



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



KARACADAĞ
KALKINMA AJANSI • DEVELOPMENT AGENCY

Termal Tesis Konsepti ile Spa ve Kongre Merkezi Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





**T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI**



Termal Tesis Konsepti ile Spa ve Kongre Merkezi Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



**2021
ŞUBAT**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, termal turizmin geliştirilmesi amacıyla Diyarbakır ilinde Termal Tesis Konsepti ile Spa ve Kongre Merkezi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Karacadağ 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 Karacadağ Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Karacadağ 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; Karacadağ 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

1 YATIRIMIN KÜNYESİ.....	4
2 EKONOMİK ANALİZ.....	6
2.1 Sektörün Tanımı.....	6
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	6
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi.....	6
2.2.2 Diğer Destekler	7
2.3 Sektörün Profili	9
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep.....	17
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	23
2.6 Girdi Piyasası	25
2.7 Pazar ve Satış Analizi.....	26
3 TEKNİK ANALİZ.....	30
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	30
3.2 Kapasite Analizi ve Seçimi.....	34
3.3 Üretim Teknolojisi	35
3.4 İnsan Kaynakları.....	36
4 FİNANSAL ANALİZ	40
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	40
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	41
5 ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	41

TABLolar

Tablo 1: Ükelere Göre Termal Tesis Sayısı	11
Tablo 2: Türkiye'de Jeotermal Kaynakların Değerlendirildiği Alanlar	12
Tablo 3: 2018 Yılı Dünya Ükelere Göre Kongre Sayısı	13
Tablo 4: 2018 Yılı Dünya Ükelere Göre Kongre Katılımcı Sayıları	14
Tablo 5: 2018 Yılı Avrupa Ükelere Göre Kongre Sayısı	14
Tablo 6: 2018 Yılı Dünya Şehirlere Göre Kongre Sayısı	15
Tablo 7: 2018 Yılı Dünya Şehirlere Göre Katılımcı Sayısı	15
Tablo 8: 2018 Yılı Avrupa Şehirlere Göre Kongre Sayısı	16
Tablo 9: Diyarbakır İli Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri	16
Tablo 10: Diyarbakır İli Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri	16
Tablo 11: Türkiye İlgili Hastalık Verileri	17
Tablo 12: Yıllara Göre Turizm İşletme Belgeli Tesis İstatistikleri	18
Tablo 13: Yıllara Göre Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesis İstatistikleri	18
Tablo 14: 2018 Yılı Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı	20
Tablo 15: 2018 Yılı Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı	21
Tablo 16: Diyarbakır Konaklama Tesisleri Kapasiteleri	22
Tablo 17: Yıllara Göre Turizm İşletme Belgeli Tesis Kapasite Kullanım Oranı	22
Tablo 18: Yıllara Göre Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesis Doluluk Oranı	22
Tablo 19: Turizm İşletme Belgeli Tesisler Talep Projeksiyonu	23
Tablo 20: Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesisler Talep Projeksiyonu	24
Tablo 21: Girdi İhtiyacı	25
Tablo 22: Girdi Maliyetleri	25
Tablo 23: Hizmetlerin Yıllık Girdi Maliyeti	26
Tablo 24: Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları (Aylık Oda Satış Miktarı(Adet))	27
Tablo 25: İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi (Oda Satış Miktarı (Adet)	28
Tablo 26: Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	29
Tablo 27: İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	29
Tablo 28: Diyarbakır İlinde Bulunan Jeotermal Alanlar	31
Tablo 29: Türkiye'de Jeotermal Alanlarda Açılan Kuyu Sayısı ve Derinlikleri	32
Tablo 30: Altyapı Giderleri	33
Tablo 31: Yatırım Kapasitesi	34
Tablo 32: Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi	35
Tablo 33: İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi (Oda Satış Miktarı (Adet)	35
Tablo 34: Çermik Yaş Grubuna Göre Nüfus Dağılımı	36
Tablo 35: Personele İlişkin Bilgiler	37
Tablo 36: Sabit Yatırım Kalemleri	40

ŞEKİLLER

Şekil 1: Türkiye Jeotermal Kaynak Potansiyeli ve Kullanımı (MWt).....	12
Şekil 2: Çermik İlçesi İklim Grafiği	31
Şekil 3: Çermik İlçesi Kaplıcalar Bölgesi.....	32
Şekil 4: Organizasyon Şeması.....	39

TERMAL TESİS KONSEPTİ İLE SPA VE KONGRE MERKEZİ YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1 YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Termal Tesis Konsepti ile SPA Merkezi ve Kongre Merkezi	
Üretilen Ürün/Hizmet	Otelcilik	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Diyarbakır İli Çermik İlçesi	
Tesisin Teknik Kapasitesi	200 Oda	
Sabit Yatırım Tutarı	17.261.993,56 ABD Dolar	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%58,90	
İstihdam Kapasitesi	64	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	12 yıl 11 ay	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10; Oteller ve benzeri konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası		
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam

Subject of the Project	SPA Center and Convention Center with Thermal Facility Concept	
Information about the Product/Service	Lodging Industry	
Investment Location (Province- District)	Diyarbakır Province Çermik District	
Technical Capacity of the Facility	200 Rooms	
Fixed Investment Cost (USD)	\$ 17.261.993,56	
Investment Period	12 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	58,90 %	
Employment Capacity	64	
Payback Period of Investment	12 years 11 months	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10; Hotels and similar accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Sustainable Cities and Communities	Goal 3: Good Health and Well Being

2 EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Termal turizm, termomineral su banyosu, soluma, içme, çamur banyosu gibi etkinliklerinin yanında fizik tedavi, iklim kürü, egzersiz, rehabilitasyon, diyet, psikoterapi gibi tedavi türlerinin birleştirilmesiyle oluşan tedavinin yanında termal sularda rekreasyon ve eğlence ile oluşan turizm şeklini ifade etmektedir. Kongre turizmi, giderek artan kongre ve konferans faaliyetlerinin ortaya çıkardığı turizm koludur. NACE Kodu olarak; 55.10-Oteller ve benzeri konaklama yerleri kategorisi altında gösterilmektedir.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Termal Turizm yatırımlarına yönelik uygulamada olan devlet desteklerine aşağıda yer verilmiştir.

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Diyarbakır ili teşvik sisteminde en fazla teşvik unsurlarının sunulduğu 6. Bölge içinde yer almaktadır. Diyarbakır ilinde yapılacak Termal Turizm yatırımı teşvik sisteminde bölgesel teşvik unsurlarından faydalanmaktadır. Buna göre Diyarbakır'da 500 bin TL ve üzerinde yapılacak yatırım kapsamında aşağıdaki teşvik unsurlarından faydalanılmaktadır.

Teşvik Unsurları;

- Gümrük Vergisi Muafiyeti: Teşvik belgesi kapsamında yurtdışından temin edilecek makine ekipmanın gümrük vergisi ödenmez.
- Katma Değer Vergisi İstisnası: Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisi ödenmez.
- Gelir Vergisi Stopajı Desteği: Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için 10 yıl boyunca gelir vergisi stopajı ödenmez.
- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı 10 yıl boyunca Bakanlıkça karşılanmaktadır.
- Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği: Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı 10 yıl boyunca Bakanlıkça karşılanmaktadır.
- Vergi İndirimi: Gelir veya kurumlar vergisi, yatırım tutarının %50'sine ulaşıncaya kadar, %90 indirimli olarak uygulanır. 2022 yılı sonuna kadar gerçekleştirilecek yatırımlarda katkı oranına 15 puan eklenir ve %100 olarak indirim uygulanır.
- Yatırım Yeri Tahsis: Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilmektedir.
- Faiz-Kâr Payı Desteği: Teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının TL kredilerde 7 puan döviz endeksli kredilerde 2 puan olarak Bakanlıkça karşılanmasıdır.
- Katma Değer Vergisi İadesi: 2022 yılı sonuna kadar gerçekleştirilen yatırımlarda bina-inşaat harcamaları KDV iadesine konu olabilecektir.

Yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm başvurular Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 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. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme

işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri gerekmektedir. Yetkilendirme talepleri Bakanlığa posta yolu ile yapılmakta olup, gerekli bilgilere ve doküman örneklerine <https://sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> linkinden ulaşılabilir. Yetkilendirme talebinin Bakanlıkça sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir.

2.2.2 Diğer Destekler

2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar

Sağlık kuruluşu: İlgili kamu kurumunun izin ve denetiminde faaliyet gösteren, en az bir yabancı dilde internet sitesi bulunan ve uluslararası hizmet sunum altyapısına sahip özel veya kamu sektörü kuruluşunu ya da üniversite sağlık/bakım kuruluşunu,

Sağlık turizmi şirketi: Ana sözleşmesi ve Türkiye'deki sağlık kuruluşları ile akdettiği sözleşmeler çerçevesinde sağlık turizmi alanında faaliyet gösteren, en az bir yabancı dilde internet sitesine ve uluslararası hizmet sunum altyapısına sahip şirketi ifade eder.

Sağlık Turizmi, Bilişim, Eğitim ve Film Sektörlerine Yönelik Destek Unsurları

- Ürün ve hizmet tesciline ilişkin harcamaları ile yurtdışında tescil ettirilmiş markalarının yurtdışında tescili ve korunmasına ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları, • Bakanlık tarafından uygun görülen kurum ve kuruluşlardan alınan/yaptırılan pazar araştırması, sektör, ülke, uluslararası mevzuat, veri madenciliği/veri izleme/değerlendirme faaliyetleri, yabancı şirket veya marka odaklı raporlar (mali ve hukuki raporlar dahil) ile yabancı şirket alımlarına yönelik danışmanlık hizmetlerine (mali ve hukuki danışmanlık dahil) ilişkin giderleri, %60 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD Doları,
- Çevre, kalite ve insan sağlığına yönelik teknik mevzuata uyum sağlanabilmesi ve ön tanı merkezi, ofis açılışı ve işletilmesini teminen gerçekleştirilen; kalite, hijyen, çevre belgeleri, ilgili ruhsat ve izinler ile bir ülke pazarına girişte zorunlu olarak aranan veya pazara girişte avantaj sağlayan belge/sertifikalara ilişkin eğitim, danışmanlık dahil her türlü belgelendirme giderleri, %50 oranında ve belge başına en fazla 50.000 ABD Doları, • Reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine (Ek-1) ilişkin harcamaları, %60 oranında ve yıllık en fazla 400.000 ABD Doları,
- Doğrudan veya yurt dışında faaliyet gösteren şirketleri ya da şubeleri aracılığıyla açtıkları birimlerin brüt kira (vergi/resim/harç dahil) ve komisyon harcamaları, %60 oranında ve birim başına yıllık en fazla 120.000 ABD Doları,
- Uluslararası pazarlarda rekabet avantajını artırmak üzere Bakanlığın belirlediği konularda firma/kuruluş/uzmanlardan alınan danışmanlık hizmetlerine ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD Doları,
- Sağlık turizmi sektöründe ülkemize uluslararası hasta ve öğrenci getirilmesine yönelik acentalara yapılan komisyon ödemeleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD Doları.

Sağlık Turizmi ve Eğitim Sektörlerine Yönelik İlave Destek Unsurları

Tercümanlık Hizmetleri ile Yurt Dışından Getirilen Hastaların Desteklenmesi

- Sağlık kuruluşları tarafından yurt içinde istihdam edilen ve tercümanlık hizmeti veren en fazla 2 (iki) adet personelin aylık brüt ücretleri % 50 oranında ve personel başına yıllık en fazla 25.000 ABD Doları veya tercümanlık hizmet alımına yönelik giderleri % 50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları'na kadar karşılır.
- Bakanlık ile protokol yapan özel sağlık kuruluşları ya da havayolu şirketleri tarafından hastaların tedavi edilmek üzere; a) Tarifeli uçak seferi ile Türkiye'ye getirilmesi halinde uçak veya diğer ulaşım giderleri hasta başına % 50 oranında ve en fazla 1.000 ABD Doları, b) Tarifesiz (charter) uçak seferleriyle Türkiye'ye getirilmesi halinde hasta başına 200 ABD Doları'nı geçmemek kaydıyla ulaşım giderlerinin tamamı ödenir.

Münhasıran Yurt Dışına Yönelik Olarak Yurt İçinde Gerçekleştirilen Tanıtım ve Eğitim Faaliyetlerinin Desteklenmesi

Sağlık Kuruluşları ve Eğitim Kurumları tarafından;

- a) Yurtdışından davet edilen ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımı ile münhasıran yurtdışına yönelik olarak yurt içinde düzenlenen tanıtım ve pazarlama etkinliklerine ilişkin giderleri, % 50 oranında ve program başına en fazla 50.000 ABD Doları
- b) Yurt dışından davet edilen akademisyen/uzman/ilgili kişi veya kurum/kuruluş temsilcilerinin katılımıyla münhasıran yurtdışına yönelik olarak yurt içinde gerçekleştirilen eğitim programlarına yönelik harcamaları, %50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD Doları, desteklenir.
- c) Sağlık Kuruluşları ve Eğitim Kurumları bu maddenin birinci fıkrasında düzenlenen destek unsurlarından yıllık en fazla 5 (beş)'er adet etkinlik/eğitim programı için yararlandırılır.¹

Kaplıca Tedavilerin Ödenmesi

-Sağlık Bakanlığınca İşletme İzni Verilen Kaplıca Tesisleri

"Kaplıcalar Yönetmeliği"ne göre Sağlık Bakanlığı'ndan kaplıca işletme ruhsatı almış olan kaplıcalardaki tedavilerin bir kısmı devlet tarafından karşılanmaktadır. Genel sağlık sigortalısı ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin, kaplıca tedavisi ve bu tedaviye ait yol, gündelik ve refakatçi giderleri Sağlık Uygulama Tebliği hükmü gereğince aşağıda belirtilen hükümler kapsamında ödenmektedir. Kaplıca tedavileri için, resmi sağlık kurumlarınca en az bir fiziksel tıp ve rehabilitasyon veya tıbbi ekoloji ve hidroklimatoloji uzman hekiminin yer aldığı sağlık kurulları tarafından sağlık kurulu raporu düzenlenecektir. Sağlık raporunda tanı, önerilen tedavi, seans ve gün sayısı bilgilerinin yer alması zorunludur. Kaplıca tedavisine gerek görülenler, Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilen kaplıca tesislerine müracaat edebilirler. Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilmeyen kaplıcalarda tedavi görenlerin banyo ücreti, yol, gündelik ve refakatçi giderleri Kurumca karşılanmaz. Yol, gündelik ve refakatçi giderleri tedavi için düzenlenen sağlık kurulu raporuna dayanılarak karşılanır. Sağlık kurulu raporunun düzenlendiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde tedaviye başlanamaması halinde yeniden sağlık kurulu raporu düzenlenmesi gerekir. Sağlık kurulu raporunun düzenlendiği gün dahil 5 (beş) işgünü içinde kaplıca tesisine müracaat edilmesi gerekmektedir. Bu süre içinde kaplıca tesisine müracaat edilmemesi halinde yol gideri ve gündeliklerin ödenebilmesi için yeniden sağlık kurulu raporu düzenlenmesine gerek bulunmayıp, bu raporun geçerli olduğu 6 (altı) aylık süre içerisinde sağlık hizmet sunucusu tarafından SUT eki Hasta Sevk Formu (sevk belgesi) düzenlenerek sevk edilmesi gerekir. Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilen kaplıca tesisleri ile sözleşme yapıncaya kadar kaplıca tedavilerine ait giderler, hasta tarafından karşılanacak olup tedaviye ilişkin fatura ve sağlık raporuna dayanılarak her bir gün için bir adet olmak üzere, SUT eki fiyat listesinde 702.020 kodu ile yer alan "banyo-kaplıca" bedeli hastaya ödenir. SUT'ta yer alan diğer işlemler faturalandırılrsa dahi bedelleri ödenmez. Yol giderinin ödenmesinde, tedavinin sağlanabildiği en yakın kaplıca tesisinin bulunduğu yerleşim yeri esas alınarak yapılır. Raporda/sevk formunda refakatin tıbben gerekli olduğunun belirtilmesi (18 yaşını doldurmamış çocuklar için aranmaz) ve tedavinin yapıldığı tesis tarafından refakatçi kalındığının belgelenmesi halinde refakatçinin yol giderleri ve gündelikleri Kurumca karşılanır. Yol giderleri mutaat taşıt bedeli üzerinden ödenir. Gündelikler; il dâhilindeki sevklerde (ilçe-merkez arası) 100, iller arası sevklerde ise 200 gösterge rakamının devlet memurları aylıklarına uygulanan katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak tutar üzerinden ödenmektedir.²

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek

¹ <https://ticaret.gov.tr/data/5b87ced313b8761160fa1533/6feb2b29535f3e28cb19031f297dcea6.pdf>

² http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/saglik/saglik_sigortaciligi/saglik_bakanliginca_isletme_izni_verilen_kaplica_tesisleri

sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir.

- Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler;

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanabilmektedir. • Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.

- Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması;

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 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.

- Alkollü İçki Satışı;

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19'uncu maddesine göre; Belgeli işletmeler; Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 178'inci maddesi 2 ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61'inci maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır.

2.3 Sektörün Profili

Termal turizm, termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu vb. yöntemlerin yanında iklim kürü, fizik tedavi ve rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları yanı sıra termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen turizm türüdür. Termal turizm kapsamında yapılan tedavi ve programlar aşağıda verilmiştir.

- **Kür:** Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla ve belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.
- **Kaplıca Tedavisi:** Toprak, yer altı ve deniz kaynaklı mineralli sular, gazlar, peloidler (çamurlar) ve iklimsel unsurlar gibi doğal tedavi unsurlarının bölgede bulunan iklim olanakları ve gerekli görülen diğer tedaviler ile birlikte kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.
- **Balneoterapi:** Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurlarının banyo, içme ve inhalasyon (soluma) yöntemleri ile kür tarzında tedavi amacıyla kullanılmasıdır.
- **Inhalasyon Uygulamaları:** Termomineral su zerrecikleri ile yapılan soluma uygulamalarıdır.
- **İçme Kürleri:** Mineralli sular ile kaplıcalarda ya da yaşanan yerde yapılan içme kürleridir.
- **Peloidterapi:** Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidler bir Balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasına denir ve halk arasında şifalı çamurların tedavi amaçlı kullanılması olarak bilinmektedir.
- **Klimaterapi:** Hava sıcaklığının, nemin, rüzgâr şiddeti ve hızının, güneş ışıınımı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik olarak ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.
- **Talassoterapi:** Koruyucu, tedavi edici ya da kür amaçlı olarak tıbbi gözetim ve denetim altında, deniz suyu iklimi ve unsurlarının kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.

- **Hidroterapi:** Termomineral sular ile yapılan yıkanma, duş ve dökme gibi uygulamaların genel adıdır. Aynı zamanda, her birey için özel olarak düzenlenen ve ideal olarak amaca uygun inşa edilmiş havuzlarda gerçekleştirilen, sinir-kas-iskelet sistemiyle ilgili fonksiyonları geliştirme ve iyileştirme amaçlı bir havuz tedavi programı olarak da tanımlanmaktadır.
- **Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon:** Kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz tedavileri, masaj ve diğer yöntemlerin genel adıdır.

Dünya’da Termal Turizm

Sağlık turizmi sektörü, tüketicilerin wellness aktivitelerini ve hayat tarzlarını günlük hayatlarına taşımalarına imkan veren endüstrileri kapsamaktadır. Sağlık turizmi, 2017 yılında 4,2 trilyon dolar değeriyle küresel ekonomik çıktının % 5,3’ünü temsil eden 10 alt sektörden oluşmaktadır. Wellness sektörü 2015 ile 2017 yılları arasında % 6,4 büyümeye % 3,6 oranında büyüyen küresel ekonominin iki katı olarak gerçekleşmiştir. Daha uzun yaşam süresi ile birlikte, kronik hastalıkların, stresin ve mutsuzlukların artması, insanların yaşamlarını yeniden gözden geçirmesine ve daha iyi hissetmeye odaklanmalarına sebep olmaktadır. Dolayısıyla sağlıklı yaşamaya dayalı aktivitelere olan ilgi her geçen gün artmaktadır.

Global Wellness Institute verilerine göre SPA ve termal sağlık sektörü 2015 senesinde 712,8 milyar dolar hacme sahip iken, yıllık yaklaşık %7 büyümeli bir ivme ile 2017 senesinde bu hacim 814,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2015 ve 2017 yılları arasında SPA sektörü 98,6 milyar dolardan % 18’lik büyümeye ile 118,8 milyar dolara, termal sektörü ise 51 milyar dolardan yaklaşık %10’luk bir büyümeye ile 56,2 milyar dolara ulaşmıştır.

Dünya üzerinde bu faaliyetlerin gerçekleştirildiği 149.000 civarı SPA tesisi mevcut olup bu işyerlerinde yaklaşık 2,6 milyon kişi çalışmıştır. Diğer alt sektörler ise 24 milyar dolarla SPA sermaye yatırımları, 1 milyar dolarla SPA eğitimi, 300 bin dolarla SPA eğitimleri ve 100 bin dolarla SPA danışmanlık hizmetleri olarak görülmektedir.

146.000 SPA tesisinin en yoğun bulunduğu bölgeler Asya (48.679), Avrupa (46,282) ve Kuzey Amerika (30.394)’dır. Ancak en yüksek getiri ise 33,3 milyar dolarla Avrupa’dadır. İşletme başına en yüksek getiri ise Kuzey Amerika bölgesindedir. (SPA tesisi başı yıllık 754.000 \$). Sektörde ilk 5 ülke Amerika Birleşik Devletleri, Çin, Almanya, Japonya ve Fransa olarak sıralanmaktadır. Bu 5 ülke sektörün %48’ini oluştururken, ilk yirmi ülke sektörün %77’sini oluşturmaktadır. Türkiye SPA sektöründe ilk 20 ülke içerisinde yer almamaktadır.³

Termal turizm amacıyla her yıl Almanya ve Macaristan’a 10 milyon, Rusya’ya 8 milyon, Fransa’ya yaklaşık 1 milyon, İsviçre’ye 800 bin turist gitmektedir. 126 milyon nüfuslu Japonya’nın Beppu şehrini 13 milyon kişi sadece termal turizm amacıyla ziyaret etmektedir.

Avrupa’da birçok tedavi edici kaplıca merkezi bulunmaktadır. Almanya, Fransa, İsviçre, İtalya, Yunanistan, Rusya, Macaristan ve Çek Cumhuriyeti gibi ülkelerde bahsi geçen merkezler yaygındır. Termal turizm Almanya’da önemli bir sektördür. 280 bin kişinin çalıştığı 291 adet resmî belgeli termal merkez bulunan Almanya’da tesislerin toplam yatak kapasitesi 900 binin üzerindedir. Almanya’nın Stuttgart kentinde bulunan DasLeuze Kaplıca ve Rekreasyon Tesislerini yaz aylarında günde yaklaşık 8.000 kişi ziyaret etmektedir. Bu sayı, yıllık ortalama 3.000 kişi/gündür. Almanya hekim teşhisi ve raporu olması şartıyla, kaplıca tedavilerinin özel ve kamu sağlık sigorta şirketleri tarafından tam veya kısmen karşılandığı ülkelerdendir.

³ Global Wellness Institute,(2018), " Global Wellness Economy Monitor"

Tablo 1: Ülkelere Göre Termal Tesis Sayısı

Ülke	Tesis Sayısı
Çekya ve Slovakya	60
Fransa	104
İspanya	128
Türkiye	190
Almanya	291
İtalya	360
Japonya	1.500

Kaynak: Sakarya İli Termal Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi, 2016

Tabloda elde edilen en güncel veriler olan ülkelere göre termal tesis sayısı verilmiştir. Buna göre Avrupa ülkelerinde termal tesislerin yaygın olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra Japonya'da 1.500 adet termal tesis bulunmaktadır. Japonya termal su kaynakları bakımından oldukça zengindir ve bu ülkede bulunan termal suların sıcaklıkları farklılık göstermektedir.

Türkiye'de Termal Turizm

Türkiye, Alp-Himalaya orojenik kuşağında yer alması sebebiyle jeotermal bakımdan yüksek bir potansiyele sahiptir. Türkiye'deki jeotermal kaynaklar Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay zonları ile yakın zamana kadar etkinliğini sürdürmüş volkanizma ürünüdür. Yüksek sıcaklık içeren jeotermal sahalar genelde genç tektonik etkiler sebebiyle ülkenin batısında yer almaktadır. Düşük ve orta sıcaklıktaki sahalar ise volkanizma ve fay oluşumunun etkisiyle Orta ve Doğu Anadolu ile Kuzey Anadolu fay zonu ve Doğu Anadolu fay zonu boyunca yer almaktadır.⁴

Türkiye'de turizm mevsiminin uzatılması ve turizmin çeşitlendirilmesi yönünde çalışmalar yapılmaktadır. Termal turizm özellikle ülke potansiyeli değerlendirildiğinde, sağlık hizmetlerinin ve turizmin çeşitlendirilmesi açısından önem taşımaktadır. Akdeniz ve Karadeniz Bölgelerinde sınırlı sayıda olmakla birlikte Türkiye'deki tüm coğrafi bölgelerde termal su kaynakları mevcuttur. Türkiye'de 46 ilde 190 civarında aktif olarak kullanılan kaplıcalar mevcuttur.⁵

Türkiye'nin tüm bölgelerinde jeotermal kaynakların bulunması, termal sağlık turizmi kapsamında yıl boyu kür faaliyetlerinin yapılmasını sağlamaktadır. Birçok Avrupa ülkesindeki iklim şartları nedeniyle termal sağlık tesislerinden yararlanma yıllık 100-120 gün civarındadır. Buna karşın Türkiye'de bu süre 220-240 gün civarındadır. Kür uygulamasına uygun sürenin uzunluğu termal sağlık turizmi açısından önemli avantajlardan biridir.⁶

Türkiye'nin termal suları, debi ve sıcaklıkları, çeşitli fiziksel kimyasal ve şifa özellikleri, coğrafi konumları ile Avrupa'daki termal sulardan daha üstün niteliklere sahiptir. Türkiye'de, akredite olan ve gelişmiş ülkeler standardındaki ilk örnek İzmir-Balçova'daki tesisleridir. Afyon-Merkez, Afyon-Sandıklı, Nevşehir-Kozaklı, Denizli-Tekkehamam, Balıkesir-Edremit-Güre ve Hisaralan, Gaziantep, Hatay ve Ankara-Ayaş'daki alanlarda 5 yıldız otel kalitesindeki tesisler jeotermal kaynakları kullanarak hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak Ankara-Ayaş, Kızılcahamam ve Haymana, Erzurum-Pasinler, Balıkesir-Gönen ve Bigadiç, Çankırı-Çavundur, Çanakkale Kırkgöç, Sakarya-Akyazı, Amasya-Gözelek, Samsun-Havza,

⁴ Aksu, Aktuğ; Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması, 2011.

⁵ Okuyucu, Akgış; Türkiye'de Konaklama Sektörünün Yapısal ve Mekânsal Değişimi; 2013.

⁶ Türkiye Fiziksel Tıp ve Rehabilitasyon Derneği Resmi İnternet Sitesi; 2019.

Kırşehir-Terme, Kütahya-Simav, Gediz, Emet, Yoncalı, Harlek, Sivas-Sıcak çermik, Şanlıurfa-Karaali, Yozgat-Sorgun'daki jeotermal alanlarda kurulan tesisler jeotermal kaynaklar kullanmaktadır.⁷

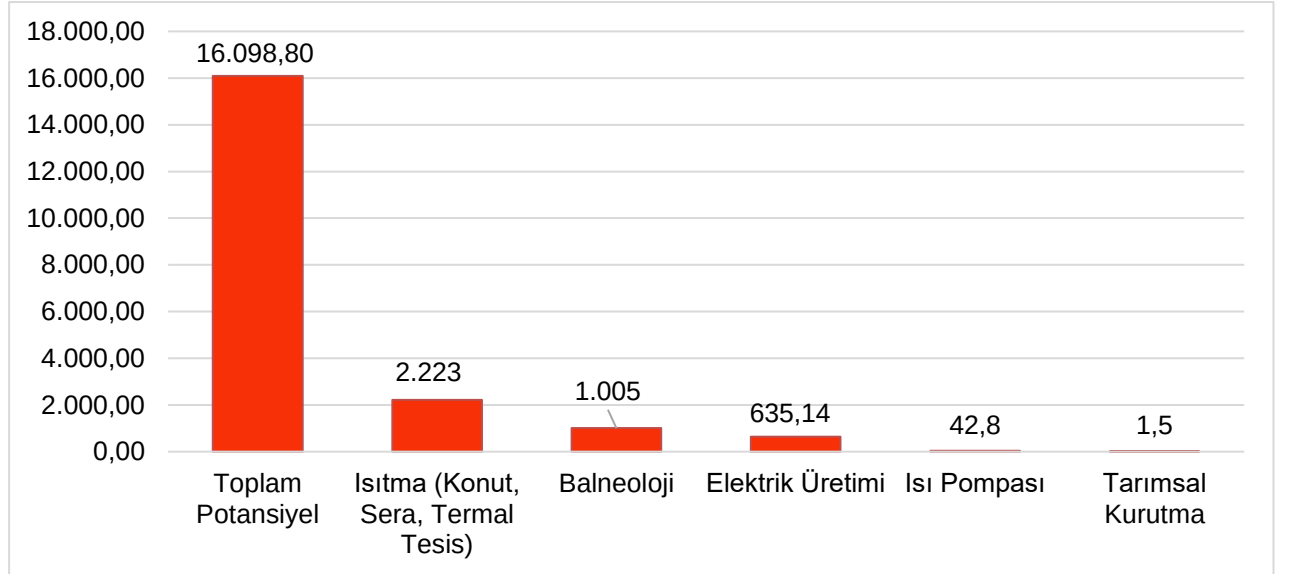
Tablo 2: Türkiye’de Jeotermal Kaynakların Değerlendirildiği Alanlar

Elektrik Üretimi	635,148	MWt
Merkezi Isıtma (Şehir, Konut)	115.000	Konut Eşdeğeri (1033 MWt)
Kaplıca Tesisleri, Termal Oteller, Devre Mülk Tesislerinin Isıtılması	46.000	Konut Eşdeğeri (420 MWt)
Sera Isıtması	4249	Dönüm (770 MWt)
Jeotermal Isı Pompası	42,8	MWt
Tarımsal Kurutma	1,5	MWt
Toplam Jeotermal Isı Kullanımı	2267,3	MWt (252.000 konut eşdeğeri)
Kaplıca, Termal Tesis ve Balneoterapi Amaçlı Kullanım	400	Adet (1005 MWt) (Yılda 18,5 Milyon kişi)
Karbondioksit Üretimi	240.000	Ton/Yıl

Kaynak: MTA, 2019

Termal tesis ve SPA'yı yıllık ortalama 18,5 milyon kişi ziyaret etmektedir. Bu ziyaretçilerin yerli ve yabancı turistler olduğu belirlenmiştir. Bu sayede termal turizm faaliyetleri bölgesel ve ulusal bazda istihdam sağlamaktadır. Bunun sonucunda da termal turizm faaliyetleri doğrudan ülke ve bölge ekonomisine katkı sağlamaktadır. Tabloda yer alan faaliyetlerin sonucunda ise yıllık yaklaşık 240.000 ton karbondioksit ortaya çıkmaktadır.

Şekil 1: Türkiye Jeotermal Kaynak Potansiyeli ve Kullanımı (MWt)



Kaynak: TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası, 2019

Şekilde yer alan grafikte Türkiye'nin jeotermal kaynak kullanım potansiyeli verilmiştir. Kaynakların toplam potansiyeli 16.098,80 MWt'dir. Bu doğrultuda Türkiye'de jeotermal kaynakların 12.191,36'sı atıl kalmaktadır.

⁷ Akkuş, Alan; Türkiye'nin Jeotermal Kaynakları, Projeksiyonlar, Sorunlar ve Öneriler Raporu; 2016.

– Kongre Turizmi ^{8/9}

Kongre turizmi; bireylerin kısa, sınırlandırılmış ve kesin bir program çerçevesinde kendi meslekleri, belirli bir bilimsel alan veya konuda bilgi alışverişi yapmak amacıyla sürekli yaşadıkları ve çalıştıkları yerler dışına yaptıkları seyahat ve konaklamalarda ortaya çıkan olaylar ve ilişkilerin tümüdür. Kongre turizmi kapsamında konferans, forum, sempozyum, seminer, workshop, panel, zirve, kongre ve kolokyum gibi faaliyetler yapılmaktadır.

Kongre turizminde mevsim kısıtı bulunmamaktadır. Kongreler özellikle sezon dışı dönemlerde yapılmaktadır. Bu nedenle otellerin doluluk oranlarını olumlu yönde etkileme potansiyeline sahiptir. Kongre turizminin yapılacağı yerin belirlenmesinde etkili olan faktörler arasında ulaşım kolaylığı ve toplantı salonlarının özellikleri yer almaktadır. Ulaşımı diğerlerine nazaran zor olan ve toplantı salonu imkânı olmayan oteller kongre turizminde tercih edilmemektedir. Bunun yanı sıra teknik donanım, güçlü altyapı bu turizm türünde önemli olan etkenler arasında yer almaktadır. Kongre turizmi sezon dışı da yapılabilen ve turizmin çeşitli hizmetlerini kapsamaktadır. Bu nedenle diğer turizm türlerine nazaran daha fazla gelir sağlamaktadır. Öte yandan kongre turizmi tanıtım aracı niteliğindedir. Uluslararası kongre düzenlemek genel turizm potansiyelini de olumlu yönde etkilemektedir. Bununla birlikte kongre süreleri türüne, içeriğine, amacına vb. farklılık göstermekte olup ortalama 4-5 gündür.

Kongre turizmi Türkiye’de özellikle büyükşehirlerde oldukça yaygındır. İstanbul ve Antalya Türkiye’de kongre turizminde önemli kentlerdendir. Türkiye’de 2013 yılında 221 kongre yapılmış olup söz konusu yılda kongre turizmi sıralamasında Türkiye, dünyada 18. Avrupa’da ise 10. olmuştur. 2016 yılında ise Türkiye’de toplam 103 kongre yapılmıştır. Bu durum Türkiye’nin dünya sıralamasında 37. Avrupa sıralamasında ise 20. olmasına neden olmuştur.

Uluslararası Kongre ve Konvansiyon Birliği (ICCA) tarafından 2019 yılında yayınlanan 2018 yılı istatistiklerin göre Türkiye’de 2018 yılında 55 kongre yapılmıştır. Bu sayı ile Türkiye ülkelere göre kongre sayısı sıralamasında 44. olmuştur. Birinci sırada 947 kongre ile ABD yer almaktadır. ICCA tarafından yapılan istatistiklere göre ülke başına düşen kongre sayısına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 3: 2018 Yılı Dünya Ükelere Göre Kongre Sayısı

No	Ülke	Kongre Sayısı
1	ABD	947
2	Almanya	642
3	İspanya	595
4	Fransa	579
5	Birleşik Krallık	574
6	İtalya	522
7	Japonya	492
8	Çin	449
9	Hollanda	335
10	Kanada	315

Kaynak: ICCA, 2019

⁸ Kuşadası Ticaret Odası, Dünyada ve Türkiye’de Kongre Turizmi; 2018.

⁹ Turizm&Yatırım İşletme ve Endüstrisi Dergisi; 2017.

Yukarıdaki tabloda 2018 yılında ölkelerde yapılan kongre sayıları verilmiştir. Türkiye'nin 44. sırada yer aldığı kongre sayısı sıralamasındaki ilk 10 ölk ve kongre sayıları tabloda verilmiştir. Buna göre ilk sırada 947 kongre ile ABD yer alırken İspanya, Almanya ve Fransa gibi Avrupa ölkeleri sıralamada ilk beşte yer almaktadır. Öte yandan sıralamada toplam 117 ölk bulunmakta olup son sırada 4 kongre ile Bahreyn yer almaktadır. Bunun yanı sıra 2018 yılında dünyada toplam 12.951 kongre düzenlenmiştir.

Tablo 4: 2018 Yılı Dünya Ölkelere Göre Kongre Katılımcı Sayıları

No	Ölk	Katılımcı Sayısı
1	ABD	384.035
2	İspanya	296.825
3	Almanya	293.337
4	Fransa	241.044
5	Kanada	203.429
6	Birleşik Krallık	181.149
7	İtalya	168.578
8	Japonya	168.248
9	Hollanda	149.513
10	Çin	146.982

Kaynak: ICCA, 2019

Yukarıdaki tabloda ölkelere göre kongrelere katılımcı sayıları verilmiştir. Buna göre katılımcı sayısı en fazla olan ölk 384.035 katılımcı sayısı ile ABD'dir. Türkiye katılımcı sayısına göre ölkeler sıralamasında 44. sırada yer almaktadır. 2018 yılında Türkiye'deki kongrelere katılımcı sayısının 22.410 olduğu belirlenmiştir. Sıralamada katılımcı sayısı 10.000'den fazla olan ölkeler yer almakta olup son sıra olan 64. sırada 10.342 katılımcı ile Mısır yer almaktadır. Diğer ölkelerin katılımcı sayıları 10.000'den azdır.

Tablo 5: 2018 Yılı Avrupa Ölkelere Göre Kongre Sayısı

No	Ölk	Kongre Sayısı
1	Almanya	642
2	İspanya	595
3	Fransa	579
4	Birleşik Krallık	574
5	İtalya	522
6	Hollanda	355
7	Portekiz	306
8	İsveç	257
9	Belçika	252
10	Avusturya	240

Kaynak: ICCA, 2019

Yukarıdaki tabloda Avrupa ülkelerinde yapılan kongre sayıları ve sıralamada ilk onda yer alan ülkeler verilmiştir. Buna göre kongre sayısında Avrupa sıralamasında Almanya 642 kongre ile birinci sırada yer almaktadır. Ardından 595 kongre ile İspanya gelmektedir. Aynı sıralamada Türkiye 55 kongre ile 26. sırada yer almaktadır. Avrupa kongre sayısı sıralamasında toplam 41 ülke yer almakta olup son sırada 5 kongre ile Karadağ yer almaktadır. Öte yandan 2018 yılında Avrupa'da toplam 6.798 kongre yapılmıştır.

ICCA yapılan kongre sayılarına göre şehir sıralaması yapmıştır. Bu sıralamada Türkiye'den yer alan şehirler Antalya ve İstanbul'dur.

Tablo 6: 2018 Yılı Dünya Şehirlere Göre Kongre Sayısı

No	Şehir	Kongre Sayısı
1	Paris	212
2	Viyana	172
3	Madrid	165
4	Barselona	163
5	Berlin	162
6	Lizbon	152
7	Londra	150
8	Singapur	145
9	Prag	136
10	Bangkok	135

Kaynak: ICCA, 2019

Yukarıdaki tabloda şehirlere göre kongre sayısı sıralamasında yer alan ilk 10 şehir verilmiştir. Buna göre 212 kongre ile Paris ilk sırada yer almaktadır. Aynı sıralamada 33 kongre ile İstanbul 84. ve 12 kongre ile Antalya 225. sırada yer almaktadır.

Tablo 7: 2018 Yılı Dünya Şehirlere Göre Katılımcı Sayısı

No	Şehir	Katılımcı Sayısı
1	Barselona	134.838
2	Paris	126.243
3	Viyana	104.775
4	Münih	93.443
5	Berlin	87.623
6	Amsterdam	85.549
7	Toronto	84.600
8	Kopenhag	80.618
9	Madrid	71.885
10	Singapur	69.261

Kaynak: ICCA, 2019

Yukarıdaki tabloda şehirlere göre katılımcı sayısı sıralamasında yer alan ilk 10 şehir verilmiştir. Buna göre Barselona 134.838 katılımcı ile ilk sırada yer almaktadır. Sıralamada toplam 104 şehir bulunmakta olup son sırada 10.183 katılımcı ile Gent yer almaktadır. Katılımcı sayısı 10.000'den az olan şehirler sıralamada yer almamaktadır. Bu nedenle Antalya bu sıralamaya giremezken İstanbul 14.178 katılımcı ile 70. sırada yer almıştır.

Tablo 8: 2018 Yılı Avrupa Şehirlere Göre Kongre Sayısı

No	Şehir	Kongre Sayısı
1	Paris	212
2	Viyana	172
3	Madrid	165
4	Barselona	163
5	Berlin	162
6	Lizbon	152
7	Londra	150
8	Prag	136
9	Amsterdam	123
10	Kopenhag	120

Kaynak: ICCA, 2019

Yukarıdaki tabloda Avrupa'da yapılan kongrelerin şehirlere göre sıralamasında ilk on sırada yer alan şehirler verilmiştir. Buna göre birinci sırada 212 kongre ile Paris yer almaktadır. İstanbul bu sıralamada 33 kongre ile 46. sırada yer almaktadır. Antalya ise 12 kongre ile 112. sıradadır.

Türkiye'de kongre turizminin artması sosyo-ekonomik kalkınmaya katkı sağlayacaktır. Yatırım ile kongre turizmine hizmet etmesi planlanan kongre merkezi kurulması planlanmaktadır. Bu doğrultuda Diyarbakır ilinde kongre turizminin başlanması hedeflenmektedir.

Diyarbakır ilinde Belediye ve Bakanlık belgeli konaklama tesisleri bulunmaktadır. Ancak ilde çevreye duyarlı konaklama tesisi bulunmamaktadır.

Tablo 9: Diyarbakır İli Belediye Belgeli Konaklama Tesis Verileri

Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	Belediye Belgeli Yatak Sayısı
Diyarbakır	21	615	1.173

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yukarıdaki tabloda Diyarbakır'da bulunan belediye belgeli konaklama tesisi verileri yer almaktadır. Buna göre ilde 21 belediye belgeli tesis bulunmaktadır. Ayrıca belediye belgeli oda sayısı 615 ve yatak sayısı 1.173'tür.

Tablo 10: Diyarbakır İli Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis Verileri

Şehir	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
Diyarbakır	30	2.267	4.492	5	374	768

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yukarıdaki tabloda Diyarbakır ilinde bulunan Bakanlık belgeli konaklama tesisi verileri yer almaktadır. Buna göre ilde işletme belgeli tesis sayısı 30 olup yatırım belgeli tesis sayısı 5'tir. Ayrıca işletme belgeli oda sayısı 2.267 ve yatak sayısı 4.492'dir. Öte yandan yatırım belgeli oda sayısı 374 ve yatak sayısı 768'dir.

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Turizm sektörü ulusal ekonomiye katkı sağlamakta olup özellikle dış ticaret gelirleri açısından önem taşımaktadır. Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de turizm faaliyetlerine önem verilmektedir. Küreselleşme ve teknoloji etkisiyle dünyada ve taleplerde değişim yaşanmaktadır. Bu değişim tüm sektörleri olduğu gibi turizm sektörünü de etkilemektedir. Bu durum ülkelerin turizm sektöründe yeni ürün politikaları geliştirmesine, daha kaliteli hizmet sunmasına ve çeşitli turizm hizmetlerinde uzmanlaşmasına neden olmaktadır. Turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi sektörde yaşanan rekabete çözüm olarak görülmektedir. Kongre turizmi ve termal turizm bu alternatif turizm çeşitleri arasında yer almaktadır.¹⁰

Dünyada yaşlı nüfus oranı artış göstermektedir. Bu durum termal turizme talebi artırmaktadır. Bunun yanı sıra özellikle yaşlı nüfus SPA, wellness olanaklarına yoğun talep göstermektedir. Türkiye iklimi ve sahip olduğu jeotermal kaynakları ile termal turizmde yabancı turistler tarafından tercih edilmektedir. Bununla birlikte coğrafi konumu sebebiyle Orta Doğu ülkeleri için Türkiye önemli bir termal destinasyon ülkesi olabilecek konumdadır. Yabancı turistlerin termal turizm için Türkiye'yi tercih etmeleri talebi belirleyen etmenler arasında yer almaktadır.

Termal kaynak suları çeşitli hastalıkların tedavisinde kullanılmaktadır. Çermik ilçesinde bulunan termal suyun sıcaklığı 48 °C'dir. İlçedeki kaplıca suyu en son 05.04.2005 yılında 1.192 protokol numarasıyla Sağlık Bakanlığı Refik Saydam Hıfzısıhha Merkezi Başkanlığı Çevre Sağlığı Araştırma Müdürlüğü tarafından analiz edilmiş olup suyun kimyasal ve bakteriyolojik yönden insan sağlığına elverişli olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte kaplıca suyunun, Sağlık Bakanlığının 06.06.2005 tarihinde yapılan Tıbbi Değerlendirme Kurulu toplantısında çeşitli hastalıkların tedavisinde kullanılabilir olduğu anlaşılmıştır. Bu hastalıklar arasında iltihaplı romatizmalar, kronik bel ağrıları, kireçlenmeler, eklem hastalıkları, kas ağrıları ve kas romatizmaları, yaralanma ve cilt hastalıkları, yumuşak doku hastalıkları, sinir sistemiyle ilgili hastalıklar, genel stres bozuklukları, spor yaralanmaları ve tedavisi, kadın hastalıkları, kemik erimesi, idrar yolları ve safra kesesi rahatsızlıkları yer almaktadır.¹¹

Romatizma ve Ağrı Derneği tarafından yapılan açıklamalara göre Türkiye'de her 200 kişiden birinde iltihaplı romatizma görülmektedir. 2018 yılı nüfus verileri dikkate alındığında günümüzde Türkiye'de 404.050 kişinin iltihaplı romatizma hastası olduğu görülmektedir. Yapılan araştırmalar neticesinde Çermik ilçesinde bulunan termal suyun söz konusu hastalığın tedavisinde kullanılabileceği belirtilmiştir. Türkiye'de bulunan iltihaplı romatizma hasta sayısı talebi belirleyen etmenler arasında yer almaktadır.¹²

Tablo 11: Türkiye İlgili Hastalık Verileri

Hastalık Adı	2002	2017	Değişim (%)
Bel Ağrısı	718.481	967.285	34,63
Boyun Ağrısı	270.731	396.934	46,62
Depresif Bozukluklar	425.365	517.543	21,67

Kaynak: Sağlık İstatistikleri Yıllığı, 2018

Yukarıdaki tabloda elde edilen en güncel veriler paylaşılmış olup çeşitli hastalıkların Türkiye'de 2002, 2017 yılları verileri ve değişim oranları verilmiştir. Buna göre 2017 yılında bel ağrısı şikâyeti olan kişi sayısı 2017 yılında %34,63 oranında artmıştır. Boyun ağrısı şikâyeti olan kişi sayısı ise aynı yıllar

¹⁰ Tutar, Alpaslan, Erkan; Turizm Sektörünün İstihdam Üzerine Etkileri; 2013.

¹¹ Karacadağ Kalkınma Ajansı, Çermik Termal Turizm Raporu; 2012.

¹² Romatizma ve Ağrı Derneği, Romatoid Artrite; 2014.

arasında %46,62 ve depresif bozukluk şikâyeti olan kişi sayısı %21,67 oranında artış göstermiştir. Çermik ilçesinde bulunan termal kaynak suyu söz konusu hastalıkların tedavisinde kullanılmaktadır. Bahsi geçen hastalıklara sahip birey sayısı her geçen yıl artış göstermektedir. Bu durum talebi belirleyen temel nedenler arasında yer almaktadır.

Çermik ilçesinde bir adet 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Otelin yatak kapasitesi 90'dır. Otelin yaz aylarında doluluk oranı %90, kış aylarında ise %60'tır. Bunun dışında bölgede çeşitli büyüklüklerde pansiyonlar mevcuttur. Ancak bölgede 5 yıldızlı termal tesis bulunmamaktadır. Bu durum yatırım için talebi belirleyen etmenler arasında yer almaktadır.

Yatırım ile bölgeye kongre merkezi kurulması planlanmaktadır. Bölgede kurulacak kongre merkezi büyüklüğünde bir kongre merkezi bulunmamaktadır. Bu durum bölgede kongre merkezine olan eksikliği göstermekte olup talebi belirleyen etmenler arasında yer almaktadır.

Diyarbakır ilinin Çermik ilçesinde planlanan yatırım Termal Tesis Konsepti ile SPA Merkezi ve Kongre Merkezidir. Yatırım 5 yıldızlı otel niteliğinde tasarlanmaktadır. Bu doğrultuda talebin geçmişteki büyüme eğilimi analizi kentte bulunan oteller göz önüne alınarak yapılmıştır. Talebin geçmiş yıllar verileri bölgedeki otellere olan geçmiş talep düzeyini göstermektedir.

Tablo 12: Yıllara Göre Turizm İşletme Belgeli Tesis İstatistikleri

Yıllara Göre Turizm İşletme Belgeli Tesis İstatistikleri				
Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
2011	226.043	321.657	1,4	43,6
2012	199.694	277.482	1,4	39,3
2013	225.882	333.082	1,5	44,2
2014	187.784	296.366	1,6	37,3
2015	212.813	311.799	1,5	32,1
2016	163.403	257.773	1,6	24,8
2017	262 770	417 965	1,5	32,1
2018	351.917	540.587	2	39

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yukarıdaki tabloda yıllara göre işletme belgeli tesislere ilişkin istatistikler verilmiştir. Buna göre 2018 yılında tesise geliş sayısı, geceleme sayısı ve ortalama kalış süresinin önceki yıl olan 2017 yılına göre arttığı görülmektedir. Bu durum tesislerin doluluk oranını da olumlu yönde etkilemiş olup 2018 yılında tesislerin doluluk oranının %39 olduğu belirtilmiştir.

Tablo 13: Yıllara Göre Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesis İstatistikleri

Yıllara Göre Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesis İstatistikleri				
Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
2011	229.237	285.010	1,2	45,7
2012	248.252	311.739	1,3	49,8
2013	299.450	363.406	1,2	42,1
2014	272.018	361.117	1,3	41,8
2015	211.523	344.086	1,6	39,7

2016	125.032	179.630	1,4	20,7
2017	39 453	67 234	1,7	44,8
2018	69.788	121.708	2	46

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yukarıdaki tabloda yıllara göre belediye belgeli tesislere ilişkin istatistikler yer almaktadır. Söz konusu tesislerin doluluk oranları 2015 yılından bu yana her geçen yıl artış göstermiştir. Bununla birlikte tesise geliş sayısı ve geceleme sayısı 2017 ve 2018 yıllarında önceki yıllara kıyasla daha düşüktür.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2019 yılında 2018 yılı il ve ilçelere göre konaklama tesislerine ilişkin tesise geliş, geceleme, ortalama kalış süreleri ve tesislerin doluluk oranları verileri yayınlanmıştır. Bu veriler konaklama tesislerine olan mevcut talep düzeyini göstermekte olup Diyarbakır'da bulunan konaklama tesislerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 14: 2018 Yılı Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı

		Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
İl	İlçeler	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Diyarbakır	Çermik	161	15.818	15.979	302	26.614	26.916	2	2	2	0	43	44
	Ergani	0	3.456	3.456	0	4.845	4.845	0	1	1	0	31	31
	Kayapınar	3.983	60.632	64.615	6.749	92.030	98.779	2	2	2	3	37	40
	Sur	12.349	98.342	110.691	17.167	135.747	152.914	1	1	1	4	29	32
	Yenişehir	5.999	151.032	157.031	9.517	247.326	256.843	2	2	2	2	43	44
	Dicle	7	138	145	16	274	290	2	2	2	3	46	48
	Toplam	22.499	329.418	351.917	33.751	506.836	540.587	2	2	2	2	37	39

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Tabloda turizm işletme belgeli konaklama tesislerine 2018 yılında gelen turistlere ilişkin veriler verilmiştir. Buna göre 2018 yılında Çermik ilçesinde bulunan turizm işletme belgeli konaklama tesislerine gelen turist sayısı toplam 15.979'dur. Öte yandan Diyarbakır ilinin genelinde bulunan otellere gelen turist sayısı ise 351.917'dir. Geceleme süresi Çermik ilçesinde bulunan otellerde toplam 26.916 iken Diyarbakır ili genelinde 540.587'dir. Ayrıca ortalama kalış süresi Çermik ilçesinde ve Diyarbakır'da aynı olup 2 gündür.

Tablo 15: 2018 Yılı Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Dağılımı

İl	İlçeler	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Diyarbakır	Bismil	0	184	184	0	3.711	3.711	0	20	20	0	61	61
	Ergani	11	2.218	2.229	19	5.690	5.709	2	3	3	0	53	53
	Kayapınar	31	812	843	36	1.103	1.139	1	1	1	1	32	33
	Sur	1.056	9.631	10.687	1.854	14.89	16.749	2	2	2	5	43	48
	Yenişehir	112	47.157	47.269	178	79.893	80.071	2	2	2	0	45	45
	Çüngüş	0	1.116	1.116	0	4.047	4.047	0	4	4	0	51	51
	Eğil	0	254	254	0	2.322	2.322	0	9	9	0	65	65
	Kulp	0	5.974	5.974	0	5.974	5.974	0	1	1	0	41	41
	Lice	0	1.232	1.232	0	1.986	1.986	0	2	2	0	37	37
	Toplam	1.210	68.578	69.788	2.087	119.621	121.708	2	2	2	1	45	46

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Tabloda Diyarbakır'da bulunan mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerine ilişkin 2018 yılı verileri yer almaktadır. Buna göre yatırımın yapılacağı ilçe olan Çermik ilçesinde mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesisi bulunmamaktadır. Öte yandan kentte bulunan söz konusu tesislere toplam geliş sayısı 69.788'dir. Ayrıca toplam geceleme sayısı ise 121.708'dir. Ortalama kalış süresi 2 gün iken toplam doluluk oranı %46 olarak belirlenmiştir.

Mevcut Kapasite ve Geçmiş Yıllar Kapasite Kullanım Oranları;

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Diyarbakır ilinde 21 belediye belgeli, 30 işletme belgeli ve 5 yatırım belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda bu konaklama tesislerinin oda ve yatak kapasiteleri verilmiş olup bu veriler mevcut kapasiteyi göstermektedir.

Tablo 16: Diyarbakır Konaklama Tesis Kapasiteleri

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Belediye Belgeli Konaklama Tesis	21	615	1.173
İşletme Belgeli Konaklama Tesis	30	2.267	4.492
Yatırım Belgeli Konaklama Tesis	5	374	768
TOPLAM	56	3.256	6.433

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Tabloda Diyarbakır ilinde bulunan konaklama tesislerinin oda ve yatak kapasitelerine ilişkin veriler yer almaktadır. Buna göre ilde toplam 56 tesis bulunmakta olup bu tesislerde bulunan oda sayısı toplam 3.256'dır. Bunun yanı sıra bahsi geçen konaklama tesislerinin toplam yatak sayısı 6.433 olarak belirtilmiştir.

Tablo 17: Yıllara Göre Turizm İşletme Belgeli Tesis Kapasite Kullanım Oranı

Yıllara Göre Turizm İşletme Belgeli Tesis Doluluk Oranı	
Yıllar	Doluluk Oranı (%)
2011	43,6
2012	39,3
2013	44,2
2014	37,3
2015	32,1
2016	24,8
2017	32,1
2018	39

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yukarıdaki tabloda turizm işletme belgeli tesislerin geçmiş yıllar doluluk oranları verilmiştir. Buna göre ilde bulunan konaklama tesislerinin 2011 yılında doluluk oranı %43,6 iken 2018 yılında bu oran %39 olmuştur. Doluluk oranının en düşük olduğu yıl ise %24,8 ile 2016'dır.

Tablo 18: Yıllara Göre Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesis Doluluk Oranı

Yıllara Göre Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesis Doluluk Oranı	
Yıllar	Doluluk Oranı (%)
2011	45,7
2012	49,8
2013	42,1

2014	41,8
2015	39,7
2016	20,7
2017	44,8
2018	46

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yukarıdaki tabloda belediye belgeli tesislerin geçmiş yıllar doluluk oranları verilmiştir. Buna göre ilde bulunan konaklama tesislerinin 2011 yılında doluluk oranı %45,7 iken 2018 yılında bu oran %46 olmuştur. Doluluk oranının en düşük olduğu yıl ise %20,7 ile 2016'dır.

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Önümüzdeki 5 yılı kapsayacak şekilde üretim miktarı, kapasite ve ekonomik kapasite kullanım oranı ile talep tahmin çalışması bu bölümde yapılacaktır. Söz konusu çalışma gerçekleştirilirken, ülke genelindeki ekonomik konjonktür, sektörde beklenen gelişmeler, bölge potansiyeli ve nüfus artış hızı gibi etkenler dikkate alınacaktır.

Talebin Gelecekteki Gelişim Potansiyeli ve Talebin Tahmini

Çermik ilçesinde kurulacak 5 yıldızlı tesise gelecekteki talebi belirlemek amacıyla gelecek yıllar talep projeksiyonu oluşturulmuştur. Projeksiyon oluşturulurken geçmiş yıllar tesise geliş sayısı, geceleme süresi ve ortalama kalış süresi göz önünde bulundurulmuştur.

Gelecek yıllar talep projeksiyonu geçmiş yıllar verileri kullanılarak oluşturulmuştur. Bölgedeki konaklama tesislerine olan talebin her yıl artış ve azalış oranları hesaplanmış olup ardından bu verilerin ortalaması alınmıştır. Elde edilen ortalama talep düzeyi elde edilen son veri olan 2018 yılı verilerine eklenmiştir. Bu işlem gelecek her yıl için yapılmış olup 2030 yılına kadar talep projeksiyonu oluşturulmuştur.

Gelecek yıllar talep projeksiyonu turizm işletme belgeli tesisler ve belediye belgeli tesisler için ayrı hesaplanmıştır.

Tablo 19: Turizm İşletme Belgeli Tesisler Talep Projeksiyonu

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi
2011	226.043	321.657	1,4
2012	199.694	277.482	1,4
2013	225.882	333.082	1,5
2014	187.784	296.366	1,6
2015	212.813	311.799	1,5
2016	163.403	257.773	1,6
2017	262.770	417.965	1,6
2018	351.917	540.587	2,0
2019	369.899	571.863	1,5
2020	387.881	603.138	1,6
2021	405.863	634.414	1,6
2022	423.845	665.690	1,6
2023	441.827	696.966	1,6
2024	459.809	728.241	1,6
2025	477.791	759.517	1,6
2026	495.773	790.793	1,6

2027	513.755	822.068	1,6
2028	531.737	853.344	1,6
2029	549.719	884.620	1,6
2030	567.701	915.896	1,6

Yukarıdaki tabloda turizm işletme belgeli tesislere ilişkin talep projeksiyonu verilmiştir. Projeksiyon 2030 yılına kadar hesaplanmıştır. Tabloya göre merkez yatırımının faaliyete geçeceği yıl olan 2021'de turizm işletme belgeli tesislere geliş sayısının 405.863 olması öngörülmektedir. Ayrıca aynı yıl geceleme süresinin 614.414 olması öngörülmektedir.

Tablo 20: Belediye Belgeli (Mahalli İdarelerce Belgelendirilen) Tesisler Talep Projeksiyonu

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi
2011	229.237	285.010	1,2
2012	248.252	311.739	1,3
2013	299.450	363.406	1,2
2014	272.018	361.117	1,3
2015	211.523	344.086	1,6
2016	125.032	179.630	1,4
2017	39.453	67.234	1,7
2018	69.788	121.708	2,0
2019	84.048	147.077	1,7
2020	98.309	172.446	1,8
2021	112.569	197.815	1,8
2022	126.829	223.184	1,8
2023	141.090	248.553	1,8
2024	155.350	273.922	1,8
2025	169.610	299.291	1,8
2026	183.871	324.660	1,8
2027	198.131	350.029	1,8
2028	212.391	375.398	1,8
2029	226.652	400.767	1,8
2030	240.912	426.136	1,8

Tabloda belediye belgeli tesislere ilişkin talep projeksiyonu verilmiştir. Projeksiyon 2030 yılına kadar hesaplanmış olup söz konusu tesislere geliş sayısının, geceleme süresinin ve ortalama kalış süresinin 2030 yılına kadar her yıl artış göstereceği öngörülmektedir. Öte yandan yatırımın ilk faaliyet yılının 2021 olması hedeflenmektedir. 2021 yılında belediye belgeli tesislere geliş sayısının 112.569, geceleme süresinin 197.815 ve ortalama kalış süresinin 1,8 olması öngörülmektedir.

2.6 Girdi Piyasası

Aşağıdaki tabloda girdi ihtiyacına ilişkin veriler yer almaktadır.

Tablo 21: Girdi İhtiyacı

Hizmet Adı	Girdi	Cinsi
Deluxe Oda	Sarf Malzeme	Adet
Family Suit Oda	Sarf Malzeme	Adet
Standart Oda	Sarf Malzeme	Adet
Engelli Odası	Sarf Malzeme	Adet
SPA Uygulamaları	Sarf Malzeme	Adet
Yemek Hizmeti	Yiyecek ve İçecek	Adet
Balo Yemeği Hizmeti	Yiyecek ve İçecek	Adet
Toplantı Salonu Kiralama	Yiyecek ve İçecek	Adet
Konferans Salonu Kiralama	Yiyecek ve İçecek	Adet

Aşağıdaki tabloda hizmet bazında girdi maliyetleri belirlenmiştir.

Tablo 22: Girdi Maliyetleri

Hizmet Adı	Girdi	Miktar	Birim Fiyat (\$)	Hizmet Başına Birim Girdi Maliyeti (\$)	Yıllık Hizmet	Yıllık Maliyet (\$)
Deluxe Oda	Sarf Malzeme	1	2,63	2,63	13.500	35.526,32
Family Suit Oda	Sarf Malzeme	1	3,07	3,07	10.800	33.157,89
Standart Oda	Sarf Malzeme	1	2,19	2,19	27.000	59.210,53
Engelli Odası	Sarf Malzeme	1	2,19	2,19	2.700	5.921,05
SPA Uygulamaları	Sarf Malzeme	1	1,32	1,32	2.700	3.552,63
Yemek Hizmeti	Yiyecek ve İçecek	1	1,49	1,49	108.000	161.052,63
Balo Yemeği Hizmeti	Yiyecek ve İçecek	1	2,72	2,72	18	48,95
Toplantı Salonu Kiralama	Yiyecek ve İçecek	1	17,54	17,54	108	1.894,74
Konferans Salonu Kiralama	Yiyecek ve İçecek	1	43,86	43,86	18	789,47
TOPLAM						301.154,21

Tablo 23: Hizmetlerin Yıllık Girdi Maliyeti

Hizmetler	Hizmetlerin Yıllık Girdi Maliyeti
Deluxe Oda	35.526,32
Family Suit Oda	33.157,89
Standart Oda	59.210,53
Engelli Odası	5.921,05
SPA Uygulamaları	3.552,63
Yemek Hizmeti	161.052,63
Balo Yemeği Hizmeti	48,95
Toplantı Salonu Kiralama	1.894,74
Konferans Salonu Kiralama	789,47

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Aşağıdaki tabloda kurulacak merkezde hizmet satış miktarları verilmiştir. Tesisin oda kapasitesi 200 adettir. Aşağıda verilen aylık veriler her odanın ilgili ayda kiralama sayısıdır. Örneğin; Deluxe Oda için KKO göz önünde bulundurularak (50 oda x 0.75 KKO x 30 gün) hesaplamalar yapılmıştır.

Tablo 24: Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları (Aylık Oda Satış Miktarı(Adet))

2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Deluxe Oda	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	13.500
Family Suit Oda	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	10.800
Standart Oda	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	27.000
Engelli Odası	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	2.700
SPA Uygulamaları	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	2.700
Yemek Hizmeti	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	108.000
Balo Yemeği Hizmeti	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
Toplantı Salonu Kiralama	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	108
Konferans Salonu Kiralama	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
TOPLAM													164.844

Tabloda ilk faaliyet yılında fiili kapasitedeki satışların aylara göre tahmini dağılımı verilmiştir. Satış tahmini; diğer benzer yapıların satış periyotları, tesisin tam kapasitesi, yıllar itibariyle kapasite kullanım oranı, hizmet üretim düzeyi gibi hususlar dikkate alınarak yapılmıştır.

Tablo 25: İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi (Oda Satış Miktarı (Adet))

İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi	
Hizmetler / Aylar	Toplam
Deluxe Oda	18.000
Family Suit Oda	14.400
Standart Oda	36.000
Engelli Odası	3.600
SPA Uygulamaları	3.600
Yemek Hizmeti	144.000
Balo Yemeği Hizmeti	24
Toplantı Salonu Kiralama	144
Konferans Salonu Kiralama	24
TOPLAM	219.792

Tam kapasite; yatırım konusu hizmet üretiminin kurulu yani teorik kapasitede sunabileceği hizmet miktarını ifade etmektedir. Bunun anlamı; kapasite kullanım oranının 100% olması halinde sunulabilecek hizmet miktarının ifade edilmesidir. Buna göre mevcut fizibilitede yapılan planlamada tam kapasite için hizmet miktarı tabloda verilmiştir.

Hesaplamalar yapılırken; ilgili odanın kapasitesi (Deluxe Oda = 50 adet), aylık tesisin işletilme gün sayısı (1 ay =30 gün) baz alınmıştır (50 Oda x 30 işletme günü x 12 ay =18.000 adet).

Fizibiliteye konu olan yatırımın fiili üretim programı satış miktarıyla bire bir aynıdır. Bunun nedeni hizmetin üretildiği dönemde tüketilecek olmasıdır. Dolayısıyla gerek 2. yıl (İlk faaliyet yılı) itibarıyla gerekse sonraki yıllarda yatırım kapsamında fiili olarak sunulacak her hizmet için üretim miktarı da satış miktarlarıyla aynı olacaktır.

Merkezin tanıtımının yapılması için çeşitli pazarlama stratejileri belirlenmiştir. Bunlar yatırım dönemi ve işletme dönemi olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Her bir dönem için belirlenen pazarlama aktivitelerine ilişkin detaylar aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 26: Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri

Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	Tutar (\$)
İnternet Sitesi	1.754
Tabelalar	877
Tur Sitelerinde Reklam	3.509
Tur Firmalarıyla Anlaşma	1.228
Turizm Portallarına Üyelik	1.754
Otel Yön Tabelaları	1.754
Otel Mobil Uygulama	5.263
Totem	1.316
Broşür (20.000 Adet)	7.018
Yurt İçi Fuar Katılımı	3.509
Müşteri Ziyaretleri	175
Katalog (5.000 Adet)	3.509
TOPLAM	31.667

Pazarlama aktiviteleri örnek olarak verilmiştir. Aktivitelerin türleri, yatırım dönemindeki pazarlama planına göre değişiklik gösterebilecektir.

Tablo 27: İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri

İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	Tutar (\$)
Tanıtım Kokteyli	1.754
Yurt İçi Fuar Katılımı	3.509
Arama Motoru Reklamı	5.263
Yerel TV Reklamları (10 kez)	877
Banner Reklam Uygulaması (3 kez)	526
Broşür (20.000 adet)	7.018
Müşteri Ziyaretleri	175
Radıyo Reklamı	877
Sosyal Medya Reklamları	5.263
Sektör Portallarına Üyelik	1.754
Müşteri Ziyaretleri	175
Yurt Dışı Fuar Katılımı	3.509
TOPLAM	30.702

Tabloda belirtilen giderler yatırımın uygulama dönemine aittir. Tanıtım aktiviteleri örnek olarak verilmiş olup tanıtım stratejilerine göre değişiklik gösterebilecektir.

3 TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırım yeri olan Diyarbakır ili Çermik ilçesi, Doğu Anadolu Bölgesinin Yukarı Fırat kesiminde, Güneydoğu Torosların kenar kıvrımları kuşağı üzerinde ve Torosların güney eteklerinde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Maden Dağları, kuzeybatısında Gelincik Dağı, kuzeydoğusunda Karababa Dağları, güneyinde Petekkaya sırtları ve Karacadağ volkanından çıkan lavların kuzey sınırında yer alan tepelik alanlar yer almaktadır. Ayrıca ilçenin doğusunda, ilçeyi Ergani Ovasından ayıran tepelik alanlar ve kuzeyinde dağlık alanlar bulunmaktadır. Güneydoğu Anadolu Bindirme Kuşağının geçtiği bu dağlık alanlar içinde dik eğimli yamaçlar, dar ve derin vadiler yer almaktadır.

Çermik ilçe merkezi, Diyarbakır kent merkezinin 87 km kuzeybatısında yer almaktadır. Ayrıca ilçe merkezi Diyarbakır-Elazığ karayolu üzerindeki Ergani ilçesinden 33 km uzaklıktadır. Çermik ilçesini Siverek'e (Şanlıurfa) bağlayan 62 km'lik bir yol bulunmaktadır. İlçe arazisi, Fırat nehrine akan dere yataklarının oluşturduğu vadilerle bölünmüş olup bu nedenle engebeldir. İlçe merkezinin rakımı 680 metredir.

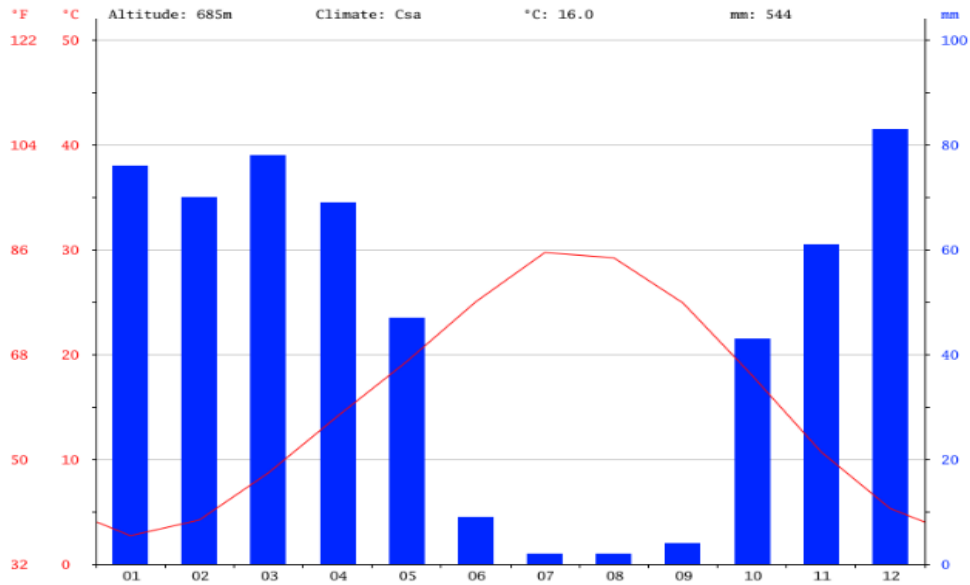
Çevredeki bazı dağlık alanların üst kesimleri plato özelliği göstermektedir. Çermik ilçesinin kuzeyindeki Hennarek Dağı ve batısındaki Gelincik Dağı gibi dağların üzerinde görülen plato karakterli düzlük alanlar genellikle 1.100 m ile 1.300 m civarındadır. Ayrıca alanın önemli bir bölümünü tepelik ve az eğimli düz veya düze yakın araziler oluşturmaktadır. Az eğimli düzlük alanlar genellikle Çermik'in doğu ve güneydoğusunda yayılmaktadır. İlçenin batı kısmında %5 ile %30 arasında değişen yamaç eğimlerine sahip tepelikler hâkimdir. Bölgede Sinek Çayı (Çermik Suyu) ve ona katılan yan kollar varlık göstererek genelde V profilli genç vadiler oluşturmaktadır.¹³

Diyarbakır ili karasal iklime sahiptir ve gece ile gündüz arasında sıcaklık farkı oldukça fazladır. Güneydoğu Toroslar yayının kuzeyden gelen soğuk rüzgârları kesmesi nedeniyle il kışları çevresindeki illere oranla fazla soğuk olmamaktadır. Ayrıca bu nedenle yazları oldukça sıcak geçmektedir. 1970-2011 yıllarına ait verilere göre Diyarbakır ilinde 471,2 mm olan yıllık ortalama yağışın %3'lük kısmı yaz aylarında düşmektedir. Son yıllarda barajların oluşturduğu yapay göller sebebiyle buharlaşma yüzeyleri mevcuttur. Bu sebeple ilin nispi neminde artış gözlenmektedir.¹⁴

¹³ Meşeli, Çermik ve Yakın Çevresinin Morfografik Özellikleri; 2005.

¹⁴ Karacadağ Kalkınma Ajansı, Diyarbakır İli Seracılık Raporu; 2013.

Şekil 2: Çermik İlçesi İklim Grafiği



Kaynak: Climate-Data, 2019

Çermik ilçesinde temmuz yılın en kurak ayıdır. Ayrıca ilçede en fazla yağış aralık ayında görülmektedir. Çermik ilçesinde Temmuz ayı ortalama 29,7°C ile yılın en sıcak ayıdır. Ayrıca yılın en düşük sıcaklığa sahip ayı 2,7°C sıcaklık ile ocaktır.

Aşağıdaki tabloda Diyarbakır ilinde bulunan jeotermal alanlar bulunmaktadır.

Tablo 28: Diyarbakır İlinde Bulunan Jeotermal Alanlar

Jeotermal Alan Adı	Sondaj			Kullanım Alanı
	Sıcaklık (°C)	Debi	Potansiyel (MW)	
Çermik	48	21	1,41	Kaplıca

Kaynak: Diyarbakır İli Seracılık Raporu, 2013.

Projenin gerçekleştirileceği Çermik ilçesinde Sinek Çayı (Çermik Suyu) ve Çermik Kaplıcaları bulunmaktadır. Çermik ilçesinin kaplıcaları ilçe merkezinin Hamambaşı Mevkiinde bulunmaktadır. Melike Belkis Kaplıcaları olarak isimlendirilen bu kaplıcaların su sıcaklığı 48°C'dir. Kaplıca suyu en son 05.04.2005 yılında 1.192 protokol numarasıyla Sağlık Bakanlığı Refik Saydam Hıfızısıhha Merkezi Başkanlığı Çevre Sağlığı Araştırma Müdürlüğü tarafından analiz edilmiştir. Suyun grubu sodyumlu, bikarbonatlı, klorlu, sülfatlı, iyotlu, bromürlü, iyodürlü ve kükürtlüdür. Radyoaktivitesi 10 Eman Ph değeri 7.6'dır. Yapılan analiz sonuçlarına göre kaplıcanın kimyasal ve bakteriyolojik yönden insan sağlığına elverişli olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 3: Çermik İlçesi Kaplıcalar Bölgesi

Kaynak: Karacadağ Kalkınma Ajansı, 2012

Yukarıda Çermik ilçesinde bulunan kaplıcaların alanları yer almaktadır. Buna göre ilçede Hamambası Kaplıca Bölgesi ve Saray Hamamı Bölgesi bulunmaktadır.

MTA verilerine göre Türkiye’de sıcaklıkları 20°C ile 110°C arasında değişen yaklaşık 1.500 doğal termal su kaynağı bulunmaktadır.¹⁵

Tablo 29: Türkiye’de Jeotermal Alanlarda Açılan Kuyu Sayısı ve Derinlikleri

No	İl	Kuyu	Metraj	No	İl	Kuyu	Metraj
1	Afyonkarahisar	148	57.887,00	30	Kayseri	6	1.947,00
2	Ağrı	6	909,00	31	Kırklareli	2	2.075,00
3	Aksaray	8	5.430,00	32	Kırşehir	23	7.731,45
4	Amasya	7	3.423,00	33	Kilis	1	350,00
5	Ankara	61	36.986,36	34	Kocaeli	3	940,00
6	Artvin	1	-	35	Konya	24	10.081,85
7	Aydın	235	361.690,00	36	Kütahya	82	33.818,00
8	Balıkesir	69	23.021,00	37	Malatya	1	500,00
9	Batman	1	2.400,00	38	Manisa	172	191.759,40
10	Bilecik	1	250,00	39	Mersin	4	900,00
11	Bingöl	4	1.930,20	40	Muğla	17	6.476,00
12	Bolu	23	9.959,00	41	Muş	1	320,00
13	Bursa	6	2.868,00	42	Nevşehir	53	23.529,75
14	Çanakkale	45	34.829,00	43	Niğde	15	8.466,90
15	Çankırı	5	3.169,00	44	Ordu	2	570,00
16	Çorum	10	4.107,00	45	Osmaniye	2	700,00
17	Denizli	104	108.466,30	46	Rize	4	780,00

¹⁵ MTA, 2019

18	Diyarbakır	7	2.325,50	47	Sakarya	13	7.124,00
19	Elazığ	1	400,00	48	Samsun	12	5.756,00
20	Erzincan	3	1.903,00	49	Siirt	1	695,00
21	Erzurum	11	4.792,50	50	Sivas	15	4.372,00
22	Eskişehir	23	7.105,00	51	Şanlıurfa	25	8.839,00
23	Gaziantep	2	750,00	52	Tekirdağ	1	1.500,00
24	Hatay	9	7.575,00	53	Tokat	7	1.204,25
25	Isparta	1	620,00	54	Tunceli	2	324,00
26	İstanbul	10	5.308,00	55	Uşak	19	7.675,00
27	İzmir	184	91.361,05		Van	7	3.698,00
28	K.Maraş	6	2.913,00		Yalova	13	6.662,00
29	Karabük	1	266,00		Yozgat	40	12.179,00
				Toplam		1559	1.113.616

Kaynak: MTA, 2019

Diyarbakır ve Çermik, jeolojik konumu nedeniyle önemli termal kaynaklara sahip bir bölgedir. Ayrıca bu yörenin kür için uygun iklim koşulları Çermik'te termal turizm yatırımı yapılması için en uygun olan koşulları oluşturmaktadır.

Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Çermik ilçesinde şehir içi ulaşım özel halk otobüsleri ve minibüsler ile sağlanmaktadır. İlçeye 90 km uzaklıkta olan Diyarbakır'a karayolu ile ulaşmak mümkündür. Diyarbakır'da bulunan havalimanı sayesinde havayolu ile ulaşım da mümkündür. Ayrıca Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi turizme katkı sağlamak amacıyla ilden Çermik ilçesinde bulunan kaplıcalara ücretsiz ulaşım hizmeti sunmaktadır. Aşağıdaki şekilde Diyarbakır ile Çermik arasında karayolu ulaşımı verilmiştir.

İlçenin su ve kanalizasyon faaliyetleri Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (DİSKİ) tarafından, Doğalgaz dağıtımı Diyarbakır Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (Diyargaz) tarafından, elektrik dağıtım hizmeti de Dicle Elektrik Dağıtım A.Ş. (DEDAŞ) tarafından verilmektedir. Yatırım için öngörülen altyapı giderleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yatırımın elektrik, su ve doğalgaz altyapı ihtiyaçlarının belirlenebilmesi için gerekli mühendislik ve teknik analizler yapılarak belirlenebilir. Bu nedenle tesisin kurulu kapasitede ne kadar elektrik gücüne ihtiyacının olacağı, su ve doğalgaz altyapısının kapasitesine yönelik gerekli çalışmalar yapılmadan net şekilde belirlenememektedir. Aşağıdaki tabloda benzer bir tesisin aylık elektrik, su ve doğalgaz harcama miktarları baz alınarak oluşturulmuştur.

Tablo 30: Altyapı Giderleri

Kalem	Birim	Birim Değer	Birim Fiyat (\$)	Aylık Tutar (\$)	Yıllık Tutar (\$)	Kaynak
Elektrik	kWh	100.000	0,0790	7.896	94.758	Hesaplama birim fiyat için iş yerlerine uygulanan tek zamanlı güncel tarife dikkate alınmıştır.
Su	Metreküp	2.500	1,05	2.632	31.579	Hesaplama birim fiyat; yatırım bölgesindeki güncel iş yerleri tarifesi dikkate alınarak belirtilmiştir.

Yakıt	Metreküp	15,00	96,49	1.447	17.368	Tablodaki birim değer; bölgedeki güncel doğalgaz metreküp fiyatını yansıtmaktadır.
Telefon	Hat Başına	30	21	632	7.579	Birim değer, muhtemel telefon hattı sayısını ifade etmektedir. Hesaplama ses operatörlerinin ortalama tarifeleri yaklaşık olarak alınmıştır.
TOPLAM (\$)				12.607	151.284	

Tabloda yatırıma ilişkin altyapı maliyetleri yaklaşık olarak verilmiştir.

3.2 Kapasite Analizi ve Seçimi

Aşağıdaki tabloda otelin kapasitesine ilişkin bilgiler verilmiştir.

Tablo 31: Yatırım Kapasitesi

Hizmet Türü	Oda/Alan Sayısı	Tam Kapasite	Fiili Kapasite	Tam Kapasite	Fiili Kapasite
		Aylık Hizmet Düzeyi	Aylık Hizmet Düzeyi	Yıllık Hizmet Düzeyi	Yıllık Hizmet Düzeyi
Deluxe Oda	50	1.500	1.125	18.000	13.500
Family Suit Oda	40	1.200	900	14.400	10.800
Standart Oda	100	3.000	2.250	36.000	27.000
Engelli Odası	10	300	225	3.600	2.700
SPA Uygulamaları	1	300	225	3.600	2.700
Yemek Hizmeti	1	12.000	9.000	144.000	108.000
Balo Yemeği Hizmeti	1	2	2	24	18
Toplantı Salonu Kiralama	3	12	9	144	108
Konferans Salonu Kiralama	1	2	2	24	18

Otel oda kapasitesi 200 olarak belirlenmiştir. Tam kapasitedeki hizmet düzeyi 30 gün ve oda sayısı çarpılarak hesaplanmıştır.

Tesisteki oda sayısı dağılımı şu şekildedir; Deluxe Oda sayısı toplam oda sayısının %25'si, Family Suit Oda sayısı toplam oda sayısının %20'si, Standart Oda sayısı toplam oda sayısının %50'si ve Engelli Odası sayısı toplam oda sayısının %5'i kadardır.

Toplam oda sayısının %5 kadarının SPA Merkezinden faydalanacağı öngörülmüştür. Tam kapasitedeki aylık hizmet düzeyi ise belirlenen kişi sayısının 30 gün ile çarpımı yöntemiyle hesaplanmıştır. Dolayısıyla toplam aylık hizmet sayısı 300 olarak belirlenmiştir.

Yemek hizmeti kapasitesi belirlenirken her bir odada 2 kişinin kalacağı öngörülmüştür. Sabah kahvaltısının hizmete dâhil olacağı varsayımı ile 1 öğün yemek hesaplanmıştır. Hizmet düzeyi oda sayısı, kişi sayısı ve 30 gün hesabıyla bulunmuş olup toplam 12.000 olarak hesaplanmıştır.

Balo yemeği hizmeti kapasitesi belirlenirken tam kapasitedeki hizmet düzeyinde ayda 2 kez kiralama yapılabileceği öngörülmüştür.

Tesiste toplam 3 toplantı salonu olacağı varsayılmıştır. Tam kapasitedeki hizmet düzeyi hesaplanırken her bir toplantı salonunun haftada 1 kez kiralanaacağı varsayılmıştır. Dolayısıyla aylık toplam kiralama hizmeti düzeyi 12 olacaktır.

Konferans salonu kiralama hizmeti kapasitesi belirlenirken her bir odada 2 kişinin kalacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla tesiste tam kapasitede 400 kişi kalacaktır. Bu sebeple konferans salonunun 400 kişilik olması öngörülmüş olup ayda 2 kez kiralama yapılacağı varsayılmıştır.

Tablo 32: Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi

Kapasite Kullanım Oranının (KKO) Yıllara Göre Değişimi	Ortalama KKO (%)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	0
2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	75
3. Yıl	80
4. Yıl	80
5. Yıl	90
6. Yıl	90
7. Yıl	90
8. Yıl	90
9. Yıl	90
10. Yıl	95

İlk faaliyet yılındaki kapasite kullanım oranı %75 olarak belirlenmiştir. Kapasite kullanımı 10 yıllık projeksiyon ile değerlendirilirken fiziksel büyüklük, teknik kapasite, hedeflenen satış programı, büyüme hedefleri gibi hususlar dikkate alınmıştır. Buna göre KKO çeşitli yıllarda artış göstermiş ya da sabit kalmıştır.

3.3 Üretim Teknolojisi

Tablo 33: İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi (Oda Satış Miktarı (Adet))

İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi	
Hizmetler / Aylar	Toplam
Deluxe Oda	18.000
Family Suit Oda	14.400
Standart Oda	36.000
Engelli Odası	3.600
SPA Uygulamaları	3.600

Yemek Hizmeti	144.000
Balo Yemeği Hizmeti	24
Toplantı Salonu Kiralama	144
Konferans Salonu Kiralama	24
TOPLAM	219.792

Tam kapasite; yatırım konusu hizmet üretiminin kurulu yani teorik kapasitede sunabileceği hizmet miktarını ifade etmektedir. Bunun anlamı; kapasite kullanım oranının %100 olması halinde sunulabilecek hizmet miktarının ifade edilmesidir. Buna göre mevcut fizibilitede yapılan planlamada tam kapasite için hizmet miktarı tabloda verilmiştir.

Hesaplamalar yapılırken; ilgili odanın kapasitesi (Deluxe Oda = 50 adet), aylık tesisin işletilme gün sayısı (1 ay = 30 gün) baz alınmıştır (50 Oda x 30 işletme günü x 12 ay = 18.000 adet).

Fizibiliteye konu olan yatırımın fiili üretim programı satış miktarıyla bire bir aynıdır. Bunun nedeni hizmetin üretildiği dönemde tüketilecek olmasıdır. Dolayısıyla gerek 2. yıl (İlk faaliyet yılı) itibarıyla gerekse sonraki yıllarda yatırım kapsamında fiili olarak sunulacak her hizmet için üretim miktarı da satış miktarlarıyla aynı olacaktır.

3.4 İnsan Kaynakları

Çermik ilçesinin 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 50.812'dir. Çermik ilçesinin nüfusunun 25.580'ini erkek bireyler ve 25.232 kadınlar oluşturmaktadır. İlçenin yüzölçümü 987 km² olup ilçenin nüfus yoğunluğu 51,96/km²'dir.

Aşağıdaki tabloda Çermik ilçesinin yaş gruplarına göre nüfus dağılımı yer almaktadır.

Tablo 34: Çermik Yaş Grubuna Göre Nüfus Dağılımı

Yaş Grubu	Kişi Sayısı
15-19	5.518
20-24	4.238
25-29	4.248
30-34	3.525
35-39	3.212
40-44	2.663
45-49	2.094
50-54	1.844
55-59	1.554
60-64	1.209
65-69	1.187
70-74	793
75-79	553

80-84	382
85-89	264
90+	98

Kaynak: TÜİK, 2019

Tabloya göre ilçede 15-19 yaş grubu çoğunluktaiken 90+ yaş grubunda 98 kişi bulunmaktadır.

Çermik ilçesinin sosyo-ekonomik yapısı hizmet sektörüne dayanmaktadır. Projenin gerçekleştirileceği alanda özel mülkiyet bulunmamaktadır. İlçede üniversite bulunmadığı için kampüs alanı ayrılmamıştır. Dicle Üniversitesi Çermik Meslek Yüksekokulu bölgede faaliyet göstermektedir. ¹⁶

Personel ücretleri; sigorta primleri, damga vergisi gibi giderlerin eklendiği yaklaşık brüt ücret tutarları ifade etmektedir. Yapılacak yatırımda toplam 64 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

Tablo 35: Personele İlişkin Bilgiler

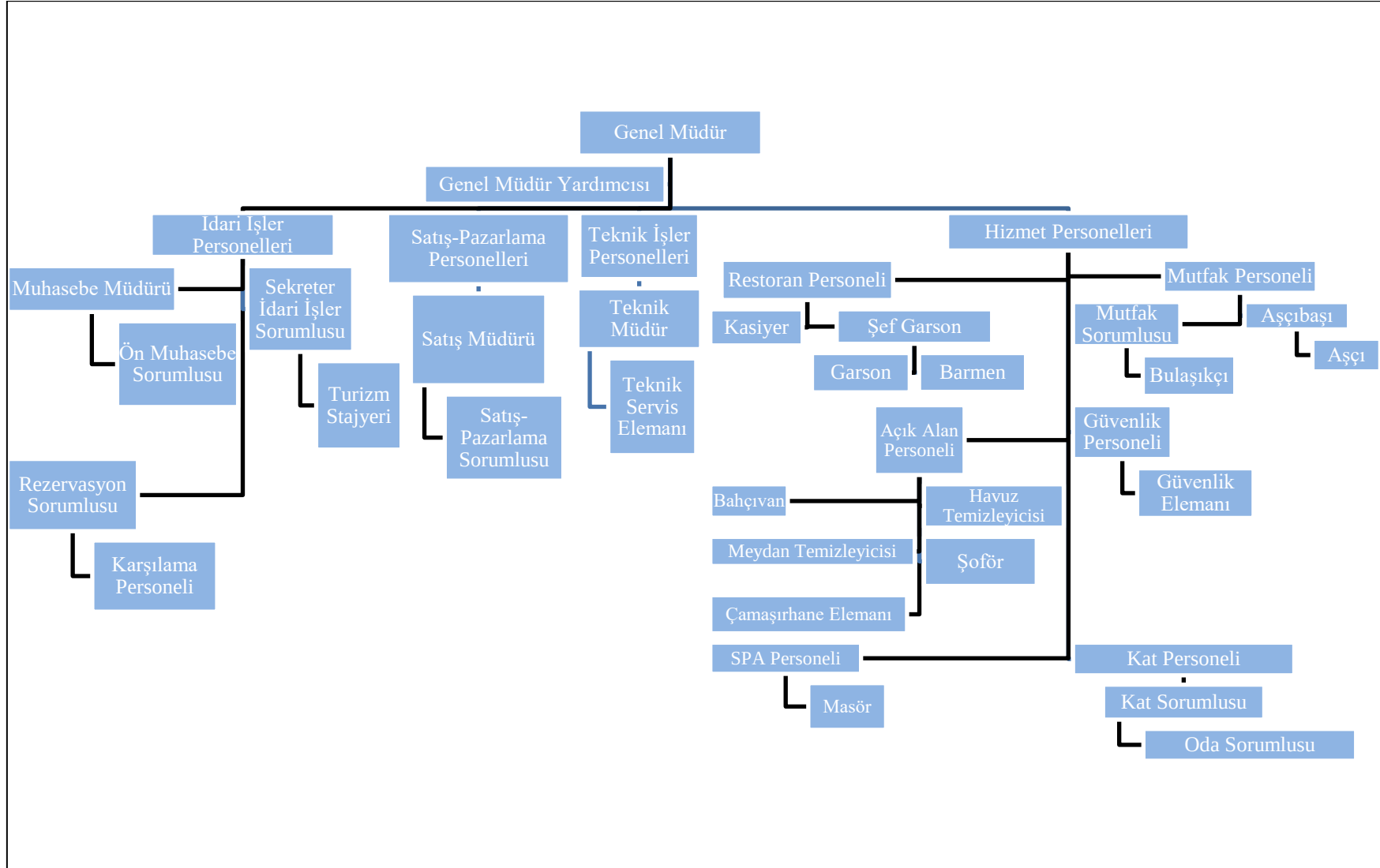
Pozisyonlar	Aylık Kişi Başı Brüt Ücret (\$)	Personel Sayısı	Yatırım Dönemindeki Çalışma Süresi (Ay)	Aylık Brüt Ücretler Toplamı (\$)	Yıllık Kişi Başı Brüt Ücret (\$)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (\$)	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Genel Müdür	2.895	1	12	2.895	34.737	34.737	Evet
Genel Müdür Yardımcısı	2.171	1	3	2.171	26.053	26.053	Evet
Sekreter İdari İşler Sorumlusu	782	1	3	782	9.379	9.379	Evet
Satış Müdürü	2.895	1	3	2.895	34.737	34.737	Evet
Muhasebe Müdürü	1.447	1	12	1.447	17.368	17.368	Evet
Satış Pazarlama Sorumlusu	941	2	3	1.882	11.289	22.579	Evet
Rezervasyon Sorumlusu	1.013	2	0	2.026	12.158	24.316	Hayır
Güvenlik Elemanı	735	3	2	2.206	8.823	26.469	Evet
Ön Muhasebe Sorumlusu	868	1	2	868	10.421	10.421	Evet
Teknik Müdür	1.303	1	0	1.303	15.632	15.632	Hayır
Teknik Servis Elemanı	796	2	2	1.592	9.553	19.105	Evet
Karşılama Personeli	735	2	0	1.471	8.823	17.646	Hayır
Kat Sorumlusu	735	2	0	1.471	8.823	17.646	Hayır
Oda Sorumlusu	735	6	0	4.412	8.823	52.939	Hayır
Kasiyer	735	2	0	1.471	8.823	17.646	Hayır
Aşçıbaşı	2.316	1	0	2.316	27.789	27.789	Hayır

¹⁶ Diyarbakır İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Resmi İnternet Sitesi; 2019.

KARACADAĞ KALKINMA AJANSI

Aşçı	1.158	3	0	3.474	13.895	41.684	Hayır
Şef Garson	1.158	2	0	2.316	13.895	27.789	Hayır
Garson	735	5	0	3.676	8.823	44.116	Hayır
Barmen	868	1	0	868	10.421	10.421	Hayır
Mutfak Personeli	735	4	0	2.941	8.823	35.293	Hayır
Bulaşıkçı	735	2	0	1.471	8.823	17.646	Hayır
Çamaşırhane Elemanı	735	2	0	1.471	8.823	17.646	Hayır
Bahçıvan	735	2	1	1.471	8.823	17.646	Evet
Havuz Temizleyicisi	735	1	0	735	8.823	8.823	Hayır
Meydan Temizleyicisi	735	2	3	1.471	8.823	17.646	Evet
Şoför	735	3	3	2.206	8.823	26.469	Evet
Turizm Stajyeri	368	4	0	1.471	4.412	17.646	Hayır
Masör	941	4	0	3.763	11.289	45.158	Hayır
TOPLAM (\$)	27.228	64		47.422	326.735	569.059	

Şekil 4: Organizasyon Şeması



4 FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Yatırıma ilişkin sabit yatırım kalemleri ve maliyetleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 36: Sabit Yatırım Kalemleri

Sabit Yatırım Kalemleri	Maliyetler (\$)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	64.602,95	Bina inşaat giderinin %0,75 kadarlık kısmı öngörülmüştür.
İnşaat Giderleri	8.613.726,32	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı güncel birim poz fiyatlarına göre hesaplanmıştır.
Makineler	2.894.736,84	Yatırım kapsamında alınması planlanan makineler hedeflenen kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Taşıtlar	257.017,54	Yatırım sürecinde alınacak taşıtların toplam maliyetini yansıtmaktadır.
Demirbaş	2.249.122,81	Alınacak demirbaşların toplam tutarı belirtilmiştir.
Montaj	51.438,60	Makinelerin montaj giderleridir.
Sigorta	5.882,74	Bina inşaatı, makine ve taşıt giderinin %0,05 kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Personel (Yıllık)	97.124,21	Yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin toplam brüt ücretleridir.
Pazarlama ve Satış	31.666,67	Yatırım döneminde yapılacak tanıtım ve reklam çalışmalarını içermektedir.
Elektrik	7.896,49	Bölgedeki birim enerji maliyetine ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Su	2.631,58	Bölgedeki birim su maliyetine ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Yakıt	1.447,37	Bölgedeki birim yakıt maliyetine ve alan büyüklüğüne uygun olarak hesaplanmıştır.
Mali Müşavir	2.105,26	SMMMO güncel ücret tarifesine göre belirtilmiştir.
Hukuk Müşaviri	4.210,53	Barolar Birliği güncel tarifesine göre belirtilen ücrettir.
Telefon	631,58	Ses operatörlerinin güncel tarifeleri ve tahmini hat sayısı baz alınmıştır.
Araç Yakıt	771,93	Yatırım dönemindeki araç yakıt giderleridir.
Bakım, Onarım, Yedek Parça	70.073,02	Hesaplama yatırım kalemlerindeki inşaat giderinin makine ekipman giderinin taşıt giderinin demirbaş giderinin toplamının %0,50 kadarlık kısmı baz alınmıştır.
Genel Giderler	143.550,86	Toplam maliyetlerin %1,00 kadarlık tutarı hesaplanmıştır. Kargo, bankacılık masrafları, yemek, ağırlama, her türlü sarf giderler vb. içermektedir.
Beklenmeyen Giderler	144.986,37	Tablodaki diğer maliyetlerin %1,00 kadarlık tutarı hesaplanmıştır.
TOPLAM TUTAR (\$)	14.643.623,66	

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırım tutarının ilgili yıldaki net nakit akıma bölünmesiyle hesaplanmakta, çıkan sonuçlar farklı yatırım alternatifleri ile kıyaslanmaktadır. En kısa süreli yatırımın tercih edilmesi beklenmektedir. Bu fizibilitedeki hesaplamalarda geri dönüş süresi 12,95 yıl olarak hesaplanmıştır.

5 ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

SPA Merkezi ve Kongre Merkezi yatırımı, Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Yönetmeliği kapsamına giren faaliyetlerden değildir. Bu nedenle yatırım aşamasında ÇED raporunun hazırlanmasına gerek yoktur.

KAYNAKLAR

- Akkuş, İbrahim, ve Hüseyin Alan. *Türkiye'nin Jeotermal Kaynakları, Projeksiyonlar, Sorunlar ve Öneriler Raporu*, (TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası) 2016.
- Aksu, Ceren, ve Emine Aktuğ, *Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması*. Güney Ege Kalkınma Ajansı, 2011.
- Burhanettin, Zengin, ve Nuray Eker, Sakarya İli Termal Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi, *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2016: 165-181.
- Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi, 2017-2021 Stratejik Planı, 2017.
- <http://www.diyarbakir.bel.tr/diyarbakir/genel-bilgiler/cografi-bilgiler.html>. 2018.
- <http://www.diyarbakir.bel.tr/diyarbakir/genel-bilgiler/cografi-bilgiler.html> (erişildi: 09 25, 2019).
- Diyarbakır İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. <https://diyarbakir.ktb.gov.tr/TR-56881/cografya.html>. 2019.
- <https://diyarbakir.ktb.gov.tr/TR-56881/cografya.html> (erişildi: 09 24, 2019).
- Global Wellness Institute,(2018), “ Global Wellness Economy Monitor”
- Haspolat, Yusuf Kenan. «Tüm Yönleriyle Çermik İlçesi ve Turizm.» (Amaç Matbaacılık) 2014.
- Karacadağ Kalkınma Ajansı, 2014-2023 Bölge Planı, 2015.
- Karacadağ Kalkınma Ajansı, Diyarbakır İli Seracılık Raporu, Diyarbakır, 2013.
- Kuşadası Ticaret Odası. «Dünyada ve Türkiye'de Kongre Turizmi.» 2018.
- Meşeli, Aydoğan. «Çermik ve Yakın Çevresinin Morfografik Özellikleri.» *Düzce Üniversitesi Ziya Gökalp Eğitim Fakültesi Dergisi*, 2005: 54-66.
- Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu. <http://www.satark.gov.tr/images/pdf/eylemplani.pdf>. 2014.
- <http://www.satark.gov.tr/images/pdf/eylemplani.pdf> (erişildi: 09 25, 2019).
- Sağlık Turizmi Kurulu. «Sağlık Turizminde Mevzuat ve Teşvikler.» 2018.
- Turizm&Yatırım İşletme ve Endüstrisi Dergisi. *Turizm&Yatırım İşletme ve Endüstrisi Dergisi*, 2017.
- Tutar, Filiz, Cemile Alpaslan, Erdinç Tutar, ve Çisil Erkan, “Turizm Sektörünün İstihdam Üzerine Etkileri” *Global Journal of Economics and Business Studies* 2, no. 4 (2013): 14-27.
- Türkiye Fiziksel Tıp ve Rehabilitasyon Derneği. http://www.tftr.org.tr/tr/static/hasta_bolumu/fizik_tedavi_nedir. 2017.
- http://www.tftr.org.tr/tr/static/hasta_bolumu/fizik_tedavi_nedir (erişildi: 09 26, 2019).

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

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



Fırat Mahallesi Urfa Bulvarı No: 142 Kayapınar / DİYARBAKIR
Tel: +90 (412) 237 12 16-17 • 0850 955 21 63 • 444 63 21 - Faks: +90 (412) 237 12 14
E-Posta: info@karacadag.gov.tr | www.karacadag.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz

