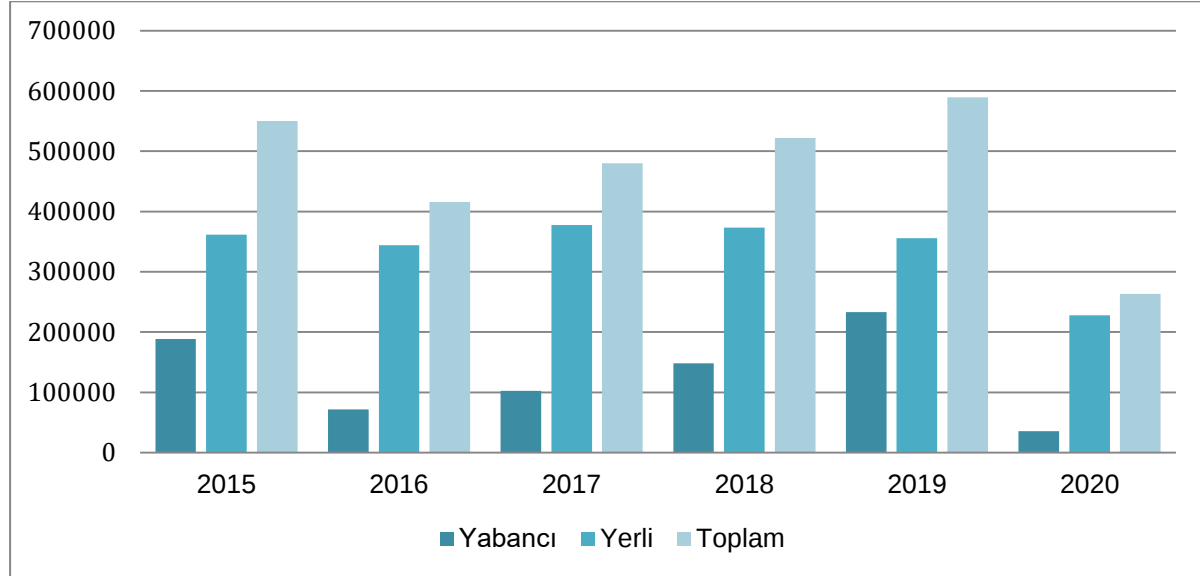
³ Mülga T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından desteklenen daha önceki fizibilite çalışmalarındaki hesaplar göz önüne alınarak ve enflasyon oranları gözetilerek hesaplanmıştır.

⁴ Tablodaki kalemlerin maliyeti 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti ile hesaplanan otelin inşaat maliyetinin içinde yer almaktadır.

⁵ Dolar Kuru 8,5 alınmıştır.

olarak iyi olduğu göz önünde bulundurulduğunda Çanakkale'nin üçüncü bir 5 yıldızlı oteli kaldırabileceği düşünülmektedir.

Şekil 1. Çanakkale'nin 2015-2020 Yıllarına İlişkin Toplam Ziyaretçi Giriş Sayısı (İşletme Belgeli Tesisler)



Çanakkale merkez ilçede hâlihazırda bulunan 2 adet 5 yıldızlı otel bu çalışmada söz konusu olan otelin rakibi olacaktır. Ayrıca şehir merkezinde bulunan 6 adet 4 yıldızlı otel de rakip firma konumundadır. Bunun yanı sıra ilin diğer ilçelerinde bulunan dört yıldızlı otellerin başlıca rakipler olduğu ifade edilebilir. Ayrıca çevre illerde faaliyet gösteren başta beş yıldızlı oteller olmak üzere konaklama tesisleri yeni otel yatırımının rakipleri arasında sayılabilir.

Her sektörde olduğu gibi hizmet sektöründe de müşteriyle uzun dönemli ve canlı ilişkiler kurabilmek pazarda rekabet etmek ve pay almak açısından çok önemlidir. Bunun yanı sıra fiyat politikaları ve sunulan hizmet kalitesi beş yıldızlı otellerin rekabet yapılarını oluşturmaktadır. Koşullar dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında Çanakkale il merkezinde sadece 2 adet 5 yıldızlı otelin bulunması rekabet açısından 3'üncü bir otel yatırımının avantajlı olacağını düşündürmektedir.

Çanakkale'de yapılması planlanan beş yıldızlı otel yatırımı ile hem il merkezine üçüncü beş yıldızlı otel kazandırılarak ildeki nitelikli konaklama tesisi sayısının artışına, hem de turistlerin konaklama sürelerinin uzatılmasına katkı sunulması hedeflenmektedir.

Kısa ve orta vadede hedef pazar Türkiye genelinde farklı illerden gelecek yerli turistler ile yurt dışından gelmesi beklenen yabancı turistlerdir. Turizmin yanı sıra kişilerin iş amaçlı kısa ve uzun süreli konaklama yapması da beklenmektedir.

Uzun vadede hedef otelin tanınırlığının sağlanması ile kongre turizmi faaliyetlerinin ilde ve otelde gerçekleşmesinin sağlanmasıdır. Son yıllarda kongre turizmi turizm zenginliği fazla olan ülkelere doğru bir yönelme göstermektedir. Kongre katılımcıları genel olarak kültür düzeyi ve gelir seviyesi yüksek kesimlerden oluştuğu için kongreye katılımın yanı sıra bir tatil imkânı ve en azından bir turistik kent ziyaret etme ve eğlenme şansını elde etmektedir. Çanakkale turizm zenginliği açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Yapılması planlanan beş yıldızlı otel ile kongre turizmi fırsatlarından daha çok yararlanılması amaçlanmaktadır.

Kurulması planlanan 162 odalık otelde kişi başı 120 \$ konaklama ücreti alınması öngörülmüştür. Ayrıca 600 kişilik yemekli toplantı yapılması durumunda kişi başı 400 TL alınacağı göz önünde bulundurulmuştur. Yarım günlük yemeksiz toplantı ücreti 10.000 TL, tam günlük yemeksiz toplantı ücreti

ise 20.000 TL olarak belirlenmiştir. Bununla beraber SPA&Wellness üyeliği için kişi başı aylık 1.500 TL ücret öngörülmüştür.

Dağıtım Kanalları

Çanakkale il merkezinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir.

4. TEKNİK ANALİZ

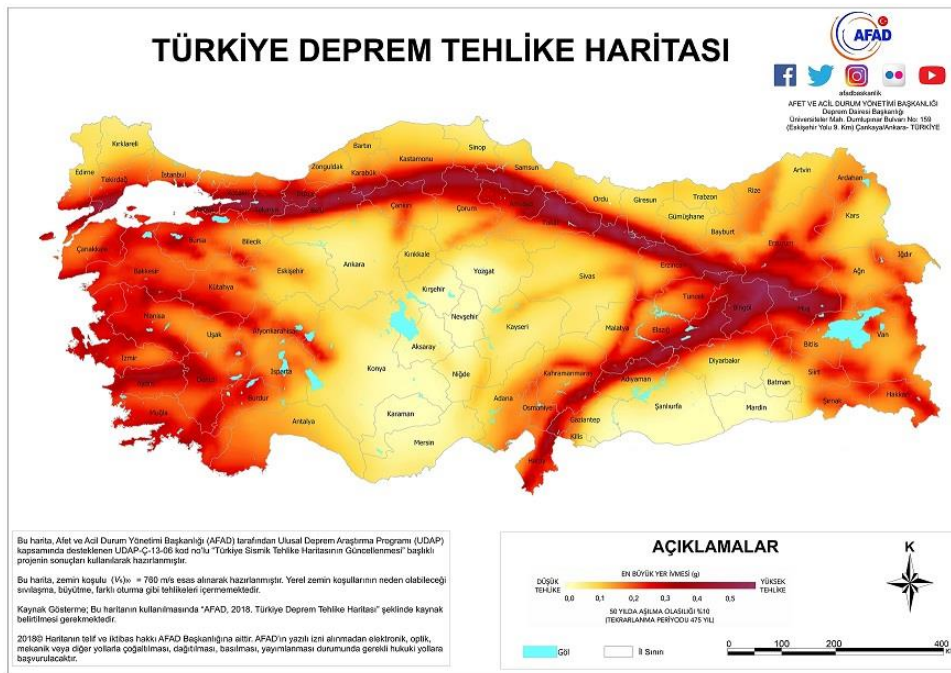
4.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Çanakkale’de kurulması planlanan beş yıldızlı otel yatırımı ile ildeki nitelikli konaklama tesisi sayısı ve turistlerin konaklama sürelerinin uzatılmasına katkı sunulması hedeflenmektedir. Bu açıdan il için önemli olmasının yanı sıra ilin kongre turizminden alacağı payın artırılması açısından da söz konusu yatırım büyük önem arz etmektedir.

Çanakkale İl Merkezinde elektrik, su, doğalgaz ve haberleşme altyapısı mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. İl merkezinin ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yeni harita en güncel deprem kaynak parametreleri, deprem katalogları ve yeni nesil matematiksel modeller dikkate alınarak çok daha fazla ve ayrıntılı veriyle hazırlanmıştır. Yeni haritada, bir önceki haritadan farklı olarak deprem bölgeleri yerine en büyük yer ivmesi değerleri gösterilmiş ve “deprem bölgesi” kavramı ortadan kaldırılmıştır (<https://deprem.afad.gov.tr>, 2021). Yayımlanan haritaya göre Çanakkale deprem tehlikesinin bulunduğu coğrafi bölgede yer almaktadır. Bu sebeple il merkezinde otelin yeri belirlenmeden önce zemin etüdünün yapılması gerekmektedir.

Şekil 2. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası



Çanakkale'de kurulması planlan beş yıldızlı otelin şehrin merkezinde yer alması planlanmaktadır. Yapılan araştırmalarda merkezde yer alan arsaların ortalama m² fiyatı 1.900 TL olup otel için öngörülen 12.020 m²'lik alan göz önünde bulundurulduğunda otel için gerekli arsa bedeli 22.838.000 TL'dir.

4.2. Üretim Teknolojisi

Çanakkale'de faaliyete geçirilmesi öngörülen beş yıldızlı tesisin, yatırımcının inisiyatifinde yatırımın yapılacağı dönemdeki en uygun teknolojik imkânlar kullanılarak kurulması uygun görülmüştür. Söz konusu sektör turizm sektörü olduğu için üretim tekniği konaklama olarak ele alınmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları

Çanakkale'de, yatırım konusunun gerektirdiği nitelikteki istihdama erişim konusunda sorun yaşanmayacaktır. Çanakkale nüfusunun eğitim kademelerine göre son beş yıldaki durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2021).

Tablo 20. Çanakkale Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen okul bitirmeyen	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Ortaokul veya dengi mezunu	Lise veya dengi mezunu	Yüksekokul veya fakülte mezunu	Yüksek Lisans mezunu	Doktora mezunu
2016	7.726	22.213	141.346	45.635	44.908	97.580	66.077	4.344	1.295
2017	7.163	20.916	139.860	47.246	46.017	101.557	70.087	5.777	1.732
2018	6.725	19.393	132.840	48.338	50.066	107.610	74.074	6.608	1.834
2019	6.005	17.929	128.561	32.951	65.975	109.532	77.259	7.471	1.895
2020	5.588	16.914	126.073	32.007	67.864	106.436	83.218	8.122	2.019

Aşağıdaki tabloda Çanakkale'de son beş yılda çalışma çağındaki nüfusa (15-65 yaş arası) ilişkin veriler ve toplam nüfus içindeki oranı yer almaktadır (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2021).

Tablo 21. Çanakkale'de Çalışma Çağındaki Nüfusa (15-65 yaş arası) İlişkin Veriler

	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası)	Toplam Nüfusa Oranı
2016	364.280	% 70.08
2017	371.433	% 70.02
2018	376.234	% 69.58
2019	374.580	% 69.09
2020	369.671	% 68.26

Çanakkale’de son beş yılda Genç Nüfus (15-24 yaş arası) istatistikleri ve bu nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı aşağıdaki tablo kapsamında yer almaktadır (<https://www.tuik.gov.tr/>, 2021).

Tablo 22. Çanakkale’de Genç Nüfus (15-24 yaş arası) İstatistikleri

	Genç Nüfus (15-24 yaş arası)	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası)	Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2016	78.092	364.280	% 21.44
2017	81.398	371.433	% 21.91
2018	81.244	376.234	% 21.59
2019	77.620	374.580	% 20.72
2020	70.685	369.671	% 19.12

Otelde toplamda 82 kişinin istihdam edilmesi planlanmaktadır. Personel dağılımı ile aylık ve yıllık brüt ücret miktarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 23. Personel Giderleri

Pozisyon	Aylık Brüt Ücret (TL)	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücret (TL)	Yıllık Brüt Ücret (\$)
Genel Müdür	35000	1	420000	49.411,76
Genel Müdür Yrd.	25000	1	300000	35.294,11
Ön büro Müdürü	11000	1	132000	15.529,41
Pazarlama Müdürü	11000	1	132000	15.529,41
Güvenlik Müdürü	11000	1	132000	15.529,41
Muhasebe Müdürü	11000	1	132000	15.529,41
Restoran Müdürü	11000	1	132000	15.529,41
Teknik Müdür	11000	1	132000	15.529,41
Ön büro Yetkilisi	5500	4	264000	31.058,82
Bellboy	3500	2	84000	9.882,35
Pazarlama Yetkilisi	5500	1	66000	7.764,70
Güvenlik Yetkilisi	4000	6	288000	33.882,35
Muhasebe Yetkilisi	5500	3	198000	23.294,11
Aşçıbaşı	12500	1	150000	17.647,05
Aşçı	10500	4	504000	59.294,11
Şef Garson	5500	4	264000	31.058,82
Garson	3000	12	432000	50.823,52
Bulaşıkçı	3000	4	144000	16.941,17
Teknik Servis Yetkilisi	4500	4	216000	25.411,76
Çamaşırhane Şefi	5500	1	66000	7.764,70
Çamaşırhane Yetkilisi	3000	3	108000	12.705,88
Bahçıvan	3500	1	42000	4.941,17
Havuz/SPA/Sauna/Hamam Sorumlusu	3500	2	84000	9.882,35
Barmen	3500	3	126000	14.823,52
Fitness Eğitmeni	3500	2	84000	9.882,35
Housekeeper	6000	2	144000	16.941,17
Temizlik Personeli	3000	10	360000	42.352,94
Berber ve Kuaför	5000	2	120000	14.117,64
Market Sorumlusu	4000	1	48000	5.647,05

Rezervasyon Sorumlusu	4500	2	108000	12.705,88
Toplam			5.412.000	636.705,88

5. FİNANSAL ANALİZ

5.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım tutarına ilişkin tutarlar aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 24. Sabit Yatırım Tutarı

GİDERLER	TUTAR (TL)	TUTAR (Dolar)
Arazi	22.838.000	2.616.235
Etüt Proje Gideri	1.442.400	169.694,11
Bina İnşaatı Gideri	48.080.000	5.656.470,58
Makine Ekipman ve Tefrişatlar	21.321.200	2.508.370
Montaj Giderleri	213.212	25.083
Kuruluş Giderleri	18.000	2.117
Genel Giderler	943.214,92 (Toplam Giderlerin %1'i)	110.966
Beklenmeyen Giderler	9.432.149,2 (Toplam Giderlerin %10'u)	1.109.664
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	104.288.176,12	12.269.197,2

5.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Değişken giderler kapsamında bakım ve onarım, personel, büro malzemeleri, su, elektrik, temizlik, internet, araç kiralama ve yemek masrafları ilk yıl 5.645.590,00 TL olarak hesaplanmıştır. Değişken giderlerde yıllara göre %20'lik bir artış olacağı öngörülmüş olup hesaplamalar bu şekilde yapılmıştır. Gelirler kapsamında ise 162 odalı tesisin ilk yıl %70 doluluk oranı ile çalışacağı öngörülmüş olup kişi başı oda ücreti 120 \$ olarak ele alınmıştır. Gelirler kapsamında ayrıca restoran ve toplantı salonu gelirleri ile SPA&Wellness gelirleri de göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucunda söz konusu otelin ilk gelirinin 13'üncü ayda 3.085.560,00 TL değerinde olacağı düşünülmüştür. Bununla beraber otel gelirlerinin her yıl %30 oranında artacağı kabul edilmiş olup 13'üncü yılda otelin başabaş noktasına ulaşacağı öngörülmüştür.

6. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

25 Kasım 2014 tarih ve 29186 Sayı ile Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında 500 oda ve üzeri konaklama tesislerine Çevresel Etki Değerlendirmesi uygulanmaktadır. Ancak söz konusu yönetmelikte 100 oda ve üzeri konaklama tesisleri için ise seçme-eleme kriterlerinin uygulanacağı belirtilmektedir. Bu kapsamda 333 yataklı söz konusu beş yıldızlı otel yatırımı için ilgili yönetmeliğin 17. Maddesi uygulanmaktadır. İlgili yönetmeliğin 17. Maddesi gereğince "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Proje Tanıtım Dosyalarını Ek-4'te yer alan kriterler çerçevesinde inceler ve değerlendirir. Bakanlık, bu aşamada gerekli görülmesi halinde Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlardan proje ile ilgili geniş kapsamlı bilgi vermesini, araç gereç sağlamanı, yeterliği kabul edilebilir kuruluşlarca analiz, deney ve ölçümler yapmasını veya yaptırmasını isteyebilir. Bakanlık inceleme değerlendirme sürecinde gerekli görülmesi halinde yetkili kurum/kuruluşlardan görüş isteyebilir. Otuz (30) takvim günü içerisinde görüş bildirmeyen kurum/kuruluşun görüşü olumlu kabul edilir. Bakanlık on beş (15) iş günü içinde inceleme ve değerlendirmelerini tamamlar. Proje hakkında "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararını beş (5) iş günü içinde verir, kararı Valiliğe, proje sahibine ve Bakanlıkça yeterlik verilmiş

kurum/kuruluşlara bildirir. Valilik, bu kararı askıda ilan ve internet aracılığıyla halka duyurur” (<https://www.mevzuat.gov.tr>, 2021).

Söz konusu yatırımın toplumsal gruplar (kadın, erkek, çocuk, genç, yaşlı vb.) üzerinde oluşturacağı parasallaştırılamayan olumlu veya olumsuz sosyal etkileri göz önünde bulundurulduğunda tesis bünyesinde yapılacak olan istihdamın olumlu etkilerinden bahsedilebilir. Tesis kapsamında yapılacak olan istihdamın öncelikli olarak Çanakkale ilinde ikamet eden kişilerden yapılması planlanmaktadır. Bu şekilde ilin işsizlik sorununa küçük de olsa bir katkı sunulması öngörülmektedir.

Kaynakça

- Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2021, Haziran 10). Çanakkale, Merkez, Türkiye.
<http://www.tuyed.org.tr>. (2021, Haziran 10). <http://www.tuyed.org.tr/wp-content/uploads/2014/02/AKTOB-arastirmasi.pdf> adresinden alınmıştır
- <https://baka.gov.tr>. (2021, Haziran 20). <https://baka.gov.tr/uploads/1349952305BAKA-KONGRE-TURIZMi-SEKTOR-RAPORU-11EYLUL.pdf> adresinden alınmıştır
- <https://deprem.afad.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi> adresinden alınmıştır
- <https://www.iccaworld.org/>. (2021, Haziran 24). <https://www.iccaworld.org/> adresinden alınmıştır
- <https://www.mevzuat.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alınmıştır
- <https://www.tuik.gov.tr/>. (2021, Temmuz 9). <https://www.tuik.gov.tr/> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (tarih yok). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201129/yillik-bultenler.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Haziran 10). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Haziran 21). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr>. (2021, Temmuz 7). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr/>. (2021). <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/55966,turizm-isletme-belgeli-tesisler-saglanan-diger-avantaj-.pdf?0> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr/>. (2021, Temmuz 8). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alınmıştır
- <https://yigm.ktb.gov.tr/>. (2021, Haziran 5). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html> adresinden alınmıştır
- [mevzuat.gov.tr](https://www.mevzuat.gov.tr). (tarih yok). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/3.5.20058948.pdf> adresinden alınmıştır
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik. (2021). www.ktb.gov.tr. (2021). <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0> adresinden alınmıştır
- www.mevzuat.gov.tr. (tarih yok). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/3.5.20058948.pdf> adresinden alınmıştır

www.mevzuat.gov.tr. (2020, Temmuz 7). *www.mevzuat.gov.tr*: *www.mevzuat.gov.tr* adresinden alınmıştır

www.sbb.gov.tr. (2021). <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/TurizmOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf> adresinden alınmıştır

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 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.

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

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



Paşaalanı Mah. A. Gaffar Okkan Cad. No: 28 10020 Karesi / BALIKESİR
Tel.: 0 (266) 246 10 00 - Faks: 0 (266) 246 17 00
E-Posta: info@gmka.gov.tr | www.gmka.gov.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz