



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Edirne İli Beş Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu





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



Edirne İli Beş Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırım ortamını geliştirmek ve yatırımcı çekmek, Edirne 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 Trakya 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 Trakya Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

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

KISALTMALAR

AKTOB	Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği
ETSO	Edirne Ticaret ve Sanayi Odası
E-TUYS	Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi
İŞKUR	Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü
KOSGEB	T.C. Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
NACE	Avrupa Birliği'nde Ekonomik Faaliyetlerin İstatistikî Sınıflaması
SEGE	Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması
SES	Sosyo-Ekonomik Statü
UDEF	Uluslararası Öğrenci Dernekleri Federasyonu
UNESCO	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
UNWTO	Dünya Turizm Örgütü
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları

İÇİNDEKİLER

1.YATIRIMIN KÜNYESİ	5
2. EKONOMİK ANALİZ.....	6
2.1 Sektörün Tanımı	6
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	7
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	7
2.2.2 Diğer Destekler.....	10
2.3 Sektörün Profili	13
2.3.1 Sektörün Genel Yapısı	13
2.3.2 Sektöre Ait Ürün Yelpazesi ve Ürünlerin Kullanım Alanları	13
2.3.3 Sektörün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler	15
2.3.4 Dünyada ve Türkiye’de Sektörün Büyüklüğü	15
2.3.5 Türkiye’de Turizm ve Konaklama Sektörü.....	19
2.3.6 Edirne’de Turizm ve Konaklama Sektörü.....	33
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	35
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	37
2.5.1 Talep Projeksiyonu	37
2.5.2 Kurulması Planlanan Otelin Fiziksel Özellikleri	38
2.5.3 Gelecek Beş Yıl İçerisinde Hizmet Üretim Kapasite Tahmini	40
2.6 Girdi Piyasası.....	41
2.6.1 Konaklamada İşletme Giderleri.....	41
2.6.2 Düğün Organizasyonlarında İşletme Giderleri	43
2.6.3 Toplantılarda İşletme Giderleri.....	43
2.7 Pazar ve Satış Analizi	44
2.7.1 Edirne’nin Turizm Potansiyeli.....	44
2.7.2 Hedef Pazarlar ve Satış Stratejisi	45
2.7.3 Gelecek Beş Yılda Hedeflenen Hizmet Üretim Rakamları.....	47
3. TEKNİK ANALİZ.....	48
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi.....	48
3.1.1 Turizm Yatırımlarında Bilinmesi Gereken Tanımlar ve Terimler	48
3.1.2 Yatırım Yeri Seçiminde Dikkat Edilmesi Gereken Hususular	50
3.1.3 Edirne İl Yatırım Ortamının Değerlendirilmesi.....	51
3.1.4 Edirne İli Merkez İlçesi Kültür ve Turizm Varlıkları	52
3.1.5 Kuruluş Yeri Seçimi İçin Edirne İli Merkez İlçesinin Değerlendirilmesi.....	56

3.2 Hizmet Teknolojisi	57
3.2.1 Odalarda Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar	57
3.2.2 Mutfak ve Restoranlarda Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar	58
3.2.3 SPA&Spor Merkezinde Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar.....	59
3.2.4 Toplantı Salonlarında Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar	59
3.2.5 Genel Alanlarda Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar	60
3.3 İnsan Kaynakları	61
3.3.1 Edirne'nin İşgücü Potansiyeli	61
3.3.2 Otelin Çalışan Yapısı	63
3.3.3 Küresel İstihdamda Turizm Sektörü	65
4. FİNANSAL ANALİZ	66
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	66
4.1.1 Arsa Maliyeti	67
4.1.2 Müşavirlik Giderleri	67
4.1.3 Kaba İnşaat Giderleri	68
4.1.4 Tesisat Giderleri	68
4.1.5 Tefrişat ve Teçhizat Giderleri	68
4.1.6 Genel Giderler	68
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	69
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	70
5.1. ÇED Süreci	70
5.2 Çevresel Etkiler ve Otelde Uygulanması Planlanan Çevreci Yaklaşımlar	70
5.3 Sosyo-Ekonomik Etkiler	71
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	73
7. KAYNAKÇA.....	74
8. EKLER	75
Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler	75
Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi.....	77

TABLolar

Tablo 1: NACE Sınıflandırması	6
Tablo 2: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları	9
Tablo 3: Ükelere Göre Gelen Turist Sayısı Dünya Sıralaması (Milyon Kişi), 2015-2019	16
Tablo 4: Ükelere Göre Gelen Turist Sayısı Avrupa Sıralaması (Milyon Kişi), 2015-2019	17
Tablo 5: Ükelere Göre Turizm Gelirleri Dünya Sıralaması (Milyar USD), 2015-2019	17
Tablo 6: Ükelere Göre Turizm Gelirleri Avrupa Sıralaması (Milyar USD), 2015-2019	18
Tablo 7: Dünya Turizminde Yıllara Göre Türkiye'nin Sıralaması, 2002-2019	18
Tablo 8: Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2020	20
Tablo 9: Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2020	22
Tablo 10: Belediye Belgeli Otellerin Sayısı, 2019	24
Tablo 11: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019	24
Tablo 12: Turizm İşletme Belgeli Otellerde Otellere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019	24
Tablo 13: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019	26
Tablo 14: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Otellerde Otellere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019	26
Tablo 15: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı, 2015 – 2019	27
Tablo 16: Yıllara Göre Turizm Belgeli Otellerin Sayısı, 2015 – 2019	27
Tablo 17: Yıllara Göre Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı, 2015 - 2019	28
Tablo 18: Yıllara Göre Belediye Belgeli Otellerin Sayısı, 2015 – 2019	28
Tablo 19: Harcama Türlerine Göre Türkiye'nin Turizm Geliri (Bin USD), 2015-2019	29
Tablo 20: Türkiye'nin Turizm Geliri (Milyar USD) ve Kişi Başı Ortalama Harcama, 2015-2019	30
Tablo 21: Konaklama Türü, Geceleme Sayısı ve Ortalama Geceleme Sayısına Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler, 2015-2019	30
Tablo 22: Harcama Türlerine Göre Seyahat Harcamaları (Milyon TL), 2015-2019	31
Tablo 23: Seyahatlerde Kalınan Konaklama Türü ve Seyahat Sayısı 2015-2019	32
Tablo 24: Yurtiçinde İkamet Edenlerden Yurtiçi Seyahat Yapanların Seyahat ve Geceleme Sayısı ile Harcamaları, 2015-2019	33
Tablo 25: Edirne İli Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2015 – 2020	33
Tablo 26: Edirne İli Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2015 – 2020	34
Tablo 27: Edirne İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları, 2015-2019	34
Tablo 28: Edirne İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları, 2015-2019	34
Tablo 29: Gidilen Ükelere Göre Yurt Dışına Giden Vatandaşlar, 2015-2019	35
Tablo 30: Türkiye'ye Giriş Yapan Yabancı Ülke Vatandaşları, 2015-2019	37
Tablo 31: Edirne'ye Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayıları	38
Tablo 32: Oteldeki Fiziksel Alan Ölçüleri	39
Tablo 33: Gelecek Beş Yıl Üretim Projeksiyonu	40
Tablo 34: İşletme Maliyet Kalemleri	42
Tablo 35: Kişi Başı Düşün Maliyetleri (USD)	43
Tablo 36: Kişi Başı Toplantı Maliyetleri (USD)	44
Tablo 37: 2019 Yılı Yabancı Ziyaretçi Sayıları	44
Tablo 38: Gelecek Beş Yıl Üretim Projeksiyonu	47

Tablo 39: 1'inci Yıl Hizmet Üretim ve Tahmini Gelir Tablosu (USD)	48
Tablo 40: Kültür ve Turizm Bakanlığı Tarafından "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" Koşulları Uyarınca Turizm Belgesi Verilebilecek Yatırım Türleri	49
Tablo 41: Edirne İlçelerine Göre Bakanlık Belgeli Tesislerde Konaklama İstatistikleri, 2019	56
Tablo 42: Edirne İlçelerine Göre Belediye Belgeli Tesislerde Konaklama İstatistikleri, 2019	56
Tablo 43: Bitirilen Eğitim Düzeyine Göre Edirne Nüfusunun Dağılımı, 2015-2019	61
Tablo 44: Yaş Gruplarına Göre Edirne Nüfusunun Dağılımı, 2015-2019	62
Tablo 45: Genç Nüfus ve Çalışma Çağındaki Nüfus İstatistikleri, 2015-2019	63
Tablo 46: Edirne İlinde Turizm ve Otel İşletmeciliği Programlarına Kayıt Yaptıran Öğrenci Sayıları, 2015-2019	63
Tablo 47: Personel Listesi	65
Tablo 48: Turizm Sektöründe Ülkelere Göre İstihdam, 2018 (İlk On Ülke)	66
Tablo 49: Yatırım Süreci	67
Tablo 50: Sabit Yatırım Tutarı (USD)	68
Tablo 51: Yıllık İşletme Kâr Tablosu (USD)	69

ŞEKİLLER

Şekil 1: E-TUYS Başvuru Süreci	10
Şekil 2: Ülkelere Göre Gelen Turist Sayısı Dünya Sıralaması (Milyon Kişi), 2018	16
Şekil 3: Yıllara Göre Türkiye'de Turizm Sektörü İstihdamı, 2015-2018	66

1.YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Edirne ili Merkez ilçede hayata geçirilecek olan 5 yıldızlı otel yatırımı
Üretilen Ürün/Hizmet	Konaklama, ağırlama, yeme-içme ve organizasyon hizmeti
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Edirne-Merkez
Tesisin Teknik Kapasitesi	125 Odalı 5 Yıldızlı Otel
Sabit Yatırım Tutarı	9.679.893 USD
Yatırım Süresi	15 Ay
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Yüzde 50
İstihdam Kapasitesi	73 Çalışan
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	12 Yıl
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10
İlgili GTİP Numarası	-
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki <i>Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme</i> Dolaylı Etki <i>Amaç 12: Sorumlu Tüketim ve Üretim</i>
Diğer İlgili Hususlar	-

Subject of the Project	5-Star Hotel project in Edirne City Center
Information about the Product/Service	Services of accommodation, leisure, F&B, and organization
Investment Location (Province-District)	Edirne-Centrum
Technical Capacity of the Facility	5-Star Hotel having 125 Rooms
Fixed Investment Cost (USD)	9.679.893 USD
Investment Period	15 Months
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	50 Percent
Employment Capacity	73 Personnel
Payback Period of Investment	12 Years
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	N/A
Target Country of Investment	All Countries
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect Goal 8: Decent Work and Economic Growth Indirect Effect Goal 12: Responsible Consumption and Production
Other Related Issues	N/A

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Turizm işletmesi olan oteller, NACE (Rev.2) sınıflandırmasına göre konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri ana başlığı içerisinde konaklama alt ayrımında yer almaktadır. Konaklama faaliyetlerinin NACE (Rev. 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir. NACE Sınıflandırmasında konaklama 55 koduyla, oteller 55.10 koduyla yer almaktadır.

Tablo 1: NACE Sınıflandırması

NACE Rev.2 Kodu	Tanım
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer kısa süreli konaklama yerleri
55.3	Kamp alanları, motorlu karavan ve karavan tipi treyler (römork) park hizmetleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

Kaynak: TÜİK

Konaklama sektörü literatürde turizm üst başlığı çerçevesinde ele alınmaktadır. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) turizmi insanların kişisel veya ticari/mesleki amaçlar için olağan ortamlarının dışındaki ülkelere veya yerlere hareket etmesini gerektirir sosyal, kültürel ve ekonomik bir olgu olarak tanımlamaktadır.

01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik konaklama hizmeti sunan tesis ve işletmeleri detaylı olarak ele almaktadır. Sektörün hukuki altyapısı bu Yönetmelik ile belirlenmiştir.

Bu Yönetmelik yeni turizm tesisi türlerinin gelişmesine olanak sağlanması, mevcut turizm tesislerinin geliştirilmesi, turizm tesislerinin asgari niteliklerinin belirlenmesi, bu tesisler arasında standart birliğin sağlanması, kalitenin korunması, sürekliliğinin sağlanması ve yükseltilmesine ilişkin usul ve esasların belirlenmesini amaçlamaktadır. Ayrıca, yönetmelik turizm tesislerine turizm belgesi verilmesine, bu tesislerin yönetim, personel ve işletme özellikleri ile uymak zorunda oldukları fiziki şartların ve işletmecilik esaslarının belirlenmesine, tanıtım, bilgilendirme ve uygulanacak fiyat tarifelerinin onaylanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

Bu kapsamda konaklama tesisleri,

- Oteller
- Tatil Köyleri
- Butik Oteller
- Özel Konaklama Tesisleri
- Moteller
- Pansiyonlar
- Apart Oteller olarak düzenlenmiştir.

Yönetmelik kapsamında oteller, asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, toplantı, kutlama etkinlikleri, spor ve eğlenceye yönelik üniteleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir.

Oteller; bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı olarak sınıflandırılır. Türkiye’de otel sınıflandırması belirli kurallara bağlanmış olup yönetmelik, tesis tanıtımında belgelendirildiği sınıfın dışında algı yaratacak şekilde yıldız simgesini çağrıştıracak semboller kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır.

Beş yıldızlı oteller, dört yıldızlı oteller için belirtilen kriterlere ilave olarak,

- En az altmış oda
- Kat sayısı itibarıyla müşteri asansörü zorunlu olanlarda servis alanları ile bağlantılı servis asansörü (Müşteri asansörü zorunlu olmayan tesislerde servis merdiveni yeterli görülür, konaklama üniteleri ayırık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenen tesislerde servis merdiveni veya asansörü ile ilgili esaslar tebliğ ile belirlenir)
- Odalarda mini bar ile içecek türlerine uygun servis malzemesi
- Odalarda sehpa ile sofa veya kanepeler ya da kişi başına bir koltuktan oluşan oturma grubu
- Odalarda uluslararası kanal erişimi olan panel televizyon
- Odalarda ve banyolarda ilave en az beş çeşit buklet malzemesi
- Odalarda müşterinin sıcak içecek hazırlamasına imkân sağlayan donanım ve servis malzemesi
- Odalarda boy aynası
- Yatak başucunda priz
- Yatak başucunda banyo hariç oda aydınlatmasının kontrolü imkânı
- Banyolarda resepsiyonla bağlantılı telefon veya odalarda telsiz telefon
- Oda servisi hizmeti ve bu hizmete ilişkin bilgilendirme ile menü
- Yatak kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon
- Toplam personelin en az yüzde otuzu oranında konusunda eğitim almış veya sertifikalı personel
- Resepsiyondan ayrı bir mahalde konusunda eğitilmiş ve deneyimli personel tarafından verilen müşteri ilişkileri ve danışmanlık hizmetleri
- Oda sayısının yüzde onu oranında otopark hizmetinin görevli personel aracılığıyla sağlanmasına yönelik hizmet
- Müşteri girişinden ayrı personel ve malzeme girişi bulundurulur.

Yıldız sınıflandırmasına ilişkin uluslararası bir standart bulunmamakta, dünya örnekleri incelendiğinde konaklama tesislerinin tercihi bir şekilde yıldız beyanında bulunduğu görülmektedir.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Bu kısımda sektöre yönelik sağlanan devlet destekleri, yatırım teşvik sistemi ve diğer destekler olmak üzere iki ayrı bölümde incelenmiştir.

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

15.06.2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar 19.06.2012 tarihli ve 28328 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 19.06.2012 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği 20.06.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Anılan Karar ve Tebliğ çerçevesinde, turizm yatırımları genel veya bölgesel destekler kapsamında teşvik edilmektedir.

Desteklerin uygulanması açısından iller, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyelerine göre 6 bölgeye ayrılmış olup, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyesi 6. bölgeden 1. bölgeye doğru artmaktadır.

Edirne ili yatırım teşvik sisteminde 2. bölge illeri arasında yer almakta olup ilde yatırım teşvik belgesi düzenlenebilmesi için gerekli asgari sabit yatırım tutarı 1.000.000 TL’dir.

Turizm yatırım/işletme belgeli,

- 1 ve 2 yıldızlı otel yatırımları
- Teşvik edilmeyecek yatırım konuları arasında yer almayan turizm yatırımları

genel teşvik uygulaması kapsamındaki desteklerden (KDV İstisnası ve Gümrük Vergisi Muafiyeti) yararlanabilmektedir.

Turizm yatırım/işletme belgeli,

- 3 yıldız ve üzeri otel ve tatil köyü,
- Butik otel,
- Özel konaklama tesisi,
- Dağ/Yayla evi yatırımları

bölgesel desteklerden yararlanabilmektedir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde gerçekleştirilen veya termal nitelikte olan, turizm yatırım/işletme belgeli,

- 3 yıldız ve üzeri otel ve tatil köyü
- Butik otel
- Özel konaklama tesisi
- Dağ/Yayla evi yatırımları ve asgari 5 milyon TL tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı ve/veya engelli bakım merkezleri ve esenlik tesisi (wellness) yatırımları

öncelikli yatırımlar kapsamında olup, 5. bölgede uygulanan bölgesel desteklerden yararlanabilmektedir.

Diğer taraftan,

- Turizm yatırım/işletme belgeli otel, butik otel, tatil köyü, özel konaklama tesisi ve dağ/yayla evi yatırımları dışında kalan turizm konaklama yatırımları
- Lokanta, kafeterya, eğlence yeri, günübirlik tesis (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde yapılacak turizm yatırım belgeli günübirlik tesisler hariç), termal kür tesisi, yüzme havuzu yatırımlarının da dahil olduğu kararda teşvik edilmeyecek yatırım konuları arasında belirtilen turizm yatırımları

için yatırım teşvik belgesi düzenlenmez.

Edirne ili Merkez ilçesinde gerçekleştirilecek beş yıldızlı otel yatırımları bölgesel teşviklerden (2. bölge) yararlanabilecektir.

Tablo 2: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

Destek Unsurları (2. Bölge)	Açıklamalar
Katma Değer Vergisi İstisnası	Yatırım 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 vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.
Gümrük Vergisi Muafiyeti	Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.
Vergi İndirimi	Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşmaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır. Vergi indirim oranı % 55 ve yatırıma katkı oranı % 20'dir.
Yatırım Yeri Tahsis	Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı, yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının belirli bir süre Bakanlıkça karşılanmasıdır. 3 yıl süreyle uygulanır ve yararlanılan sigorta primi işveren hissesi desteğinin tutarı, sabit yatırım tutarının %15'ini geçemez.

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü

Yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (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 yetkilendirme talebinin Genel Müdürlükçe sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir.

Şekil 1: E-TUYS Başvuru Süreci



Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü

2.2.2 Diğer Destekler

2.2.2.1 Turizm Teşvik Kanunu

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Turizm sektöründe, bu kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri, istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığından, Turizm Yatırımı Belgesi veya Turizm İşletmesi Belgesi alınması zorunludur. Söz konusu belgeler, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve Uygulama Tebliği hükümleri doğrultusunda verilmektedir. Yatırımlar için öncelik sırası, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir. Bu kapsamda, aşağıdaki destekler verilebilmektedir.

- **Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi**

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde bulunan, Bakanlık tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülen ve ilgili Bakanlığa bildirilen taşınmazların turizm yatırımlarına tahsisi Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8’inci maddesine göre sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmektedir.

- **Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi**

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 15’inci maddesinde, “Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-3 üçüncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır.” hükmü yer almaktadır.

- **Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri**

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.

Karar doğrultusunda elektrik enerjisi desteğinin sadece T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli işletmelere verilmesi karara bağlanmıştır. Elektrik enerjisi desteği ile ilgili başvurular ise İl Kültür ve Turizm Müdürlüklerine yapılmaktadır.

- **Haberleşme Kolaylıkları**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 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.

- **Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18'inci maddesi gereğince; belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İşçileri Bakanlığının görüşü alınarak T.C. Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca verilen izinle Yabancı Uzman Personel ve Sanatkârlar çalıştırılabilir. Ancak bu şekilde çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin % 10'unu geçemez. Bu oran Bakanlıkça % 20'ye kadar artırılabilir. Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden 3 ay öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir.

- **Alkollü İçki Satışı**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19'uncu maddesiyle, belgeli işletmeler, Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu'nun 178'inci maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61'inci maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışında tutulmuştur.

- **Çalışma Saatlerinde Kolaylık Sağlanması**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 20'nci maddesi gereğince, belgeli işletmeler ile belge kapsamındaki yardımcı hizmet satış yerleri Bakanlıkça verilen belgede belirlenen çalışma süresi içinde resmi tatil, hafta sonu ve öğle tatillerinde de faaliyetlerine devam edebilmektedir.

- **Belgeli Tesislerinin İhracatçı Sayılması**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 13'üncü maddesiyle, belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanlığınca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanların ihracatçı sayılacağı hükmüne bağlanmıştır.

- **Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği**

Para-Kredi ve Koordinasyon Kurulunun, "Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin Kararı, 09 Temmuz 2018 tarih ve 30473 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu karar kapsamındaki desteklerden, turizm sektöründe faaliyet gösteren sektör meslek birlikleri, dernekler, vakıflar, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli seyahat acenteleri, turizm işletmeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli, bir önceki mali yıl içerisinde bireysel olarak 750.000 (yedyüzellibin) Amerikan Doları (USD) ve muadili döviz yurtdışından sağlayan asli fonksiyonu konaklama olan işletmeler ile deniz turizmi tesisleri işletmeleri faydalanabilmektedir.

Söz konusu desteğin kapsamı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından desteklenen veya iştirak edilen turizm fuarlarına bireysel veya ilgili sektör meslek birliğinin öncülüğünde, grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin, katılım masraflarının, yurtdışında gerçekleştirecekleri tanıtım ve pazarlama faaliyetleri kapsamında özel proje giderlerinin ödenmesidir.

2.2.2.2 Emlak Vergisi Muafiyeti

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici Muafıklar" başlıklı 5'inci maddesinin (b) bendinin "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, inşaatlarının 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." hükmüne göre turizm belgeli işletmeler emlak vergisinden geçici olarak muaf tutulmaktadır.

2.2.2.3 Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun bina inşaat harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün istisnalar başlıklı Ek 2'nci maddesinin (d) bendinin "Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ile T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler" bina inşaat harcı istisnaları arasında gösterilmiştir.

2.2.2.4 Türk Eximbank Turizm Kredisi

Cumhurbaşkanlığınca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayıp ihracatçı sayılan, Bakanlık belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri/döviz gelirleri karşılığında kullanılmaktadır.

Turizm Kredisi Programı kapsamında işlem bazında herhangi bir alt limit bulunmamakta ve 25 Milyon USD'ye kadar kredi kullanılabilir. Kredilere uygulanacak faiz/kâr payı oranları, kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir.

2.2.2.5 Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Kredileri

Kalkınma bankacılığı misyonu ile istihdama, döviz gelirlerine ve vergi gelirlerine katkısı bulunan turizm sektörünün geliştirilmesi kapsamındaki projelere destek sağlamaktadır. Faaliyette olan turizm tesislerinin renovasyon yatırımlarının kredilendirilmesi, binalarda enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yatırımlar ile sürdürülebilir turizmin yaratılması ve korunması yönünde finansman sağlamaktadır.

2.2.2.6 KOSGEB Destekleri

KOSGEB Tarafından Verilecek Hizmetler ve Desteklerden Yararlanacak Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelere İlişkin Sektörel ve Bölgesel Önceliklerin Belirlenmesi Hakkında Kararın ekinde bulunan (1) sayılı listede desteklenecek faaliyetler arasında konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri de yer almaktadır. KOSGEB tarafından sunulan farklı destek mekanizmalarına başvurabilmek için işletmenin KOBİ statüsünde olması gerekmektedir.

2.2.2.7 İstihdam Destekleri

İŞKUR'a kayıtlı işletmelerin toplam personel sayısının %10'unu geçmeyecek şekilde istihdam etmeyi planladığı İŞKUR'a kayıtlı işsizler için 3 ay boyunca işbaşı eğitim programı düzenlenebilmektedir. İşbaşı eğitim programına katılan vatandaşlara, programa fiilen katıldıkları gün üzerinden iş arayan statüsündeki vatandaşlar için günlük 89,4 TL, öğrenciler için 67,05 TL, işsizlik ödeneği alanlar için 44,7 TL zaruri gider ödemesi program süresince karşılanmaktadır. Ayrıca genel sağlık sigortası primi de İŞKUR tarafından program süresince karşılanmaktadır.

5510 sayılı Kanun 81'inci maddesi uyarınca düzenli prim ödemesi yapan işletmelerin % 5 sigorta işveren hissesi prim indiriminden yararlanması mümkündür.

2.2.2.8 Kalkınma Ajansı Destekleri

Kalkınma Ajansları Türkiye’de 26 farklı düzey 2 istatistik bölgesinde faaliyet gösteren bölgesel kalkınma kuruluşları olup, bölge planında belirlenen amaçlara yönelik olarak proje teklif çağrısı usulüne göre hibe programları oluşturabilmektedir. Hibe programları kapsamında KDV hariç olmak üzere % 50 oranında ve program çerçevesinde tanımlı üst limitler dahilinde destek sağlanabilmektedir.

2009 yılında Tekirdağ merkezli olmak üzere kurulan Trakya Kalkınma Ajansı, 2010 yılından bugüne 7 proje teklif çağrısı ilanına çıkmış olup, bu mali destek programlarından 6 tanesi turizm önceliğine yer vermiştir. Bu programlara KOBİ statüsündeki işletmeler başvuru yapabilmektedir.

2.3 Sektörün Profili

2.3.1 Sektörün Genel Yapısı

Dünyanın en hızlı gelişen sektörlerinden biri olan turizmde şehirler ve ülkeler arasındaki rekabet her geçen gün artmaktadır. Küresel ve ulusal düzeyde insanların gelir düzeylerindeki artışla orantılı olarak, bireyler arasında seyahate ayrılan bütçe de yükselmiştir. Ulaşımın geçmişe oranla kolaylaşması, dünya genelinde refah düzeyinin yükselmesi, ekonominin her alanındaki uluslararası rekabet, dinamik sosyo-ekonomik yapı ve iletişim sektöründeki gelişmeler bireylerin turizme olan talebini arttırmaktadır.

Ekonomideki liberalleşme turizm sektöründe de liberalleşmeye yol açmış ve turizm sektöründe arz ve talep küreselleşmiştir. Bu gelişmeler ve değişikliklerden ötürü küresel ve ulusal anlamdaki artan turizm talebi beraberinde rekabeti getirmiştir. Yaşanan tüm bu gelişmeler neticesinde turizm açısından ülke ve şehirler hedeflerinde, stratejilerinde, önceliklerinde, politikalarında, kurumlarında ve diğer uygulama araçlarında yenilemeler yaparak turizm sektöründe kendilerine yer edinmeye çalışmaktadır.

Turizm sektörü, turizm potansiyeline sahip ülkelerin ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Farklı sektörler arasında hızla gelişen ve büyüme kapasitesi yüksek olan sektörlerden biri olan turizm, ülkeye döviz kazandıran ve ekonomiye katkı sağlayan özelliğiyle GSYH ve istihdam üzerinde etkili olmaktadır. Dünya genelinde turizm, milli gelire katkı sağlamasında, cari açıkla kapatılmasında, işsizliğin azaltılmasında ve ödemeler bilançosunun dengelenmesinde etkili bir rol oynamaktadır.

2.3.2 Sektöre Ait Ürün Yelpazesi ve Ürünlerin Kullanım Alanları

2.3.2.1 Turizmde Ürün Çeşitliliği

Turizm sektörü, akarsu turizmi, av turizmi, dağcılık, golf turizmi, hava sporları, inanç turizmi, kış sporları turizmi, kongre turizmi, kuş gözlemciliği, mağara turizmi, sağlık ve termal turizm, su altı dalış, deniz turizmi ve yayla turizmi gibi çok sayıda alternatif ürün çeşitliliğine sahiptir.

Bu alanlar bazen tek başına bir turizm destinasyonunu cazip hale getirirken, bazen de bu alanların bir araya gelmesiyle destinasyonlar turistler için cazip hale gelmektedir. Bu durum Edirne özelinde ele alındığında, farklı turizm türlerinin bir araya geldiği bir özellik göze çarpmaktadır. Edirne, hem tarih hem kültür hem de gastronomi turizmi açısından Türkiye’nin en iddialı destinasyonlarından biridir.

2.3.2.2 Konaklama Tesisleri

Literatürde turizm üst başlığı çerçevesinde ele alınan konaklama sektöründe faaliyet gösteren tesisler ilgili yönetmelik kapsamında aşağıdaki türlere ayrılarak tanımlanmıştır.

- **Oteller**

Asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, toplantı, kutlama etkinlikleri, spor ve eğlenceye yönelik üniteleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller, bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı olarak sınıflandırılır.

- **Tatil Köyleri**

Doğal güzellikler içerisinde, doğal ve yöresel değerlerin korunmasına da özen gösterilerek nitelikli çevre düzenlemesi ile gerçekleştirilen, konaklama ve yeme-içme hizmetinin yanında çeşitli spor veya eğlence hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, tüm cephelerinde en fazla üç katlı olarak görülen yapılardan oluşan tesislerdir.

- **Butik Oteller**

Turizm tesisleri ve konaklama tesisleri için belirlenmiş olan asgari nitelikleri sağlayan, deneyimli, konusunda eğitilmiş veya sertifikalı personel ile kişiye özel yüksek standartta hizmet verilen, en az on, en fazla altmış odalı otellerdir.

- **Özel Konaklama Tesisleri**

Ülke turizmine katkı sağlayan ve Bakanlık tarafından desteklenmeleri uygun görülen, yer aldığı yapı veya bulunduğu bölge itibarıyla mimari özgünlük, tarihi değer, doğaya ait özellik, yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon özelliklerinden en az birini taşıyan nitelikli tesislerdir.

- **Moteller**

Turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yerleşim merkezleri dışında, karayolu güzergâhı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesislerdir.

- **Pansiyonlar**

Turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş, en fazla yirmi beş odalı tesislerdir.

- **Apart Oteller**

Turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizatla donatılan, otel olarak işletilen ve tüm odaları 18 inci maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen apart oda şeklinde düzenlenen en az on odalı tesislerdir.

2.3.3 Sektörün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler

Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB), “Turizm Sektörünün Yapısı, Büyüklüğü ve Ekonomiye Katkısı Araştırması (2014)” çalışmasına göre, Türkiye’de gıda, yeme-içme, ulaştırma gibi 54 sektörü doğrudan etkileyen turizm ve konaklama sektörü, ekonomiyi en fazla canlandıran sektörlerin başında gelmektedir.

Sektör, emek yoğun bir üretim içerdiği için ülkenin istihdam yapısından önemli rol oynamaktadır.

İlgili araştırmanın bulguları şöyle özetlenebilir: Turizmde 1 birim talep artışı, ekonomiyi 2 birim canlandırmaktadır. Ekonomideki 1 birim canlanma, turizmde 1,3 birim canlanma sağlamaktadır. Turizm, ekonomide 54 sektörü doğrudan uyarmaktadır. Turizm, piyasadaki 59 sektör içinde, ekonomiyi en fazla canlandıran 20’nci sektördür. Sektör, 100 birim üretim yapmak için 53 birim girdi almaktadır ve ürettiğinin % 15’ini diğer sektörlerle girdi olarak vermektedir.

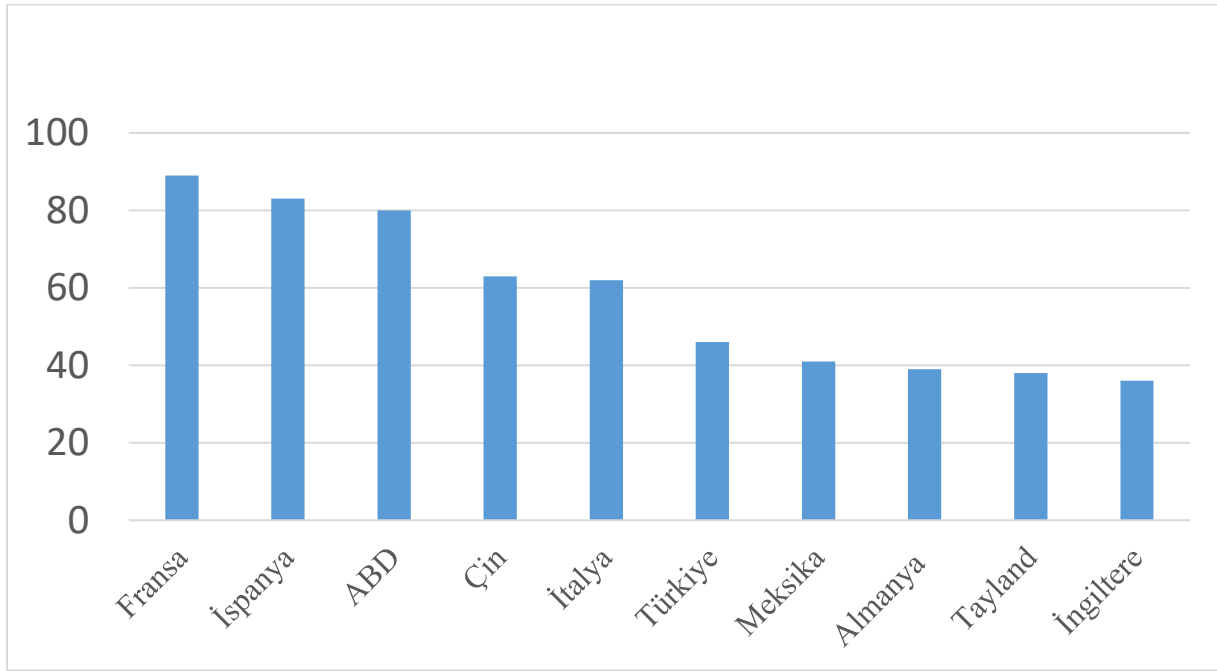
2014 rakamlarına göre turizm Türkiye’de bir yılda, gıda ve içecek üretiminde 4 milyar USD, gayrimenkul sektöründe 1 milyar USD, tarım ve hayvancılıkta 2 milyar USD, posta ve kargo hizmetlerinde 500 milyon USD, mali aracı kuruluşlar hizmetlerinde 1,3 milyar USD, enerji sektöründe yılda 1 milyar USD, tasarım, dekor, marka, fuar vb. faaliyetlerde 1,3 milyar USD, basım ve yayın sektöründe 400 milyon USD, tamir, bakım ve onarımda 800 milyon USD, ikinci el pazarında 700 milyon USD, petrol ürünlerinde 500 milyon USD, ana metal ürünlerinde 65 milyon USD, Ar-Ge alanında 4,5 milyon USD, kağıt üretiminde 250 milyon USD, eğitim hizmetlerinde 16 milyon USD, medya sektöründe 85 milyon USD, su arıtma ve dağıtımında 250 milyon USD, bilişimde 120 milyon USD, metal eşya sanayinde 130 milyon USD, balıkçılıkta 200 milyon USD, tekstilde 80 milyon USD, fidecilikte 80 milyon USD gibi bir canlanma gerçekleştirmektedir.

2.3.4 Dünyada ve Türkiye’de Sektörün Büyüklüğü

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü verilerine göre, 2019 yılında dünya çapında turizm hareketine katılan kişi sayısı tahmini olarak 1 milyar 460 milyona ulaşmış olup uluslararası turizm gelirlerinin miktarı 1 trilyon 478 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

Aynı örgütün istatistiklerine bakıldığında, 2018’de en fazla uluslararası turist çeken ülke 89 milyon ile Fransa olmuştur. İspanya’yı 83 milyon turist ziyaret ederken, Amerika Birleşik Devletleri 80 milyon turist ağırlamıştır. Listenin altıncı sırasında ise 46 milyon turist ile Türkiye yer almaktadır. Türkiye 2019 yılında da altıncı sıradaki yerini koruyarak 51.2 milyon turiste ev sahipliği yapmıştır. 2018 ve 2019 yılları Avrupa istatistikleri incelendiğinde Türkiye turist sayısı bakımından Fransa, İspanya ve İtalya’nın ardından en çok turistin geldiği 4’üncü Avrupa ülkesi olmuştur.

2016 yılından beri Türkiye’de turist sayısı düzenli olarak artış göstermiştir.

Şekil 2: Ükelere Göre Gelen Turist Sayısı Dünya Sıralaması (Milyon Kişi), 2018

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Tablo 3: Ükelere Göre Gelen Turist Sayısı Dünya Sıralaması (Milyon Kişi), 2015-2019

Sıralama	Ülkeler	2019	2018	2017	2016	2015
1	Fransa	...	89.4	86.9	82.6	84.5
2	İspanya	83.7	82.8	81.9	75.3	68.2
3	ABD	79.3	79.7	76.9	76.4	77.8
4	Çin	65.7	62.9	60.7	59.3	56.9
5	İtalya	64.5	61.6	58.3	52.4	50.7
6	Türkiye	51.2	45.8	37.6	30.3	39.5
7	Meksika	45.0	41.3	39.3	35.1	32.1
8	Tayland	39.8	38.2	35.6	32.5	29.9
9	Almanya	39.6	38.9	37.5	35.6	35.0
10	Birleşik Krallık	37.5	36.3	37.7	35.8	34.4
11	Japonya	32.2	31.2	28.7	24.0	19.7
12	Avusturya	31.9	30.8	29.5	28.1	26.7
13	Yunanistan	31.3	30.1	27.2	24.8	23.6
14	Malezya	26.1	25.8	25.9	26.8	25.7
15	Rusya Fed.	24.4	24.6	24.4	24.6	26.8
16	Hong Kong	23.8	29.3	27.9	26.6	26.7

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Tablo 4: Ülkelere Göre Gelen Turist Sayısı Avrupa Sıralaması (Milyon Kişi), 2015-2019

Sıralama	Ülkeler	2019	2018	2017	2016	2015
1	Fransa	...	89.4	86.9	82.6	84.5
2	İspanya	83.7	82.8	81.9	75.3	68.2
3	İtalya	64.5	61.6	58.3	52.4	50.7
4	Türkiye	51.2	45.8	37.6	30.3	39.5
5	Almanya	39.6	38.9	37.5	35.6	35.0
6	Birleşik Krallık	37.5	36.3	37.7	35.8	34.4
7	Avusturya	31.9	30.8	29.5	28.1	26.7

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Dünyada 2019 yılında yabancı turistten en fazla gelir elde eden ülke 214 milyar USD ile ABD olurken, ardından listenin ikinci sırasında 79.7 milyar USD ile İspanya yer almıştır. Türkiye 29.8 milyar USD turizm geliriyle dünyada 13'üncü, Avrupa'da 6'ncı olarak listede kendine yer bulmuştur.

Türkiye'nin turizm gelirleri 2016 yılından beri düzenli olarak artış göstermiştir.

Tablo 5: Ülkelere Göre Turizm Gelirleri Dünya Sıralaması (Milyar USD), 2015-2019

Sıralama	Ülkeler	2019	2018	2017	2016	2015
1	ABD	214.1	214.5	210.7	206.9	206.9
2	İspanya	79.7	81.5	75.3	66.8	56.6
3	Fransa	65.4	65.5	58.9	55.2	58.3
4	Tayland	60.5	63.0	56.9	48.8	44.9
5	Birleşik Krallık	49.9	51.9	47.5	47.9	50.2
6	İtalya	49.8	49.3	44.2	40.2	39.4
7	Japonya	46.1	42.1	34.1	30.7	25.0
8	Avustralya	46.0	45.0	41.7	37.0	34.2
9	Almanya	41.6	43.0	39.9	37.5	36.9
10	Macao	39.5	40.5	35.6	30.4	31.0
11	Çin	35.8	40.4	38.6	44.4	45.0
12	Hindistan	30.0	28.6	27.4	22.4	21.0
13	Türkiye	29.8	25.2	22.5	18.7	26.6
14	Hong Kong	29.0	36.8	33.3	32.8	36.2

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Tablo 6: Ülkelere Göre Turizm Gelirleri Avrupa Sıralaması (Milyar USD), 2015-2019

Sıralama	Ülkeler	2019	2018	2017	2016	2015
1	İspanya	79.7	81.5	75.3	66.8	56.6
2	Fransa	65.4	65.5	58.9	55.2	58.3
3	Birleşik Krallık	49.9	51.9	47.5	47.9	50.2
4	İtalya	49.8	49.3	44.2	40.2	39.4
5	Almanya	41.6	43.0	39.9	37.5	36.9
6	Türkiye	29.8	25.2	22.5	18.7	26.6
7	Avusturya	22.9	23.1	20.5	19.3	18.2

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

2002-2019 yılları arasındaki dönem incelendiğinde Türkiye turist sayısı bakımından en iyi sıralamaya 2011 yılında 6'ncı olarak ulaşmıştır. 5 yıl üst üste 6'ncı sırada yer alan Türkiye, bu başarısını 2 yıl aradan sonra tekrarlayarak 2018 ve 2019 yıllarında da dünyada en çok turist çeken 6'ncı ülke olmuştur. Aynı dönemin sıralamaları incelendiğinde Türkiye'nin turist sayısındaki başarılı istatistiklerini, turizm gelirin yansıtamadığı görülmektedir. Türkiye turizm gelirindeki en iyi sıralamasına 2004 yılında 8'inci olarak ulaşırken, 2019 yılında sıralaması 13'üncü olarak kayıtlara geçmiştir.

Tablo 7: Dünya Turizminde Yıllara Göre Türkiye'nin Sıralaması, 2002-2019

Yıllar	Turist Sayısında	Turizm Gelirinde
2002	17.	12.
2003	15.	9.
2004	12.	8.
2005	9.	8.
2006	12.	9.
2007	9.	10.
2008	8.	9.
2009	7.	9.
2010	7.	9.
2011	6.	10.
2012	6.	12.
2013	6.	12.
2014	6.	12.
2015	6.	12.
2016	10.	17.
2017	8.	15.
2018	6.	15.
2019	6.	13.

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Dünya turizm sektörünün, ekonomik kalkınma ve büyümeye olan etkisi ülkelere ve farklı zaman dilimlerine göre değişiklik göstermekle birlikte genel olarak sektör giderek büyümeye ve çok önemli bir istihdam kaynağı olmaya devam etmektedir.

2020 yılının başlarında dünya Covid-19 salgını ile karşılaşmış ve dünyada sosyo-ekonomik hareketlilik dramatik bir şekilde düşüşe geçmiştir. Covid-19 sürecinde alınan sosyal mesafe tedbirleri ve tedarik zincirlerinde yaşanan kırılmalar sonrası ekonomik faaliyetlerde birtakım duraksamalar yaşanmıştır. En fazla etkilenen sektörlerin ortak özellikleri arasında ilk olarak emek yoğun olgusu değerlendirmeye alınmakta, turizm ve konaklama sektörü salgın sürecinde olumsuz anlamda etkilenen sektörler arasında başı çekmektedir. Salgına karşı toplum sağlığı açısından alınması kaçınılmaz önlemlerin sonucunda ekonomik faaliyetlerde meydana gelen duraksama ve toplum sağlığı ile ilgili getirilen kısıtlamaların ve sosyal mesafe uygulamalarının seyahati kısıtlaması geleceğe yönelik tahminleri de zorlaştırmaktadır.

Dünya ekonomileri için salgın sonrası olası toparlanma senaryolarını incelediğimizde, zamana yayılan ve ekonomide önemli ölçüde daralma öngören tahminler karşımıza çıkmaktadır. Yayımlanmış olan ekonomik çalışmalar ve araştırmalar salgının küresel ve ulusal talebi sınırlamasını, bunun sonucu üretimin daralmasını, ekonomik faaliyetlerin ve istihdamın gerilemesini, sonuç olarak gayri safi milli hasılanın düşmesini de beraberinde getireceğini öngörmektedir.

Dünya Turizm Örgütü, 2020 yılı Mayıs ayında yaptığı tahminle 2020 yılı için uluslararası turizm faaliyetlerine katılan kişi sayısının geçen yıla göre 850 milyon - 1,1 milyar kişi arasında azalacağını varsaymaktadır. 910 milyar USD ile 1.2. trilyon USD arasında turizm ile sağlanan ihracat gelirinin kayıp olacağını, aynı zamanda 100 ile 120 milyon arasında kişinin turizm istihdamında risk altında kalacağını öngörmektedir.

Konu olumlu senaryolar çerçevesinde ele alındığında, ekonomik ve ticari toparlanmaların da sektörler ve şirketler bazında farklılık göstereceği düşünülmektedir. Salgın dönemine hazırlıklı yakalanan, doğru kararlar alan ve doğru stratejiler belirleyen ve yeni normale uyum sağlayan işletmelerin bu süreçten en kayıpsız ve başarılı bir şekilde çıkacağı düşünülmektedir. Turizm ve konaklama sektöründe gerçekleşecek toparlanmalar, pandeminin ne zaman sona ereceğiyle, aşı ve tedavinin bulunup bulunmamasıyla, seyahat kısıtlamalarının ve sosyal mesafe uygulamalarının kaldırılmasıyla, turistlerin ve işletmelerin güven seviyeleriyle, küresel durgunluğun ne zaman sona ereceğiyle ve hükümetlerin turizm sektörüne nasıl destek sağlayacağıyla doğrudan ilişkili olacaktır.

2.3.5 Türkiye’de Turizm ve Konaklama Sektörü

Türkiye’de 2020 yılı Mayıs ayı itibarıyla turizm işletme belgeli konaklama tesisi sayısı 4.109, turizm yatırım belgeli konaklama tesisi sayısı 701 ve belediye belgeli konaklama tesisi sayısı 8.421’dir.

Türkiye’de 2019 yılı itibarıyla turizm işletme belgeli 3.002, turizm yatırım belgeli 575 ve belediye belgeli 4.635 otel bulunmaktadır. Turizm işletme belgeli 669 otel ve turizm yatırım belgeli 130 otel beş yıldızlı, turizm işletme belgeli 829 otel ve turizm yatırım belgeli 172 otel dört yıldızlı olarak sınıflandırılmaktadır.

Tablo 8:Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2020

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
Adana	45	3.567	7.195	4	534	1.116
Adıyaman	14	816	1.624	3	207	406
Afyonkarahisar	28	3.606	7.524	7	2.173	4.400
Aksaray	16	790	1.592	0	0	0
Amasya	20	709	1.421	1	20	40
Ankara	184	14.446	28.967	12	931	1.901
Antalya	801	214.414	461.714	90	19.745	44.200
Ardahan	13	347	618	0	0	0
Artvin	11	536	1.074	6	627	1.249
Aydın	86	12.986	27.142	15	3.406	8.393
Ağrı	29	1.006	1.933	3	221	442
Balıkesir	92	5.231	10.548	16	951	1.956
Bartın	13	431	852	1	10	20
Batman	8	555	1.103	2	86	192
Bayburt	2	138	271	2	200	384
Bilecik	7	344	655	1	11	22
Bingöl	3	177	374	0	0	0
Bitlis	9	429	867	1	45	90
Bolu	25	2.028	4.224	6	833	1.906
Burdur	19	447	826	2	76	168
Bursa	81	6.070	12.384	34	3.266	7.242
Denizli	40	3.574	7.161	8	556	1.108
Diyarbakır	32	2.414	4.786	7	494	1.008
Düzce	16	705	1.431	3	168	336
Edirne	28	1.255	2.453	5	715	1.568
Elazığ	20	1.096	2.226	3	189	442
Erzincan	12	546	1.056	1	8	27
Erzurum	21	1.380	2.782	5	887	1.872
Eskişehir	36	2.337	4.634	3	342	694
Gaziantep	48	3.728	7.435	13	1.200	2.504
Giresun	30	888	1.748	6	323	626
Gümüşhane	6	267	526	1	34	68
Hakkari	5	198	396	1	165	230
Hatay	49	2.573	5.202	9	1.370	2.858
Isparta	23	1.167	2.358	1	10	20
Iğdır	3	149	270	2	95	190
Kahramanmaraş	52	1.970	3.920	2	199	398
Karabük	30	701	1.312	2	113	232
Karaman	8	476	964	1	49	101
Kars	33	1.282	2.595	3	161	358

Kastamonu	25	893	1.808	2	155	312
Kayseri	23	1.918	3.865	3	279	569
Kilis	1	46	86	0	0	0
Kocaeli	55	4.076	8.235	4	260	619
Konya	37	3.149	6.304	4	530	1.070
Kütahya	11	581	1.169	3	242	609
Kırklareli	8	575	1.149	7	459	1.077
Kırıkkale	3	147	294	2	73	130
Kırşehir	5	478	989	0	0	0
Malatya	15	1.169	2.327	2	96	186
Manisa	29	1.609	3.237	4	545	1.090
Mardin	22	1.089	2.184	10	988	2.110
Mersin	63	4.478	9.274	29	5.334	11.339
Muğla	406	51.076	108.949	81	9.523	21.251
Muş	17	576	1.245	7	213	374
Nevşehir	107	5.501	11.602	16	1.110	2.233
Niğde	6	364	731	0	0	0
Ordu	37	1.654	3.342	8	309	535
Osmaniye	3	242	481	2	197	394
Rize	14	808	1.644	5	362	734
Sakarya	18	1.367	2.755	9	1.576	3.276
Samsun	30	1.997	4.015	5	330	702
Siirt	2	187	374	0	0	0
Sinop	9	300	600	3	104	199
Sivas	16	818	1.648	1	83	166
Tekirdağ	26	1.725	3.405	5	237	600
Tokat	17	790	1.557	2	40	100
Trabzon	67	3.647	7.453	20	2.167	4.589
Tunceli	5	136	272	1	24	48
Uşak	14	561	1.113	1	400	1.000
Van	20	1.095	2.256	11	627	1.254
Yalova	13	908	1.894	6	674	1.364
Yozgat	12	688	1.440	0	0	0
Zonguldak	16	873	1.766	2	250	546
Çanakkale	78	3.465	7.026	12	316	729
Çankırı	7	275	541	2	96	190
Çorum	9	515	994	0	0	0
İstanbul	629	63.042	127.030	101	10.744	22.131
İzmir	214	19.398	39.895	39	3.721	8.046
Şanlıurfa	17	955	1.928	7	280	591
Şırnak	5	603	1.208	3	188	356
Toplam	4.109	479.553	1.004.248	701	82.952	179.286

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Tablo 9: Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2020

Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	Belediye Belgeli Yatak Sayısı
Adana	67	1.800	3.278
Adıyaman	23	748	1.375
Afyonkarahisar	107	5.216	13.986
Aksaray	16	538	1.136
Amasya	63	881	2.000
Ankara	63	2.420	4.765
Antalya	1.010	51.318	132.673
Ardahan	16	301	628
Artvin	82	1.779	3.553
Aydın	129	5.196	12.317
Ağrı	10	400	725
Balıkesir	413	10.807	27.512
Bartın	295	2.246	5.682
Batman	9	306	623
Bayburt	4	73	122
Bilecik	18	379	791
Bingöl	6	162	286
Bitlis	14	476	928
Bolu	98	1.985	4.159
Burdur	53	993	2.139
Bursa	181	5.138	11.489
Denizli	14	401	842
Diyarbakır	21	560	1.079
Düzce	65	1.656	3.666
Edirne	98	2.598	6.007
Elazığ	18	474	903
Erzincan	32	795	1.559
Erzurum	101	2.743	5.525
Eskişehir	29	1.053	2.245
Gaziantep	16	539	1.063
Giresun	44	777	1.659
Gümüşhane	14	266	554
Hakkari	12	263	585
Hatay	140	3.544	8.377
Isparta	44	1.021	2.320
Iğdır	11	426	829
Kahramanmaraş	23	479	928
Karabük	93	1.006	2.308
Karaman	4	125	202
Kars	20	542	1.081
Kastamonu	79	1.691	3.809

Kayseri	23	760	1.859
Kilis	6	213	446
Kocaeli	114	2.636	6.512
Konya	114	2.878	5.693
Kütahya	35	1.401	4.107
Kırklareli	22	703	1.370
Kırıkkale	10	293	477
Kırşehir	8	249	484
Malatya	25	933	1.793
Manisa	78	2.211	5.086
Mardin	44	1.372	2.969
Mersin	446	10.137	25.380
Muğla	898	27.919	63.214
Muş	27	699	1.387
Nevşehir	323	5.819	13.712
Niğde	20	354	705
Ordu	32	597	1.277
Osmaniye	13	328	640
Rize	36	1.197	2.597
Sakarya	72	1.742	3.710
Samsun	24	410	862
Siirt	5	126	265
Sinop	75	1.369	3.653
Sivas	56	1.822	4.311
Tekirdağ	50	1.187	2.400
Tokat	49	1.243	2.785
Trabzon	45	1.208	2.677
Tunceli	2	28	50
Uşak	12	260	465
Van	47	1.697	3.839
Yalova	96	3.053	7.740
Yozgat	45	995	1.978
Zonguldak	28	793	1.560
Çanakkale	344	6.808	16.025
Çankırı	18	446	982
Çorum	40	1.037	2.096
İstanbul	1.331	40.504	76.997
İzmir	183	4.876	10.244
Şanlıurfa	64	2.037	4.463
Şırnak	6	180	594
Toplam	8.421	246.641	563.112

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Tablo 10: Belediye Belgeli Otellerin Sayısı, 2019

Türü	Sınıfı	Tesis	Oda	Yatak
Otel (Belediye Belgeli)	Toplam	4.635	169.689	379.958
	(Sınıfı Yok)	4.635	169.689	379.958

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında ülke genelindeki turizm işletme belgeli konaklama tesislerini toplam 56.114.377 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 159.148.984 geceleme gerçekleştirmiştir. Turistlerin ortalama kalış süreleri 2,84 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 11: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı (Milyon)			Geceleme (Milyon)			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	23.1	20.2	43.3	96.4	37.4	133.8	4,17	1,85	3,09	37,41	14,55	51,95
2016	14.2	22.6	36.9	65.7	46.7	112.5	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	18.8	24.1	43.0	68.9	47.3	116.2	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99
2018	25.0	25.3	50.3	95.1	49.3	144.4	3,80	1,95	2,87	37,16	19,27	56,43
2019	30.9	25.1	56.1	112.1	46.9	159.1	3,63	1,87	2,84	41,52	17,38	58,90

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında Türkiye’de turizm işletme belgeli otelleri toplam 26.460.382 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 136.635.388 geceleme gerçekleştirmiştir. Turistlerin ortalama kalış süreleri 2,87 olarak hesaplanmıştır. Beş yıldızlı otellerde bu rakamlar sırasıyla 23.456.419 geliş sayısı, 80.842.479 geceleme ve 3,45 ortalama kalış süresi olarak istatistiklere yansımıştır. Dört yıldızlı otellerde ise bu rakamlar sırasıyla 14.155.680 geliş sayısı, 36.972.339 geceleme ve 2,61 ortalama kalış süresi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 12: Turizm İşletme Belgeli Otellerde Otellere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıl	Otel Sınıfı	Tesis Geliş Sayısı (Bin)			Geceleme (Bin)			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	5*	16.061	7.394	23.456	65.235	15.600	80.842	4,06	2,11	3,45	51,22	12,25	63,48
	4*	7.572	6.583	14.155	25.270	11.701	36.972	3,34	1,78	2,61	41,31	19,13	60,44
	3*	2.404	5.785	8.189	6.492	9.049	5.542	2,7	1,56	1,9	19,34	26,95	46,29

	2*	356	1.319	1.675	931	2.032	2.963	2,62	1,54	1,77	12,17	26,57	38,75
	1*	66	112	178	177	186	364	2,68	1,66	2,04	22,15	23,21	45,35
	Toplam	26.460	21.195	47.656	98.108	38.577	136.685	3,71	1,82	2,87	42,55	16,73	59,28
2018	5*	13.072	7.679	20.752	54.798	17.014	71.813	4,19	2,22	3,46	46,42	14,41	60,83
	4*	5.966	6.618	12.584	21.671	12.393	34.064	3,63	1,87	2,71	36,83	21,06	57,89
	3*	1.957	5.608	7.566	5.628	8.895	14.524	2,88	1,59	1,92	17,33	27,4	44,73
	2*	321	1.360	1.682	854	2.123	2.977	2,66	1,56	1,77	10,98	27,3	38,28
	1*	50	107	158	155	187	343	3,05	1,75	2,17	19,61	23,74	43,35
	Toplam	21.369	21.374	42.743	83.107	40.615	123.722	3,89	1,9	2,89	38,13	18,64	56,77
2017	5*	10.077	7.808	17.885	39.848	17.361	57.209	3,95	2,22	3,2	38,33	16,7	55,04
	4*	4.372	6.097	10.469	15.749	11.240	26.990	3,6	1,84	2,58	30,16	21,53	51,69
	3*	1.353	5.143	6.496	3.837	8.074	11.911	2,84	1,57	1,83	12,94	27,23	40,17
	2*	246	1.374	1.621	594	2.124	2.718	2,41	1,55	1,68	7,79	27,86	35,65
	1*	47	102	150	112	178	290	2,35	1,74	1,93	14,5	23,03	37,53
	Toplam	16.096	20.526	36.623	60.142	38.978	99.120	3,74	1,9	2,71	30,97	20,07	51,04
2016	5*	7.362	7.369	14.731	35.312	17.842	53.155	4,8	2,4	3,6	29,49	14,9	44,39
	4*	3.527	5.551	9.078	16.306	10.854	27.160	4,6	2	3	25,16	16,75	41,91
	3*	1.178	4.678	5.856	4.012	7.621	11.634	3,4	1,6	2	11,89	22,59	34,48
	2*	236	1.550	1.787	664	2.480	3.145	2,8	1,6	1,8	6,88	25,68	32,57
	1*	53	129	183	209	230	439	3,9	1,8	2,4	17,56	19,34	36,9
	Toplam	12.358	19.279	31.637	56.505	39.030	95.535	4,6	2	3	24,66	17,03	41,69
2015	5*	10.921	6.082	17.004	47.757	13.139	60.896	4,4	2,2	3,6	42,64	11,73	54,37
	4*	5.731	4.631	10.362	24.987	8.056	33.044	4,4	1,7	3,2	39,76	12,82	52,58
	3*	2.325	4.868	7.194	7.191	7.712	14.904	3,1	1,6	2,1	20,56	22,05	42,61
	2*	397	1.574	1.972	1.106	2.337	3.443	2,8	1,5	1,7	11,17	23,6	34,76
	1*	78	134	212	248	211	459	3,2	1,6	2,2	19,21	16,39	35,59
	Toplam	19.455	17.291	36.746	81.290	31.457	112.748	4,2	1,8	3,1	36,78	14,23	51,01

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında ülke genelinde mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerini toplam 24.752.385 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 52.138.079 geceleme gerçekleştirmiştir. Turistlerin ortalama kalış süreleri 2,11 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 13: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıl	Tesis Geliş Sayısı (Milyon)			Geceleme (Milyon)			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	7.1	10.7	17.8	18.7	19.0	37.7	2,62	1,78	2,11	22,12	22,47	44,59
2018	5.6	10.1	15.7	15.8	18.2	34.1	2,83	1,8	2,17	19,49	22,4	41,89
2017	3.7	9.8	13.5	10.3	17.7	28.0	3	2	2	14	24	38
2016	3.1	14.1	17.3	9.8	21.8	31.7	3,1	1,5	1,8	9,43	21,02	30,45
2015	3.7	15.8	19.5	10.8	23.2	34.0	2,9	1,5	1,7	10,39	22,29	32,68

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında ülke genelinde mahalli idarelerce belgelendirilen otelleri toplam 24.7 milyon yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 52.1 milyon geceleme gerçekleştirmiştir. Turistlerin ortalama kalış süreleri 2,11 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 14: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Otellerde Otelere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı (Milyon)			Geceleme (Milyon)			Ortalama Kalış süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	4.4	20.0	24.5	12.8	30.7	43.6	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	3.7	18.6	22.4	11.6	30.0	41.7	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	4.0	14.8	18.9	11.1	28.4	39.5	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14
2018	6.0	15.5	21.6	17.1	29.1	46.2	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
2019	7.9	16.8	24.7	20.6	31.5	52.1	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılı rakamlarına göre Türkiye’de 4.038 turizm işletme belgeli konaklama tesisi mevcuttur ve bu tesisler 473.609 oda ve 992.341 yatak kapasitesine sahiptir. 723 tesis turizm yatırım belgeli olup bu tesislerde 84.172 oda ve 180.852 yatak kapasitesi mevcuttur. Turizm işletme belgeli konaklama tesisleri %58,9 doluluk oranına sahiptir.

Tablo 15: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı, 2015 – 2019

Yıllar	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
2015	1.125	146.162	314.194	3.309	404.462	850.089
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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılı rakamlarına göre ülke genelinde 3.002 turizm işletme belgeli otel mevcuttur ve bu tesisler 402.017 oda ve 837.532 yatak kapasitesine sahiptir. 575 otel turizm yatırım belgeli olup bu tesislerde 68.760 oda ve 145.921 yatak kapasitesi mevcuttur. Oteller %59,28 doluluk oranına sahiptir. Beş yıldızlı turizm işletme belgeli 669 otelde 214.820 oda ve 456.009 yatak vardır ve %63,48 doluluk ile faaliyettedir. Dört yıldızlı turizm işletme belgeli 829 otelde 113.084 oda ve 233.410 yatak vardır ve %60,44 doluluk ile faaliyettedir.

Tablo 16: Yıllara Göre Turizm Belgeli Otellerin Sayısı, 2015 – 2019

Yıllar	Otel	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	sınıfı	Otel	Oda	Yatak	Otel	Oda	Yatak
2019	5*	130	36.966	80.310	669	214.820	456.009
	4*	172	19.208	40.036	829	113.084	233.410
	3*	231	11.612	23.525	1.065	59.249	119.070
	2*	17	464	1.013	387	13.431	26.268
	1*	25	510	1.037	52	1.433	2.775
	Toplam	575	68.760	145.921	3.002	402.017	837.532
2018	5*	147	40.861	89.189	633	205.280	436.075
	4*	237	26.427	54.688	810	112.611	232.463
	3*	302	15.191	30.668	1.045	59.156	118.996
	2*	39	1.036	2.115	401	14.166	27.682
	1*	62	1.047	2.070	52	1.445	2.795
	Toplam	787	84.562	178.730	2.941	392.658	818.011
2017	5*	166	48.395	105.324	595	192.554	409.064
	4*	253	31.892	66.885	781	110.803	228.901
	3*	291	15.898	32.074	1.008	57.660	115.919
	2*	50	1.489	3.010	407	14.545	28.471
	1*	65	1.086	2.181	54	1.607	3.125
	Toplam	825	98.760	209.474	2.845	377.169	785.480
2016	5*	204	59.935	129.868	570	182.345	390.576

2015	4*	296	39.565	84.607	751	106.196	220.440
	3*	301	16.528	33.670	960	54.002	108.586
	2*	37	1.134	2.521	405	14.586	28.602
	1*	48	948	1.924	55	1.656	3.222
	Toplam	886	118.110	252.590	2.741	358.785	751.426
2016	5*	200	58.783	128.629	523	166.998	354.641
	4*	305	38.932	81.134	700	103.210	214.504
	3*	316	18.535	37.348	877	53.155	107.236
	2*	35	1.327	2.928	400	15.013	29.494
	1*	28	772	1.526	49	1.737	3.377
	Toplam	884	118.349	251.565	2.549	340.113	709.252

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında ülkemizde 8.104 belediye belgeli konaklama tesisi mevcuttur ve bu tesisler 237.516 oda ve 545.669 yatak kapasitesine sahiptir. Belediye belgeli konaklama tesisleri %41,75 doluluk oranına sahiptir.

Tablo 17: Yıllara Göre Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı, 2015 - 2019

Yıl	Tesis	Oda	Yatak
2015	9.187	224.157	496.574
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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılı itibarıyla belediye belgeli 4.635 otelde 169.689 oda ve 379.958 yatak vardır ve %44,59 doluluk ile faaliyettedir.

Tablo 18: Yıllara Göre Belediye Belgeli Otellerin Sayısı, 2015 – 2019

Yıl	Otel	Oda	Yatak
2015	5.642	165.161	354.143
2016	5.641	165.141	354.107
2017	4.420	166.421	351.883
2018	4.447	166.420	354.697
2019	4.635	169.689	379.958

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında Türkiye'nin toplam turizm geliri 34.5 milyar dolar olurken, konaklama sektörü turizm gelirine 3.6 milyar dolar katkı sağlamıştır. Turistler kişi başı ortalama 665 dolar harcarken, gecelik ortalama harcamaları ise 67 dolar olmuştur.

Tablo 19: Harcama Türlerine Göre Türkiye'nin Turizm Geliri (Bin USD), 2015-2019

	Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019
	Turizm Geliri	31.464.777	22.107.439	26.283.655	29.512.926	34.520.332
	Kişisel Harcamalar	24.788.321	18.495.977	21.461.602	22.546.615	25.355.576
	Paket Tur Harcamaları (Ülkemize Kalan Pay)	6.676.456	3.611.462	4.822.052	6.966.310	9.164.755
Harcama Türü	Yeme İçme	6.178.908	5.108.647	5.860.227	5.933.587	6.756.719
	Konaklama	4.084.873	2.507.120	3.084.004	3.299.496	3.621.358
	Sağlık	638.621	715.437	827.330	863.307	1.065.105
	Ulaştırma (Türkiye İçi)	2.202.484	1.772.266	1.967.012	1.943.635	2.247.263
	Spor, Eğitim, Kültür	482.620	295.109	291.987	347.688	393.777
	Tur Hizmetleri	126.534	55.804	105.515	117.373	142.046
	Yerli Uluslararası Ulaştırma	4.723.416	3.269.461	3.700.776	4.191.515	4.607.257
	Cep Telefonu Dolaşım Harcamaları	124.140	96.006	105.315	101.904	85.364
	Marina Hizmet Harcamaları	58.640	55.199	46.618	37.237	41.751
	Diğer mal ve hizmetler	6.168.080	4.620.925	5.472.816	5.710.869	6.394.932
	Giyecek ve Ayakkabı	3.215.422	2.607.762	3.155.620	3.326.166	3.921.071
	Hediyelik Eşya	1.510.193	1.024.129	1.266.202	1.260.845	1.344.768
	Halı, Kilim vb.	213.650	87.052	101.861	93.661	120.435
	Diğer Harcamalar	1.228.814	901.980	949.132	1.030.195	1.008.656

Kaynak: TÜİK

Tablo 20: Türkiye'nin Turizm Geliri (Milyar USD) ve Kişi Başı Ortalama Harcama, 2015-2019

Yıl	Turizm Geliri (Milyar \$)			Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)			Gecelik ortalama harcama (\$)		
	Toplam	Yabancı	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden)	Toplam	Yabancı	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden)	Toplam	Yabancı	Vatandaş (yurt dışında ikamet eden)
2015	31.4	25.4	5.8	756	714	969	77	84	55
2016	22.1	15.9	5.9	704	632	977	62	65	56
2017	26.2	20.2	5.9	680	630	903	62	66	53
2018	29.5	24.0	5.3	646	616	800	65	68	52
2019	34.5	28.7	5.6	665	641	795	67	72	50

Kaynak: TÜİK

2019 yılında otel, motel, pansiyon vb. konaklama tesislerinde 211.7 milyon geceleme sayısı gerçekleşirken, bu tesislerde ortalama geceleme sayısı 5.7 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 21: Konaklama Türü, Geceleme Sayısı ve Ortalama Geceleme Sayısına Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler, 2015-2019

Yıl		Geceleme Sayısı (Bin)					Ortalama Geceleme Sayısı				
		Otel, Motel, Pansiyon vb.	Kendi Evi	Kiralık Ev	Arkadaş, Akraba Evi	Diğer	Otel, Motel, Pansiyon vb.	Kendi Evi	Kiralık Ev	Arkadaş, Akraba Evi	Diğer
2015	Toplam	164.607	90.974	15.901	96.800	34.166	5,7	23,5	21,2	13,8	16,0
	Çıkış Yapan Yabancı	157.742	28.742	14.210	62.167	33.903	5,7	21,8	20,9	14,2	16,0
	Çıkış Yapan Vatandaş (yurt dışı ikametli)	6.864	62.232	1.691	34.632	262	5,8	24,3	24,4	13,1	20,7
2016	Toplam	105.352	91.726	14.761	107.258	30.015	5,9	23,2	28,7	14,4	16,3
	Çıkış Yapan Yabancı	99.081	30.884	13.347	69.540	29.908	5,9	20,8	29,5	14,9	16,3
	Çıkış Yapan Vatandaş (yurt dışı ikametli)	6.270	60.842	1.414	37.717	107	5,9	24,7	23,2	13,5	8,9
2017	Toplam	140.987	90.167	16.093	121.019	47.339	6,0	22,8	31,3	13,6	21,6
	Çıkış Yapan Yabancı	133.546	31.680	14.883	77.818	47.169	6,0	20,0	32,0	13,6	21,7
	Çıkış Yapan Vatandaş (yurt dışı ikametli)	7.440	58.487	1.209	43.201	169	5,8	24,7	24,3	19,8	14,5
	Toplam	180.353	97.069	19.860	116.530	36.747	5,8	20,8	28,8	13,9	22,8
	Çıkış Yapan Yabancı	170.401	41.526	18.616	81.235	36.485	5,8	19,2	29,8	14,4	22,8

2018	Çıkış Yapan Vatandaş (yurt dışı ikametli)	9.951	55.542	1.244	35.295	261	6,5	22,3	18,9	12,9	27,5
2019	Toplam	211.773	109.228	26.679	134.754	23.172	5,7	22,9	31,3	14,6	17,1
	Çıkış Yapan Yabancı	202.003	44.571	25.152	97.543	23.053	5,7	20,6	32,2	15,6	17,2
	Çıkış Yapan Vatandaş (yurt dışı ikametli)	9.770	64.657	1.526	37.210	119	6,3	24,7	21,5	12,5	7,8

Kaynak: TÜİK

Hane halkı yurt içi turizm istatistiklerine göre, 2019 yılında 48.9 milyar TL seyahat harcaması gerçekleştirilirken konaklamaya ayrılan toplam bütçe 5.9 milyar TL olarak istatistiklere yansımıştır. Hane halkının ortalama harcaması ise 625 TL olmuştur. Toplam seyahat sayısı 78 milyon, geceleme sayısı 637 milyon, ortalama geceleme sayısı 8.1 olarak hesaplanmıştır. Oteller için seyahat sayısı 12 milyon, geceleme sayısı 42 milyon, ortalama geceleme sayısı 3.4 olmuştur.

Tablo 22: Harcama Türlerine Göre Seyahat Harcamaları (Milyon TL), 2015-2019

Yıllar	Toplam	Paket Tur Harcaması	Kişisel Harcamalar							
			Toplam	Yeme ve İçme	Konaklama	Sağlık	Ulaştırma	Giyecek ve Hediye Eşya	Diğer Harcamalar	Seyahat Öncesi Yapılan Harcamalar (Giyecek, ilaç, çanta, kamera, film vb.)
2015	24.409	1.723	22.685	7.336	2.288	856	7.108	2.974	1.587	533
2016	28.033	2.490	25.542	8.632	3.115	950	7.766	3.089	1.821	166
2017	35.305	2.899	32.405	10.957	3.753	1.273	9.649	3.901	2.627	242
2018	40.266	3.507	36.758	12.283	4.887	1.353	11.746	3.896	2.266	323
2019	48.910	3.964	44.945	15.644	5.933	2.192	13.889	4.329	2.547	408

Kaynak: TÜİK

Tablo 23: Seyahatlerde Kalınan Konaklama Türü ve Seyahat Sayısı 2015-2019

		2015	2016	2017	2018	2019
Toplam	Seyahat Sayısı (Bin)	71.250	68.450	77.179	78.523	78.202
	Geceleme Sayısı (Bin)	588.786	605.607	665.194	633.720	637.069
	Ortalama Geceleme Sayısı	8,2	8,8	8,6	8,0	8,1
Otel	Seyahat Sayısı (Bin)	8.998	10.603	11.827	12.488	12.478
	Geceleme Sayısı (Bin)	32.149	40.909	43.214	47.521	42.713
	Ortalama Geceleme Sayısı	3,5	3,8	3,6	3,8	3,4
Pansiyon	Seyahat Sayısı (Bin)	1.417	1.322	1.316	1.579	1.904
	Geceleme Sayısı (Bin)	6.309	5.016	5.626	6.525	6.852
	Ortalama Geceleme Sayısı	4,4	3,7	4,2	4,1	3,5
Kendi Evi	Seyahat Sayısı (Bin)	5.236	3.894	4.081	4.923	5.532
	Geceleme Sayısı (Bin)	104.892	107.831	104.726	101.463	115.366
	Ortalama Geceleme Sayısı	20,0	27,6	25,6	20,6	20,8
Arkadaş veya Akraba Evi	Seyahat Sayısı (Bin)	51.090	47.932	54.902	54.023	53.042
	Geceleme Sayısı (Bin)	415.571	413.925	477.321	443.636	435.346
	Ortalama Geceleme Sayısı	8,1	8,6	8,6	8,2	8,2
Diğer	Seyahat Sayısı (Bin)	4.507	4.696	5.051	5.508	5.244
	Geceleme Sayısı (Bin)	29.862	37.924	34.305	34.573	36.790
	Ortalama Geceleme Sayısı	6,6	8,0	6,7	6,2	7,0

Kaynak: TÜİK

Tablo 24: Yurtiçinde İkamet Edenlerden Yurtiçi Seyahat Yapanların Seyahat ve Geceleme Sayısı ile Harcamaları, 2015-2019

Yıllar	Seyahat Sayısı	Geceleme Sayısı	Ortalama Geceleme	Seyahat Harcaması	Ortalama Harcama (TL)
	(Bin)	(Bin)	Sayısı	(Bin TL)	
2015	71.251	588.786	8,3	24.409.560	343
2016	68.450	605.608	8,8	28.033.083	410
2017	77.179	665.194	8,6	35.305.804	457
2018	78.523	633.721	8,1	40.266.153	513
2019	78.202	637.070	8,1	48.910.856	625

Kaynak: TÜİK

2.3.6 Edirne’de Turizm ve Konaklama Sektörü

Edirne ilinde 2020 yılı itibarıyla turizm işletme belgeli konaklama tesisi sayısı 28, bu tesislerdeki oda sayısı 1.255 ve yatak sayısı 2.453’dür. Edirne ilinde turizm işletme belgeli iki yıldızlı 9 otel, üç yıldızlı 10 otel, dört yıldızlı 1 otel ve beş yıldızlı 1 otel bulunmaktadır. 2019 yılı itibarıyla bu tesislerdeki doluluk oranı % 36,9 olarak hesaplanmıştır. 2020 yılı mevcut rakamlarına göre ilde 5 turizm yatırım belgeli tesis mevcuttur ve bu tesisler 715 oda ve 1.568 yatak kapasitesine sahiptir. Kentte turizmciler ile yapılan görüşmelerde 4 ve 5 yıldızlı otellerde doluluk oranlarının bir miktar daha yüksek olduğu, yüzde 50’ler civarına ulaştığı ifade edilmiştir.

Tablo 25: Edirne İli Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2015 – 2020

Yıllar	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
2020	28	1.255	2.453	5	715	1.568
2019	27	1.220	2.397	6	758	1.686
2018	26	1.178	2.302	6	794	1.748
2017	25	1.165	2.280	3	114	264
2016	25	1.142	2.224	4	142	286
2015	22	1.084	2.119	6	178	358

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2020 güncel rakamlarına göre ilde 98 belediye belgeli konaklama tesisi mevcuttur ve bu tesisler 2.598 oda ve 6.007 yatak kapasitesine sahiptir. 2019 yılı itibarıyla belediye belgeli konaklama tesisleri %39,1 doluluk oranına sahiptir.

Tablo 26: Edirne İli Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri, 2015 – 2020

Yıllar	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	Belediye Belgeli Yatak Sayısı
2020	98	2.598	6.007
2019	96	2.569	5.914
2018	97	2.622	6.013
2017	77	1.920	4.406
2016	36	925	1.945
2015	36	925	1.945

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında Edirne ilindeki turizm işletme belgeli konaklama tesislerini toplam 237.521 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 318.488 geceleme gerçekleştirmiştir. Turistlerin ortalama kalış süreleri 1,34 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 27: Edirne İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları, 2015-2019

Yıl	Tesis Geliş Sayısı (Bin)			Geceleme(Bin)			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	72	164	237	92	226	318	1,27	1,37	1,34	11,50	28,19	39,69
2018	56	17	228	74	231	306	1,33	1,35	1,34	9,46	29,21	38,66
2017	29	161	191	4	223	263	1,37	1,38	1,38	5,24	28,99	34,23
2016	19	117	137	28	155	184	1,5	1,3	1,3	3,70	20,11	23,81
2015	31	141	173	4	183	226	1,4	1,3	1,3	5,17	22,21	27,38

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılında ilde mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerini toplam 344.559 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 643.881 geceleme gerçekleştirmiştir. Turistlerin ortalama kalış süreleri 1,87 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 28: Edirne İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları,2015-2019

Yıllar	Tesis Geliş sayısı(Bin)			Geceleme(Bin)			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	75	268	344	142	501	643	1,88	1,87	1,87	8,64	30,47	39,11
2018	42	194	236	68	341	409	1,62	1,75	1,73	4,75	23,75	28,50
2017	19	188	207	30	311	342	1,57	1,65	1,65	2,50	25,74	28,24
2016	10	129	139	12	142	154	1,1	1,1	1,1	1,88	22,02	23,90
2015	5	175	181	8	196	204	1,5	1,1	1,1	1,38	30,37	31,75

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Konaklama sektörünü turizm üst başlığı altında ele aldığımızda dış ticaret ve yurt içi talep başlığı altında Türkiye ikametli vatandaşların yurt dışına gidişlerini ve yabancı vatandaşların Türkiye'ye girişlerini incelemek yerinde olacaktır. Türk vatandaşlarının yurtdışına çıkışları incelendiğinde 2019 yılı içerisinde toplam 9.907.838 kişinin çeşitli sebeplerle yurtdışına çıktığı görülmektedir. Son 5 yıl içerisinde gidilen ülkelere göre yurt dışına giden vatandaşlar verisine bakıldığında, Türkiye ile sınır kapısı olan ülkelere ziyaretlerin daha yoğun olduğu görülmektedir. 2019 yılı verilerine göre Türkiye ile sınır kapısı bulunan Bulgaristan, Gürcistan ve Yunanistan Türk vatandaşlarının en çok tercih ettiği ülkeler arasında ilk üçü oluşturmaktadır. Bu durumun sebepleri arasında ulaşım kolaylığı, sınır ticareti ve şahsi araçla ziyaret edebilme imkânı yer almaktadır. Listenin en başında yer alan Bulgaristan'a giden vatandaşların yıllara göre istikrarlı şekilde arttığı, 2019 yılı içerisinde 1.083.150 Türk vatandaşının Bulgaristan'ı ziyaret ettiği görülmektedir. Bulgaristan'la akrabalık ilişkileri bulunan göçmen Türk vatandaşlarının sık sık Bulgaristan'ı ziyaret ettiği bilinmekte, sınıra yakın illerde ve İstanbul'da yaşayan diğer vatandaşlar için ise ulaşım kolaylığı ziyaret için cazibe oluşturmaktadır.

Gidilen ülkelere göre yurt dışına çıkan vatandaşlar sıralamasında ikinci sırada Gürcistan'ın yer aldığı görülmektedir. TÜİK verilerine göre Gürcistan'ı 2019 yılı içerisinde 1.007.948 Türk vatandaşı ziyaret etmiştir. Bunun en önemli sebepleri arasında sınır komşusu olması dolayısıyla sınır ticaretinin yaygın olması ve ülkeye 2010 yılından itibaren vizesiz ve pasaportsuz giriş yapılabilmesi yer almaktadır. Ayrıca, Artvin ve civarında yaşayanlar için Gürcistan'da bulunan Batum havalimanını kullanmak daha cazip gelmektedir. Türkiye'den Gürcistan'a giden vatandaşlar tatil için en çok Batum ve Tiflis'i tercih etmektedir.

Türk vatandaşlarının tercih ettiği yurtdışı tatil destinasyonlarından en önemlilerinden birisi Yunanistan'dır. 2019 yılı içerisinde 789.315 Türk vatandaşı Yunanistan'ı ziyaret etmiştir. Hem Türkiye'ye komşu oluşu hem de kültürel benzerlikleri nedeniyle pek çok kişi yaz tatilinde Yunan Adalarını tercih etmektedir. Kos, Simi, Rodos ve Sakız Adaları'nın bulunduğu çeşitli Yunan Adaları'na Bodrum, Marmaris, Fethiye, Datça ve Çeşme'den her gün feribot kalkmakta, bu durum adı geçen tatil beldelerine ulaşımı kolaylaştırmaktadır. İki ülke arasında ortak kültürel bağların bulunması, Selanik ve Kavala gibi şehirlerde Osmanlı izlerine rastlanması kültür turlarını tetiklemektedir. İpsala sınır kapısına yakın civarda ikamet eden Türk vatandaşları için ise günübirlik ziyaretler için uygun zemini oluşturmaktadır.

"Gidilen Ülkelere Göre Yurt Dışına Giden Vatandaşlar" sıralamasında dördüncü sırada yer alan İran'a Türkiye'den önceki dört yıla kıyasla 2019 yılında belirgin bir ziyaretçi artışı gerçekleşmiştir. Bir yıl içerisinde 436.320 Türk vatandaşını ağırlayan İran'a, 2019 yılından itibaren vizesiz gidilebilmesi ve tarihin en köklü uygarlıklarından birisi olan Pers uygarlığının anavatanı olarak kültür turlarına ev sahipliği yapması Türk vatandaşlarının turistik ziyaretlerinde tercih sebebi olmaktadır.

2019 yılı TÜİK verilerine bakıldığında yukarıda bahsi geçen dört ülkeyi Almanya'nın izlediği görülmektedir. Almanya'nın yaklaşık 3 milyon gurbetçiye ev sahipliği yaptığı bilinmektedir. Burada yaşayan gurbetçilerin Türkiye ile akrabalık ilişkileri yoğun şekilde devam etmektedir. Bu sebeple her yıl Türkiye ile sınır trafiği yaşanmaktadır. 2019 Yılında 436.320 Türk vatandaşı Almanya'yı akraba ziyareti, turistik, ticari ve eğitim gibi sebeplerle ziyaret etmiştir.

Tablo 29: Gidilen Ülkelere Göre Yurt Dışına Giden Vatandaşlar, 2015-2019

Ülke	2015	2016	2017	2018	2019
Bulgaristan	659.140	782.997	807.645	843.916	1.083.150
Gürcistan	1.143.377	1.173.182	1.000.278	777.177	1.007.948
Yunanistan	898.919	785.905	921.262	781.753	789.315
İran	163.500	243.559	281.443	292.517	436.320
Almanya	477.927	531.933	452.412	347.638	412.216

Azerbaycan	212.308	212.274	256.138	222.599	275.488
İtalya	271.064	215.390	291.788	142.511	220.258
Ukrayna	91.210	114.593	168.911	192.421	217.113
A.B.D.	251.903	313.654	157.896	155.198	130.032
Avusturya	59.078	81.899	124.976	49.303	90.029

Kaynak: TÜİK Vatandaş Giriş Araştırması

Türkiye'ye giriş yapan yabancı ve vatandaşların rakamlarına bakıldığında Emniyet Genel Müdürlüğü verilerine göre 2019 yılında toplam 16.322.826 kişinin ülkemize giriş yaptığı görülmektedir.

2019 yılı itibarıyla ülkemize en çok girişin Rusya Federasyonu'ndan yapıldığı görülmektedir. Rusların bir kısmı iş seyahati amacıyla Türkiye'ye gelse de bu rakamın büyük çoğunluğunu turistlerin oluşturduğu bilinmektedir. Rus turistlerin turizm destinasyonu olarak Türkiye'yi tercih sebepleri arasında deniz-kum-güneş varlığı, fiyat karşılığında alınan hizmet kalitesi, vize kolaylığı, konaklama tesisindeki personelin Rusça konuşması gibi etmenlerin yer aldığı söylenebilmektedir.

Emniyet Genel Müdürlüğü verilerine göre Türkiye'ye giriş yapan yabancı ülke vatandaşları sıralamasında ikinci sırada Almanya'nın yer aldığı görülmektedir. Bu durumu etkileyen faktörler arasında Almanya'da yaşayan Türk vatandaşlarının varlığı gösterilebilir. Gurbetçiler özellikle yaz aylarında Türkiye'yi ziyaret ederek tatillerini ana vatanında geçirmeyi tercih etmektedir. Diğer taraftan Almanların da tatil amacıyla en sevdiği destinasyonlar arasında Türkiye bulunmaktadır. Yapılan araştırmalar Alman turistlerin Türkiye'yi tercih etmelerinin ilk sebepleri arasında misafirperverlik, otel ve servis kalitesi ile fiyat avantajı olduğunu göstermektedir. Alman turistler tatil için daha çok Antalya, İstanbul, Muğla ve Kapadokya'ya tercih etmektedirler.

Türkiye'ye giriş yapan yabancı ülke vatandaşları sıralamasında 3'ncü sırada yer alan Bulgarların 2016 yılı ayrı tutulmak üzere, yıllar içerisinde istikrarlı olarak ziyaret rakamlarını arttırdıkları görülmektedir. Bulgar turistler ziyaret için özellikle Edirne'yi tercih etmektedir. Edirne Ticaret ve Sanayi Odası (ETSO) Başkanı Recep Zıpkıncık, 2019'un Edirne için çok parlak geçtiğini belirterek, "Gelen Yunan ve Bulgar turistin kentte harcadığı para ile ilgili yaptığımız anketlerde çıkan sonuca göre, bu turistler kişi başı yaklaşık 100 Euro harcıyorlar. Gelen kişi sayısı üzerinden yapılan hesaba göre 270 milyon Euro ülke ve Edirne ekonomisine katkı sağlandı." diye ifade etmiştir. Dövizde kur farkı nedeniyle alışveriş için Edirne'ye gelen turistler, gıdadan tekstile hemen her şeyi satın almaktadırlar. Özel araçlar ve turlarla kente gelen Bulgarlar ve Yunanlılar daha çok hafta sonları kenti ziyaret etmeyi tercih etmektedir.

Türkiye'ye giriş yapan yabancı ülke vatandaşları sıralamasında 2019 yılı baz alındığında 4'üncü sırada İngiltere (Birleşik Krallık) vatandaşları bulunmaktadır. Türkiye'ye gelen İngiltere vatandaşlarının sayısı son 5 yıl içerisinde dalgalı seyretmiş, 2019 yılında ise 2.562.064 kişiye ulaşmıştır. Türkiye'ye gelen İngiliz turistlerin büyük çoğunluğu tatil için Muğla'ya tercih etmektedir. İngilizlerin, Türkiye'yi tercih etmelerindeki temel sebepler arasında düşük maliyet, kaliteli tesisler, ikliminin uygunluğu ve güneşli gün sayısının çokluğu gelmektedir. Ayrıca Türkiye'de azımsanmayacak sayıda mülk edinen İngiliz bulunmakta, bu durum mülk sahiplerinin senede birkaç kez Türkiye'yi ziyaret etmelerine vesile olmaktadır.

Tablo 30: Türkiye'ye Giriş Yapan Yabancı Ülke Vatandaşları, 2015-2019

Milliyet	2015	2016	2017	2018	2019
Rusya Federasyonu	3.649.003	866.256	4.715.438	5.964.613	7.017.657
Almanya	5.580.792	3.890.074	3.584.653	4.512.360	5.027.472
Bulgaristan	1.821.480	1.690.766	1.852.867	2.386.885	2.713.464
İngiltere (Birleşik Krallık)	2.512.139	1.711.481	1.658.715	2.254.871	2.562.064
İran	1.700.385	1.665.160	2.501.948	2.001.744	2.102.890
Gürcistan	1.911.832	2.206.266	2.438.730	2.069.392	1.995.254
Ukrayna	706.551	1.045.043	1.284.735	1.386.934	1.547.996
Irak	1.094.144	420.831	896.876	1.172.896	1.374.896
Hollanda	1.232.487	906.336	799.006	1.013.642	1.117.290
Azerbaycan	602.488	606.223	765.514	858.506	901.723

Kaynak: Emniyet Genel Müdürlüğü

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

2.5.1 Talep Projeksiyonu

Edirne'de yatak kapasitesinin çoğu 3 yıldızlı tesislerde yoğunlaşmaktadır. Ancak son yıllarda artan misafir sayıları ile birlikte 4 yıldız ve üzeri kalitede odalara rağbet artmış, fiyatlar yükseliş göstermiştir. Kurdaki değişim sebebiyle komşu bölgelerde yaşayan Bulgar ve Yunan misafirler, özellikle hafta sonları Edirne'de bulunan alışveriş merkezlerine akın etmekte, kentin ekonomisine büyük katkı sunmaktadır. Alışveriş turizmi olarak adlandırılabilir bu durum, özellikle son 5 yılda katlanarak artmış, kentte bulunan otellerin temel gelir kaynaklarından birisi haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde yaşanan ani düşüşler dikkate alınmadığında, Edirne her yıl artış gösteren yerli ve yabancı ziyaretçi sayısı ile ülkemizin en çok ziyaret edilen 3'ncü şehri olmayı başarmıştır. (İstanbul ve Antalya'nın ardından). TÜİK istatistiklerine göre, 2019 yılı boyunca Edirne, yüzde 7,15 artışla, 4 milyon 348 bin yabancı turist girişinin sağlandığı önemli bir destinasyon olmuştur. Burada ülkemizin en büyük sınır kapısı olan Kapıkule'nin Edirne'de bulunması önemli rol oynamaktadır.

Edirne, son yıllarda gelişen turizm çalışmaları sayesinde bir geçiş güzergahı olmasının ötesinde, önemli bir destinasyon haline gelmiştir. Hem Avrupa'da yaşayan ve her yıl yurda ziyarette bulunan Türk vatandaşlarının Edirne'de konaklaması hem de Bulgar ve Yunan vatandaşların turizm amaçlı geliş gidişleri Edirne'yi turizmde rekabetçi bir merkez haline getirmiştir. Edirne'ye yönelik her geçen yıl artan ilginin devam etmesi beklenmektedir. Konaklama istatistikleri dikkate alındığında, Edirne'de genel anlamda yıllık ortalama otel doluluk oranları yüzde 30 ile 40'lar seviyesindedir. Ancak 4-5 yıldızlı tesisler ile yapılan görüşmelerde, bu oranın daha yüksek olduğu, yüzde 50'ler seviyesine çıktığı anlaşılmıştır.

Yeni turizm yatırımları ile geceleme oranlarının artması planlanmaktadır. Özellikle tarih ve kültür amacıyla kente gelen ziyaretçilerin, konaklama oranlarını arttırmak için yeni aktivite alanlarına ve turizm merkezlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu anlamda, yeni müzelerin kurulması, var olanların faaliyetlerini geliştirmeleri, temalı kültürel aktivitelerin devreye girmesi ile geceleme sayılarında yükselme olacaktır. Bu da kente yapılacak olan orta büyüklükte, kaliteli bir 5 yıldızlı otelin ihtiyaç haline geldiğini göstermektedir.

Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan yabancı ziyaretçi istatistiklerine göre Edirne, 2016 Ekim’inde 2,5 milyon yabancı ziyaretçi alırken (sınır kapıları üzerinden hesaplanan rakam), 2019 yılında Ekim ayına kadar bu sayı 3,7 milyona ulaşmıştır. Her yıl istikrarlı bir artış sergileyen rakamın, 2020 yılında pandemi sebebiyle ani bir düşüş yaşanmamış olsa, 4 milyonu aşması beklenmekteydi.

Tablo 31: Edirne’ye Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayıları

Dönem	Toplam Ziyaretçi Sayısı
2019 (Ocak-Ekim)	3 730 444
2018 (Ocak-Ekim)	3 249 373
2017 (Ocak-Ekim)	2 703 643
2016 (Ocak-Ekim)	2 468 325

Kaynak: Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı

Tablodan görüldüğü üzere yabancı ziyaretçi sayısı son 4 yılda sürekli artış göstermektedir. Yıllık artış oranı yaklaşık olarak yüzde 10’larda seyretmektedir. Bu artış, Edirne’deki konaklama sektörünü doğrudan etkilemektedir. Son beş yılda yeni açılan oteller ve eklenen yatak kapasitesi bu durumu doğrulamaktadır.

Edirne; turizm, lojistik, sanayi ve hizmetler sektöründe önemli bir cazibe merkezi olmaya başlamıştır. Türkiye’nin Avrupa’ya açılan kapısı kentte, her geçen gün yeni gelişmeler yaşanmakta, özellikle Halkalı-Kapıkule hızlı tren hattının 2023 yılında tamamlanmasıyla birlikte büyük sosyo-ekonomik gelişmelerin yaşanması beklenmektedir. 229 kilometrelik hızlı tren projesi, TC Ulaştırma Bakanlığı ile Avrupa Birliği ortaklığında inşa edilmektedir. 15 milyonluk megakent İstanbul ile AB arasında kilit rol oynayan Edirne, hızlı trenle birlikte bu misyonunu daha da perçinleyecektir. Proje, Edirne’nin ulaşım ve lojistik avantajlarına büyük katkı sunacak, kenti Balkan coğrafyasının en hızlı gelişen turizm, kültür ve hizmet merkezi haline dönüştürecektir.

Diğer taraftan Edirne, Türkiye’nin saygın üniversitelerinden birisi olan Trakya Üniversitesi’ne ev sahipliği yapmaktadır. 50 bini aşkın öğrenci sayısı ve gelişkin bir tıp fakültesi ile üniversite, kentte birçok kongre, konferans, zirve ve çalıştayın yapılmasına vesile olmaktadır. Bu toplantıların bir bölümü için otellerin konferans salonları tercih edilmektedir. Yapılan saha araştırmasında Edirne’de, büyük çaplı etkinliklere yetecek ebatta yekpare bir salona sahip otel bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu anlamda da kurulması planlanan otel, önemli bir ihtiyaca çözüm üretecektir.

Bilindiği üzere otel gelirlerinde konaklama gelirlerinin yanı sıra düğün, sünnet düğünü ve benzeri kutlama gibi etkinliklerden elde edilen gelirler önemli yer tutmaktadır. Bu amaçla, otelde büyük bir havuz başı restoran alanı, çok amaçlı balo/toplantı salonu ve mutfak ile Edirne’de hem kapalı alanda hem de açık alanda etkinlik hizmetinin verilmesi planlanmaktadır.

Gelecek 5 yıllık süreçte ortaya çıkması beklenen potansiyel; geçen 4 yıllık yabancı ziyaretçi sayısındaki artış oranları, toplantı ve düğünler, kente yapılan yeni turizm yatırımları, Bakanlık, Valilik, Belediye, TSO ve Kalkınma Ajansı tarafından yürütülen turizm geliştirme faaliyetleri ve Edirne’nin her geçen gün artan marka değeri ele alındığında daha iyi anlaşılmaktadır.

2.5.2 Kurulması Planlanan Otelin Fiziksel Özellikleri

Edirne’de turizm otoriteleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, kentin 5 yıldız kategorisinde, çok büyük veya küçük olmayan, ancak kalitede ve kapasitede mevcut otellerin bir nebze üstüne çıkabilecek, rekabete yeni bir boyut katacak bir otele ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu tesis konaklama, yeme içme ve toplu organizasyonlar (düğün, davet, toplantı vb.) açısından yeni bir cazibe merkezi haline

gelecektir. Son yıllarda büyük artış sağlayan Edirne'nin yerli ve yabancı turizm istatistikleri, otel ve AVM yatırımları, bu ihtiyacın gerçek olduğunu kanıtlamaktadır.

Bu kapsamda, 5-6 bin metrekarelik bir alana kurulacak, 125 odalı, içerisinde 5 yıldızlı bir otelde bulunması gereken tesisleri içeren bir proje düşünülmektedir. Otelde, toplantı ve konferanslar için bin kişilik çok amaçlı bir salon, iki adet küçük toplantı salonu, iki adet restoran, açık ve kapalı otoparklar, havuz başı düşün organizasyonu için açık peyzaj alanı inşa edilecektir. Otelde işletmesi profesyonel bir firma tarafından yapılacak olan 215 metrekare büyüklüğünde SPA&Spor merkezi de yer alacaktır.

Oteldeki oda çeşitleri kente gelen misafirlerin profillerine göre ayarlanmıştır. Edirne, hem yerli hem de yabancı ziyaretçiler açısından alışveriş, gastronomi ve kültür turizmi destinasyonudur. Dolayısıyla misafirler yüzde 60-70 oranında yalnız çiftler ve çocuklu ailelerden oluşmaktadır. Bunun yanı sıra genellikle yalnız seyahat eden expatlar, müfettişler, uzmanlar ve toplantı/kongre katılımcıları da potansiyel müşteriler arasında yer almaktadır.

Tablo 32: Oteldeki Fiziksel Alan Ölçüleri

Alan Tipi	Sayısı	Birim Alan Büyüklüğü (M2)	Toplam Metrekare
Standart Single Oda	45	24	1080
Standart Double Oda	55	36	1980
Triple Oda	12	40	480
Deluxe Oda	8	40	320
Suit Oda	4	64	256
King Suit Oda	1	81	81
YATMA ALANI TOPLAM	125	-	4197
Roof Restoran	1	178	178
Ana Restoran	1	322	322
Otel İçi Toplantı Salonu 1	1	76	76
Otel İçi Toplantı Salonu 2	1	91	91
Lobi (Giriş holü, oturma alanı, resepsiyon, ön büro, bagaj odası, business center, misafir ilişkileri, genel tuvaletler, lobi bar)	1	295	295
Fuar Merkezi	1	1350	1350
SPA&Spor Merkezi	1	215	215
Açık Havuz	1	135	135
Merdiven, koridor, yangın merdiveni, asansör alanları	-		1301
Diğer Ortak Hizmet Alanları (Jeneratör dairesi, kazan dairesi, teknik servis, kuru gıda depoları, mutfak, çamaşırhane, ofisler, personel soyunma dolapları, personel yemekhanesi, depolar, idari ofisler, muhasebe, satış ofisi, personel şefliği, bina sistem odası vb.)	-		725
Kapalı Otopark	1	725	725
Açık Otopark	1	165	165
TOPLAM ALAN			9775

Otelin alan hesaplamalarında mevzuata ve uluslararası standartlara göre 5 yıldızlı otelde bulunması gereken nitelikler dikkate alınmıştır. Mevzuatın asgari olarak belirlediği alanların yer yer üzerine çıkılmış, özellikle Edirne'de hiçbir otelde bulunmayan 1000 kişilik bir “**convention center**” planlaması yapılmıştır.

Otoparklar otopark yönetmeliğine, ortak alanlar benzer otellerin ölçülerine ve uzman görüşlerine göre şekillendirilmiştir. Örneğin standart bir 5 yıldızlı şehir otelinde koridor, merdiven ve asansör alanları, yatma yeri olarak tabir edilen odaların toplam alanının yüzde 31'ine denk geldiği için (4197'un yüzde 31'i 1301) 1301 metrekare olarak hesaplanmıştır.

Lobi alanı, restoranlar, otel için mini toplantı salonları, açık havuz gibi alanlar ise, otelin hedeflediği müşteri kitlesine sunmayı planladığı hizmete göre hesaplanmıştır. Dolayısıyla tüm bu büyüklükler dikkate alındığında otelin toplam inşaat alanı, bahçe peyzaj öğeleri hariç, **9775 metrekare** olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu rakamın, yapılan görüşmelerde benzer standartlarda bir otel için makul olduğu değerlendirilmiştir.

2.5.3 Gelecek Beş Yıl İçerisinde Hizmet Üretim Kapasite Tahmini

Kurulacak olan otelin ilk yıl içinde muadil tesisler gibi yüzde 50 doluluk oranı ile çalışması planlanmaktadır. Ayrıca, düğün ve toplantı salonu kullanımı konusunda, stratejik bir pazarlama faaliyeti (hem konvansiyonel hem de dijital pazarlama) ile maksimum verime ulaşılması hedeflenmektedir. Düğünlerde yüksek sezon olarak tabir edilen (Nisan-Ağustos aylarını kapsayan 5 aylık süreç) dönemde her hafta sonunda en az iki düğün organizasyonu yaparak dönem boyunca toplam 30 düğün organizasyonu yapmak, geriye kalan 7 aylık süreç ile birlikte bu rakamı toplamda 35'e çıkarmak hedeflenmektedir. Edinilen bilgilere göre Edirne'de düğünlere ortalama 400 kişi katılım sağlamaktadır.

Konferans ve zirve kategorisinde de Edirne'nin yıllık etkinlik sayısı dikkate alındığında, yıl boyunca en az 4 büyük çaplı (500-1000 katılımcı arası), 10 orta çaplı (150-500 katılımcı arası), 18 küçük çaplı (150 katılımcıdan az) toplantıya ev sahipliği yapılması planlanmaktadır. Bu rakamlar Edirne'de benzer işleri yapan organizatörler ve otel yetkilileri ile yapılan görüşmelerden elde edilmiştir.

Konaklamada doluluk oranlarının her geçen yıl yüzde 4 oranında artırılarak beş yılın sonunda yüzde 58,5 seviyesine çıkartılması hedeflenmektedir.

SPA&Spor merkezi profesyonel bir işletmeye kira karşılığı verileceği için gelir gider hesaplarında aylık getirisi belirtilmiştir. Salonun su ve elektrik kullanımı ayrı su ve elektrik saatleri ile takip edilecek ve bu masraflar işletmeci tarafından karşılanacaktır. Bu yüzden girdi bedellerinde bu merkezin giderleri gösterilmemektedir. Otelde kalan müşterilerin SPA&Spor merkezi kullanma bedelleri konusunda işletmeci ile anlaşma yapılması planlanmaktadır.

Restorana konaklayan misafir harici gelmesi beklenen misafir sayısı tahmin edilemediği için Edirne'deki uzmanlar ile yapılan görüşmelerde, roof restoran için yılda toplam tahmini bir kâr projeksiyonu yapılmıştır. Bu rakam muadil otellerin restoranlarından elde ettikleri kâr oranları dikkate alınarak en asgari rakam üzerinden belirlenmiştir.

Tablo 33: Gelecek Beş Yıl Üretim Projeksiyonu

Dönem	Konaklama Doluluk Oranı (Her yıl yüzde 4 artış)	Yıllık Toplam Geceleme Sayısı (Günlük ortalama kalınan oda sayısı*365)	Düğünlere Katılan Müşteri Sayısı* (Toplam düğün sayısı*Düğüne katılan ortalama müşteri sayısı)	Toplantılara Katılan Müşteri Sayısı* (Toplam toplantı sayısı*Toplantıya katılan ortalama müşteri sayısı)
1. Yıl	% 50	22,813	14,000	8,300
2. Yıl	% 52	23,725	14,000	8,300
3. Yıl	% 54,08	24,674	14,000	8,300
4. Yıl	% 56,2	25,641	14,000	8,300
5. Yıl	% 58,5	26,691	14,000	8,300

*Otelde düzenlenecek olan düğün ve toplantı sayılarının normal şartlar altında her geçen yıl artmayacağı, bu anlamda konaklama doluluk oranlarından ayrıştığı, kapasite kullanımında bu iki kalemde ilk yıldan itibaren optimum kapasite kullanımının gerçekleştiği var sayılmıştır.

2.6 Girdi Piyasası

Bir otelin işletme giderleri, içinde çok detaylı masraf kalemlerinin olduğu uzun bir listeden oluşmaktadır. Her masraf kalemi çok ince hesaplar sonucunda ele alınmalı, gerçeğe en yakın değerler piyasa koşulları dikkate alınarak irdelenmelidir. Çünkü birim maliyet oluşturan her turistik ürün gerçekte bir mal ve hizmetler yumağıdır. Üstelik bu yumağı oluşturan birimlerin saptanmasında bile çoğu kez güçlüklerle karşılaşılır.

Üç dakika veya beş dakika haşlanmış yumurta, otel odasına koyulacak bir şişe ikramlık su, restorandaki masaya yerleştirilecek taze bir çiçek ya da hiç sipariş edilmeyen (tüketilmeden kalan) yiyecekler, işletmenin beklenmedik durumlarda başka işletmelere ödemek zorunda kaldığı komisyonlar vb. çoğu kez gözden kaçan maliyet birimleridir. Bu durumda, işletmenin belli bir departmanının ürettiği turistik ürünün gerçek birim maliyetini bulmak ciddi bir sorun oluşturur. Birim maliyetinin bazen el yordamı ile bulunmasının bir nedeni de budur.

Bir otel işletmesinde sunulan hizmet için, endüstriyel işletmelerde olduğu gibi hammaddeden yararlanma söz konusu olmayıp, bunun yerine malzeme maliyetleri ön plana çıkmaktadır. Otel işletmelerinde sunulan mal ve hizmetler üretildikleri yerde tüketilirler, diğer sektörlerde olduğu gibi üretilen ürünün tüketicilere ulaştırılması zorunluluğu yoktur. Otel işletmelerinde sunulan mal ve hizmetleri stoklama imkânı bulunmadığından, satılamayan her bir ürün işletme için zarar anlamına gelmekte ve maliyetleri arttırmaktadır. Örneğin, 500 kişilik bir otelde o gün 200 kişi kalıyor ise, otelin o günkü zararı 300 kişidir ve bu zarar sonraki günlerde telafi edilemez.

Konaklamada gelir gider hesapları yapılırken, bazı giderlerde (örneğin su, enerji ve gaz vb.) 12 ay boyunca toplam ödenen miktarın 12'ye bölünmesiyle o kalemin aylık gider rakamı doğru hesaplanabilir. Bu şekilde mevsimsel/dönemsel etkiler ortadan kaldırılır, yanlış maliyet hesaplamalarına mahal verilmemiş olur. Örneğin, doğalgaz faturaları kış aylarında artmakta, yaz aylarında ise azalmaktadır. Otelin aylık ortalama doğalgaz gideri ancak tüm yıl ele alınıp, ayların ortalaması bulunduktan sonra hesaplanabilir.

Ayrıca oteller yüzde kaç doluluk olursa olsun, bazı masrafları tam doluluk varmış gibi yapmak zorundadır. Bunlara sabit maliyetler denmektedir. Örneğin güvenlik, sigorta, pazarlama, yazılım, bahçe düzenleme ve peyzaj, müzik yayın lisansı vb. giderler bunlar arasında sayılabilir. Bazı giderler ise müşterinin varlığı ile doğrudan bağlantılıdır. Bunlar ise değişken maliyetler olarak adlandırılmaktadır. Odalarda su kullanımı, yiyecek içecek gideri, odalardaki sarf malzemeler (buklet ürünler), housekeeping hizmeti gibi kalemler bunlara örnek olarak verilebilir.

Düğün ve toplantılarda ortaya çıkan gideler ise belli bir zaman dilimini ve hizmeti kapsadığı için konaklamaya nazaran daha az karmaşıktır. Dolayısıyla bu giderleri hesaplamak görece daha kolaydır.

2.6.1 Konaklamada İşletme Giderleri

Otelciler ile yapılan görüşmelerde aşağıdaki gider listesinin isabetli bir gelir gider hesaplamasında yeterli olduğu ifade edilmiştir. 26 farklı kalemde değerlendirilen listede, hemen hemen tüm gider yaratıcı unsurlar eklenmiştir.

- Personel gideri
- Elektrik gideri
- Su gideri
- Doğalgaz gideri

- Yiyecek gideri
- İçecek gideri
- Buklet ürünler ve tek kullanımlık kitler (terlik, sabun ve temizlik malzemeleri, ikramlık çay, kahve, su ve kek gibi sarf malzemeler)
- Temizlik gideri
- Amortisman gideri
- İnternet ve telefon gideri
- Pazarlama ve tanıtım gideri (konvansiyonel ve dijital)
- Acente komisyon bedeli gideri
- Franchising isim hakkı gideri (varsa)
- Tüm makine ve aksamaların bakım ve onarım gideri
- Bahçe düzenleme ve peyzaj gideri
- Sigorta gideri (İşletme sigortası)
- Bilgi işlem giderleri (Lisans ve güncelleme vb.)
- Personel eğitim gideri
- Personel kıyafet gideri
- Personel taşıma gideri
- Taşıt gideri (yakıt ve kasko)
- Havuz gideri
- Yayın (dengi ve gazete) abonelikleri gideri
- Müzik yayın lisans gideri
- Kargo ve kurye gideri
- İlaçlama ve dezenfeksiyon gideri

125 odalı bir otelin konaklamasında işletme maliyetlerinin tahmini değerleri benzer otel yetkilileri, turizm otelcilik meslek lisesi yetkilileri ve turizm profesyonelleri ile yapılan görüşmeler neticesinde belirlenmiştir. Rakamlar, sektörün dinamiklerine göre tahmini rakamları yansıtmaktadır. Gerçekleşme oranlarında küçük de olsa değişimler olabilir.

Bazı kalemler sabit maliyet olarak görüldüğü için otelin öngörülen doluluk oranından bağımsız hesaplanmıştır. Bu kalemler doluluk oranı düşse de artsa da değişmeyecektir. Ancak konaklayan müşteri sayısına duyarlı, yani değişken maliyetler olarak isimlendirilen kalemler, otelin ilk yıl doluluk oranı olan % 50 dikkate alınarak hesaplanmıştır. Rakamlara KDV dahil değildir.

Tablo 34: İşletme Maliyet Kalemleri

Gider Kalemi ¹	Aylık Ortalama Gider (USD)	Yıllık Toplam Gider (USD)
Personel gideri	40,824	489,888
Elektrik gideri	12,000	144,000
Su gideri	2,500	30,000
Doğalgaz gideri	1,250	15,000
Yiyecek gideri	13,000	156,000
İçecek gideri	4,200	50,400
Buklet ürünler ve tek kullanımlık kitler (terlik, sabun ve temizlik malzemeleri, ikramlık çay, kahve, su ve kek gibi sarf malzemeler)	1,900	22,800
Temizlik gideri	2,000	24,000
Amortisman gideri	5,500	66,000

¹ Raporda, tüm maliyet ve gelir hesaplamalarında Amerikan Doları (USD) kuru, Nisan 2020'deki değeri üzerinden 6.7 TL olarak alınmıştır.

İnternet ve telefon gideri	550	6,600
Pazarlama ve tanıtım gideri (konvansiyonel ve dijital)	4,500	54,000
Acente komisyon bedeli gideri	2,281	27,372
Franchising isim hakkı gideri (varsa)	-	-
Tüm makine ve aksamların bakım ve onarım gideri	4,500	54,000
Bahçe düzenleme ve peyzaj gideri	1,400	16,800
Sigorta gideri (İşletme sigortası)	800	9,600
Bilgi işlem giderleri (Lisans ve güncelleme vb.)	800	9,600
Personel eğitim gideri	1,100	13,200
Personel kıyafet gideri	90	1,080
Personel taşıma gideri	2,100	25,200
Taşıt gideri (yakıt ve kasko)	1,000	12,000
Havuz gideri	350	4,200
Yayın (dengi ve gazete) abonelikleri gideri	100	1,200
Müzik yayın lisans gideri	-	-
Kargo ve kurye gideri	100	1,200
İlaçlama ve dezenfeksiyon gideri	250	3,000
Hesaplanamayan diğer giderler	3,500	42,000
Toplam	106,595	1,279,140

2.6.2 Düğün Organizasyonlarında İşletme Giderleri

Otelin salonunda ve havuz başında düğün ve benzeri kutlamalar için gelir hesaplaması yapılırken, Edirne’de bulunan organizatörlerin yönlendirmesiyle ortalama bir kişi başı fiyat belirlenmiş (21 USD) ve hesap bu fiyata göre yapılmıştır. Sene içinde toplam 35 adet düğün yapılması öngörülmektedir. Trakya’da düğünlere ortalama 400 kişilik bir misafir grubu katılım sağlamaktadır. Yıl boyunca toplam üretilmesi planlanan düğün kişi hizmeti 14.000 olarak hesaplanmıştır.

400 kişilik bir organizasyonda, kişi başı belirlenen 21 USD’nin 2 USD’si ek servis elemanı vb. maliyetler için; 6 USD ise catering hizmetinin (yemek, içecek, pasta vb.) hammadde unsurları için hesaplanmıştır. Mekanın kullanımından doğan amortisman gideri, enerji ve su maliyetleri ise 3 USD olarak öngörülmektedir. Düğün organizasyonlarda otele kalan net kâr, 10 USD olarak hesaplanmaktadır. Rakamlara KDV dâhil değildir.

Tablo 35: Kişi Başı Düğün Maliyetleri (USD)

Ek personel	2
Catering gideri (Yemek, içecek, pasta vb.)	6
Amortisman, enerji ve su gideri	3
Net kâr	10
Toplam	21

2.6.3 Toplantılarda İşletme Giderleri

Otel, Edirne’nin en nitelikli salonuna sahip 5 yıldızlı oteli olacaktır. Özellikle ulusal ve uluslararası zirve, konferans, kongre, fuar, panel vb. toplantılar için tüm kurum ve kuruluşların ilk tercihi haline gelecektir. Hem hizmet kalitesi hem de çok amaçlı bin kişilik salonu ile rakiplerinin önüne geçecektir.

Gelir hesaplamalarında yılda en az 4 büyük çaplı, 10 orta çaplı, 18 de küçük çaplı toplantı organizasyonuna ev sahipliği yapılmasının hedeflendiği belirtilmiştir. Bu hedefe göre yılda toplantılar için 8,300 müşteri otelden faydalanacak ve ortalama kişi başına 25,4 USD gelir elde edilecektir. Bu rakamlar kentin potansiyeli ve piyasa fiyatları ile eşgüdüm halinde belirlenmiştir.

Yine organizatörler ile yapılan görüşmelerde bu 25,4 USD'nin 4,5 USD'sinin yemek gideri, 4 USD'sinin toplantı aralarında verilen ek ikramlar ve yiyecekler/içecekler gideri, 2,5 USD'sinin salonların ve teknik/elektronik ekipmanların kullanım ve amortisman gideri, 2,5 USD'sinin de ek servis elemanı, enerji, karşılama ve alan giydirmesi gibi faaliyetlerin gideri olarak hesaplanması gerektiği görülmüştür. Rakamlara KDV dahil değildir.

Tablo 36: Kişi Başı Toplantı Maliyetleri (USD)

Yemek gideri	4,5
Kahve arası yiyecek/içecek gideri	4
Salon ve teknik ekipmanları kullanımı ve amortismanı gideri	2,5
Diğer (Ek servis elemanı, enerji, alan giydirmesi, karşılama vb.) giderler	2,5
Net kâr	11,9
Toplam	25,4

2.7 Pazar ve Satış Analizi

2.7.1 Edirne'nin Turizm Potansiyeli

Edirne, Türkiye'nin en çok ilgi gören turizm destinasyonlarından birisidir. Turizm Bakanlığı verilerine göre il, 2019 yılında İstanbul ve Antalya'nın ardından en çok yabancı ziyaretçinin giriş yaptığı üçüncü il olmayı başarmıştır.

Tablo 37: 2019 Yılı Yabancı Ziyaretçi Sayıları

İl	Ziyaretçi Sayısı
İstanbul	14.906.663
Antalya	14.650.481
Edirne	4.348.565

Kaynak: TÜİK

Türkiye'nin AB'ye açılan kapısı olan Edirne'de Kapıkule, Pazarkule, Hamzabeyli ve İpsala sınır kapılarından yoğun bir karayolu giriş çıkışı bulunmaktadır. Özellikle Edirne merkez, Kapıkule'den geçenler için önemli bir cazibe alanı olmayı başarmıştır. Edirne konaklama sektörünün yabancı müşteriler ayağında iki önemli grup vardır: Her yıl ülkemizi ziyaret eden gurbetçi vatandaşlarımız ve alışveriş amacıyla kente gelen Bulgar ve Yunan turistler.

İlk gurup olan gurbetçiler, son yıllarda Edirne'nin turizm hizmet üretiminde kritik rol oynamaktadır. Edirne İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Edirne Belediyesi ve Edirne TSO iş birliğinde yapılan tanıtım çalışmaları sayesinde, önceden kenti teğet geçip uğramadan giden gurbetçi vatandaşlar Edirne'ye uğramaya başlamıştır. Uzun karayolu yolculuklarında aileler Edirne'yi dinlenme ve deneyimleme destinasyonu olarak görme eğilimine girmiştir. Bu durum ile Edirne'de bulunan otellerde konaklama sayıları artmış, alışveriş merkezleri ve turizm noktaları canlanmıştır.

Yunan ve Bulgar turistler açısından kent, TL'nin Euro ve Leva karşısında değer kaybettiği son üç yılda alışveriş destinasyonu haline gelmiştir. Edirne'de birçok dükkân, mağaza ve restoran Yunanca ve

Bulgarca tabela ve menüler ile bu yeni nesil müşterilerine kaliteli hizmet sunmanın gayreti içerisinde. Kente alışveriş için gelen yabancıların çoğu konaklamalı gelmekte, Edirne'nin tarihi ve kültürel mekanlarına da ziyaret düzenlemektedir. 2019 yılında sınır kapılarından yapılan giriş çıkış rakamları incelendiğinde, 2 milyon 166 bin 438 Bulgar vatandaşın, 570 bin 382 Yunan vatandaşın Edirne'ye geldiği tespit edilmiştir. Edirne TSO tarafından yapılan ankete göre bu turistler kişi başı ortalama 100 Euro harcama yapmaktadır. 2019 yılında iki ülke vatandaşlarının Edirne ekonomisine 270 milyon Euro'ya yakın döviz girdisi sağladığı ifade edilebilir.

Edirne, sahip olduğu tarihi, kültürel ve turistik cazibe merkezleri ile yerli turistler için de vazgeçilmez bir destinasyon olmaya başlamıştır. Selimiye Cami, Kırkpınar Güreşleri, Kakava Şenlikleri, Ali Paşa Çarşısı, Karaağaç, Sağlık Müzesi, Büyük Sinagog, Kent Müzesi, gastronomik değerleri ve daha onlarca farklı zenginliği ile Edirne, çevre coğrafyalarda en çok tercih edilen turizm çekim merkezlerinden biridir.

Edirne, otel yatırımı açısından avantajlı bir yapıya sahiptir. Kentte, arsa ve arazi fiyatları çevre iller dikkate alındığında görece makul gözükmemektedir. Ayrıca Edirne'de turizmde nitelikli işgücü sıkıntısı nispeten daha azdır. Hem büyük bir üniversitenin varlığı hem de gelişkin bir turizm sektörünün kentte bulunması, oteller ve restoranlar için çalışan bulmakta kolaylık sağlamaktadır. Bu durum çevre iller olan Tekirdağ, Çanakkale ve Kırklareli'ye nispeten Edirne'yi bir adım öne geçirmektedir.

2.7.2 Hedef Pazarlar ve Satış Stratejisi

Edirne'de bulunan bazı otellerin yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, kurulması planlanan otelin müşteri kitlesinde sosyo-ekonomik statüye (SES) göre çeşitli sınıflandırmalara (Customer Segmentation) gidilmesi gerektiği ve her sınıfa farklı bir tanıtım ve pazarlama stratejisinin uygulanmasının yerine olacağı tespit edilmiştir.

Hizmet alıcıları üç başlık altında toplanabilir:

1. Konaklama, SPA ve restoran için otele gelenler
2. Otelde düşün yapan aileler
3. Otelde toplantı organize etmesi istenen kurum, kuruluş, şirket ve organizasyon firmaları

Bu üç başlığın ilki olan ve oteli konaklama ve dinlenme amacıyla tercih eden kitle, yerli ve yabancı misafirler olarak ikiye ayrılmaktadır. Her iki grupta da oteli seçerken, Edirne'deki 5 yıldızlı iki tesisten biri olması sebebiyle, ürün ve hizmet kalitesine dikkat ederek seçecektir. Bu alanda hedef grupta A Plus, A ve B Plus segmentler bulunmaktadır. Bu kesimlere yönelik hazırlanacak olan konvansiyonel ve dijital pazarlama ve reklam çalışmaları ile otelin tanıtımı hem Edirne içinde hem de hedef pazarlarda yapılacaktır.

Dağıtım kanallarında turizm acenteleri ve tur operatörleri üzerinden satışlar, tüm satışların küçük bir kısmını oluşturacaktır. Burada ana hedef dağıtım kanalı, online rezervasyon siteleridir. Bu yüzden yerli veya yabancı online rezervasyon siteleri ile kapsamlı anlaşmalar yapılacaktır. Müşterilerin önemli bir bölümünün de kapı girişli müşteriler (kapı müşterisi) olması düşünülmektedir. Özellikle gurbetçi vatandaşların bu dağıtım kanalını tercih etmeleri beklenmektedir.

Gurbetçiler, Bulgar ve Yunan misafirler arasında kalite ve hizmet standardına önem veren kişilerin hedeflenmesi gerekmektedir. Ancak otelin orta sınıfa mensup müşteriler için de satın alınabilir gözükmesine dikkat edilecek, otelin geniş bir kitleye (a ve b grup) konaklama hizmeti sunması sağlanacaktır.

Satış stratejilerinde upselling, crosselling, sales blitz gibi yöntemler yoğun olarak devreye alınacak, daha önce Edirne otellerinden pek görülmeyen taktik ve çalışmalar yapılacaktır.

Doğru bir kalite politikası izlenirken dijital satış platformlarında (booking.com, trivago.com, otelz.com vb.) verilecek olan müşteri puanlarını yüksek tutmak için özen gösterilmesi için personele sürekli eğitim verilmesi sağlanacak ve puanların belli bir skalanın üstünde tutulması için stratejiler belirlenecektir. Bu amaçla toptan kalite yönetimi ve etkin bir müşteri ilişkileri politikası oluşturulacaktır.

İkinci başlıkta bulunan ve düğün için oteli tercih etmesi planlanan Edirne ve çevre illerdeki aileler ve çiftleri etkilemek amacıyla özel tanıtım ve pazarlama çalışmaları yapılacaktır. Yerel gazete, radyo ve TV'lere sık sık ilanlar verilecektir. Yüksek kalitede sunumlar, beş yıldızlı otelde düğün deneyimi/hatırası, Edirne'de muadili olmayan geniş salon ve havuz başı düğün konsepti gibi kavramlar öne çıkartılacaktır. Düğün paketlerinin fiyat-performans değerinin rakip işletmelerin ötesine geçmesi için özen gösterilecek, deneyim odaklı yaklaşım ile müşteri memnuniyetinin yüksek tutulması sağlanacaktır.

Edirne merkez, 190 bin kişilik nüfusu ile sosyo-ekonomik olarak gelişmiş kentlerden birisidir. 2017 yılı SEGE (Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması) verilerine göre Edirne 81 il arasında 0,534 puanla 21'inci gelişmiş il olarak karşımıza çıkmaktadır. Edirne aynı zamanda tarım, tarımsal sanayi, ticaret, ulaşım ve hizmetler alanında dikkat çekici bir büyüklüğe sahiptir. Edirne'de beş yıldızlı otelde düğün yapmak isteyen A Plus ve A müşteri kitlesine ait aile oranı, çevre illere nazaran daha yüksektir.

2017 TÜİK rakamlarına göre Edirne genelinde 2445 evlenme gerçekleştirilmiştir. Merkez nüfusu ile toplam nüfus arasında oranlama yapıldığında bu düğünlerin yüzde 45'inin (Edirne merkez nüfusu, il nüfusunun yüzde 45'i), yani 1095 tanesinin otelin kurulacağı Edirne merkezde yapılmış olması düşünülebilir. Bu düğünlerin bir bölümünün sosyoekonomik olarak yüksek gelirli ailelere ait olduğu ve bu ailelerin düğünlerinde 5 yıldızlı bir otel deneyimini tercih etmeleri ihtimali üzerinden pazarlama ve satış çalışmaları yürütülecektir. Rakip alanlardan farklı olarak da daha elit hizmet, büyük salon ve havuz başı konseptleri öne çıkartılacaktır.

Üçüncü hedef kitle olan, Edirne'de toplantı düzenleyecek kurum, kuruluş, firma ve organizatörler açısından yeni açılacak olan otel tartışmasız Edirne'nin en bilindik mekânı haline gelecektir. 1000 kişilik büyük fuar ve toplantı salonuyla otel, Edirne'de bir ilk olacaktır. Büyük toplantıların hemen hemen hepsinin otele alınması için birebir pazarlama stratejileri kullanılacak, sales blitzler gerçekleştirilecek, kurumsal müşteriler nezdinde faaliyetler yürütülecektir.

Edirne'de turizmciler ile yapılan görüşmelerde, kentin ulusal/uluslararası konferans, zirve, panel ve şirket eğitim toplantıları açısından cazip bir merkez olduğu anlaşılmış, kongre ve fuar turizmi açısından geleceğinin parlak olduğu tespit edilmiştir. Google aramaları sonucunda 2019 yılında Edirne'de 7 adet uluslararası zirve, konferans ve kongrenin düzenlendiği tespit edilmiştir. Bu, sadece Google'da öne çıkan belli başlı etkinliklerin bir bölümünü yansıtmaktadır. Özellikle Trakya Üniversitesi, UDEF (Uluslararası Öğrenci Dernekleri Federasyonu), Edirne Belediyesi, Edirne TSO gibi kurumlar büyük çaplı organizasyonlar düzenlemektedir. Bunlara ek olarak, Edirne OSB içerisinde ve şehir merkezinde üretim tesisi veya bölge temsilciliği bulunan 100'e yakın büyük ve orta çaplı firma bulunmaktadır. Bu firmalar tarafından gerçekleştirilecek toplantıların otelde yapılması için birebir satış ve pazarlama faaliyetleri yürütülecektir.

2.7.3 Gelecek Beş Yılda Hedeflenen Hizmet Üretim Rakamları

Tablo 38: Gelecek Beş Yıl Üretim Projeksiyonu

Dönem	Konaklama Doluluk Oranı (Her yıl yüzde 4 artış)	Yıllık Toplam Geceleme Sayısı (Günlük ortalama kalınan oda sayısı*365)	Düğünlere Katılan Müşteri Sayısı* (Toplam düğün sayısı*Düğüne katılan ortalama müşteri sayısı)	Toplantılara Katılan Müşteri Sayısı* (Toplam toplantı sayısı*Toplantıya katılan ortalama müşteri sayısı)
1. Yıl	% 50	22,813	14,000	8,300
2. Yıl	% 52	23,725	14,000	8,300
3. Yıl	% 54,08	24,674	14,000	8,300
4. Yıl	% 56,2	25,641	14,000	8,300
5. Yıl	% 58,5	26,691	14,000	8,300

*Otelde düzenlenecek olan düğün ve toplantı sayılarının normal şartlar altında her geçen yıl artmayacağı, bu anlamda konaklama doluluk oranlarından ayrıştığı, kapasite kullanımında bu iki kalemde ilk yıldan itibaren optimum kapasite kullanımının gerçekleştiği var sayılmıştır.

Otelde üç temel kalemde hizmet ürünü bulunmaktadır: Geceleme, düğün katılım ve toplantı katılımı.

Otel tarafından sunulacak olan SPA&Spor merkezi hizmeti, merkezin profesyonel bir firmaya kiralanması düşünüldüğünden, ayrı bir hizmet ürünü olarak gösterilmiştir. Merkezden **aylık 1950 USD** kira alınması planlanmaktadır.

Restoranı da dışarıdan kaç misafirin kullanacağı tahmin edilemediği için, otel ve restoran sahiplerinden alınan bilgiler ışığında cüzi yıllık bir net kâr tespit edilmiştir. Bu da yılda toplam **52 bin USD'dir**.

Online otel rezervasyon siteleri üzerinde yapılan araştırmalara göre, Edirne'de 5 yıldızlı otelin ve 4 yıldızlı otellerin yıllık ortalama kişi başı gecelik kahvaltı dahil oda fiyatları (single room one night) **460 TL ile 560 TL** arasında değişmektedir. Edirne'de bulunan ve şehir oteli olarak tabir edilen oteller oda bazlı fiyatlandırma yaptıkları için, burada da 125 oda üzerinden ortalama bir gecelik oda fiyatı belirlenmiştir. (Aşağıdaki resme bkz.)

Kişi başı fiyatlandırmanın tercih edilmemesinin sebebi, bu fiyatlandırma yönteminin daha çok resort olarak tabir edilen ve "her şey dahil" hizmet veren güney otellerine uygun olmasından kaynaklanmaktadır. Çünkü bu otellerde kişinin öğlen ve akşam yemeklerinde tükettiği ürünler maliyeti önemli ölçüde etkilemektedir. Hâlbuki şehir otelleri genellikle oda ve kahvaltı sistemi üzerine hizmet sunmaktadır ve fiyatlarını oda üzerinden belirlemektedir.

Yapılan araştırmalar neticesinde, Edirne piyasasında 5 yıldızlı bir tesis, yıllık ortalama kahvaltı dahil oda fiyatını **520 TL'ye** konumlandırabilir. Bu rakam single, double, süit ve deluxe odaların ortalaması olarak düşünülmelidir.

520 TL, 6.7 TL'lik USD kuru üzerinden gecelik **78 USD'ye** tekabül etmektedir.

Edirne'de yapılan saha araştırmasında, düğün yapan organizatörler ve oteller ile görüşülmüştür. Edirne standartlarında, 5 yıldızlı bir otelde **düğün yapmanın kişi başı ortalama** değeri, paketin içeriğine göre **110 TL ile 160 TL** arasında değişmektedir. Tüm sezonlar ve ortalama menüler dikkate alındığında, **147 TL** gibi bir ortalama kişi başı düğün fiyatı belirlenebilir.

Bu rakama KDV dâhil değildir. 6.7 TL'lik USD kurundan hesaplandığında bu rakam kişi başı **22 USD'ye** tekabül etmektedir.

Araştırmalarda, toplantılar için verilen ve salon kirası, kahve arası ikramları ve öğlen yemeği gibi kalemleri içeren kişi başı toplantı fiyatı, 140 TL ile 200 TL arasında değişmektedir. Fiyat her ne kadar

yemeğin ve ikramların içeriğine göre değişkenlik gösterse de burada ortalama bir rakam alınabilir. Dolayısıyla toplantılar için kişi başı **170 TL** belirlenmiştir. Bu rakama KDV dâhil değildir. 170 TL, 6.7 TL'lik USD kuruyla **25,4 USD'ye** tekabül etmektedir.

Tablo 39: 1'inci Yıl Hizmet Üretim ve Tahmini Gelir Tablosu (USD)

Hizmet Türü	Birim Fiyatı	Hizmet Sayısı	Gelir
Konaklama	78	22,813	1,779,414
Düğün	22	14,000	308,000
Toplantı	25,4	8,300	210,820
SPA&Spor Merkezi	1950	12 (Aylık)	23,400
Roof Restoran	52,000	1 (Yıllık)	52,000
TOPLAM			2,373,634

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

3.1.1 Turizm Yatırımlarında Bilinmesi Gereken Tanımlar ve Terimler²

Turizm sektörü yatırımcılarının aşağıda tanımlı turizm terimlerini bilmeleri gerek yatırım öncesi kararlarda gerekse yatırım dönemi ve sonrası iş ve işlemlerde büyük önem arz etmektedir.

- **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri**

Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve plânlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Cumhurbaşkanı onayı ile ilân edilen bölgelerdir.

- **Turizm Merkezleri**

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevkii ve sınırları Bakanlığın önerisi ve Cumhurbaşkanı onayı ile ilân edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.

- **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi**

1/25.000 veya daha alt ölçekli plân ile belirlenen, içinde turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal alt yapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt alanlara ayrıştırılabilen arazilerdir.

- **Turizm işletmesi**

Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce, birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm tesislerinde faaliyet gösteren ticari işletmelerdir.

- **Turizm tesisi**

Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarıdır.

² Bu başlıkta yer alan bilgiler T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün internet sitesindeki "Turizm Yatırımlarının Yönlendirilmesi" sekmesinden faydalananarak derlenmiştir.

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9539/turizm-yatirimlarinin-yonlendirilmesi.html>

- **Turizm Belgesi**

Turizm yatırımı belgesi, ana turizm yatırımı belgesi, turizm işletmesi belgesi veya kısmi turizm işletmesi belgesini ifade eder. *Turizm yatırımı belgesi*, yönetmelikle nitelikleri belirtilen tesis için Bakanlıkça yatırım aşamasında verilen belgeyi; *Turizm işletmesi belgesi* yönetmelikle nitelikleri belirtilen tesis için Bakanlıkça işletme aşamasında verilen belgeyi; *Kısmi turizm işletmesi belgesi* ise yönetmelikle nitelikleri belirtilen faaliyeti gösteren, tür ve sınıfının gerektirdiği zorunlu üniteleri yapılmış tesis için, yapılacak olan diğer üniteleri yatırım kapsamında tutularak Bakanlıkça verilen belgeyi ifade eder.

- **İmar Planları**

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde turizm sektörünün ekolojik ve ekonomik verimliliği ve sürdürülebilir turizm ilkesi doğrultusunda kültür ve turizme dönük kullanımların ağırlıklı olduğu bölgelerdeki koruma ve gelişmeyi sağlamak, kısa ve uzun dönemli ilke ve hedefler ile mekânsal stratejileri belirlemek üzere hazırlanan bu Yönetmelikte tanımlanan çeşitli ölçeklerde fiziksel planlardır.

Tablo 40: Kültür ve Turizm Bakanlığı Tarafından “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” Koşulları Uyarınca Turizm Belgesi Verilebilecek Yatırım Türleri

Asli Konaklama Tesisleri	Oteller Moteller Tatil Köyleri Pansiyonlar Kampinger Apart Oteller Hosteller
Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri	Lokantalar Kafeteryalar (Müstakilen belgelendirilememektedir) Eğlence Yerleri (Müstakilen belgelendirilememektedir)
Sağlık ve Spor Tesisleri	Termal Turizmi Tesisleri Termal Konaklama Tesisleri Termal Kür Tesisleri Sağlıklı Yaşam Tesisleri Yüzme Havuzları Spor Tesisleri Golf Tesisleri
Kongre ve Sergi Merkezleri	
Rekreasyon Tesisleri	Eğlence Merkezleri Temalı Parklar Günübirlik Tesisleri Kış Sporları ve Kayak Merkezleri Mekanik Tesisleri
Kırsal Turizm Tesisleri	Çiftlik Evi-Köy Evi Yayla Evi Dağ Evi
Özel Tesisler	Özel Tesisler (Tescilli Kültür Varlığı niteliğindeki yapılarda gerçekleştirilenler dışındaki özel tesislere Turizm Yatırımı Belgesi verilmez) Butik Oteller
Bileşik Tesisler	Turizm Kentleri Turizm Kompleksleri Tatil Merkezleri Zincir Tesisler Personel Eğitim Tesisleri

Diğer Tesisler	Mola Noktaları Yüzer Tesisler Tatil Siteleri ve Villaları B Tipi Tatil Siteleri A Tipi Tatil Siteleri (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya Turizm Merkezleri içinde yer almayan tatil sitelerine Turizm Yatırımı Belgesi verilmez.)
Yat Turizmi Tesisleri (Yat Turizmi Kapsamında)	* Yat Yatırımı ve İşletmeciliği * Yat Limanları Yatırımı ve İşletmeciliği
Seyahat Acentaları (1618 Sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu Kapsamında)	
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	

3.1.2 Yatırım Yeri Seçiminde Dikkat Edilmesi Gereken Hususular³

Bir yatırım, özellikle bir turizm yatırımı için her şeyden önde gelen faktör yatırımın yeridir. Gerek bölgesel ölçekte, gerekse noktasal ölçekte, yatırım yerinin doğru seçilmiş olması, yatırımın kârlılığını doğrudan etkilemektedir. Yatırımın yeri için 5 farklı seçenek bulunmaktadır:

1. Yatırım kendi sahip olduğunuz arsa üzerinde gerçekleştirilebilir.
2. Yatırım yeri için arazi satın alınabilir.
3. Herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi(KTKGB) ve Turizm Merkezi(TM) içindeki kamu arazilerinin tahsis istenebilir.
4. Herhangi bir KTKGB ve TM dışındaki hazine arazilerinin tahsis istenebilir.
5. Herhangi bir KTKGB ve TM dışındaki orman arazilerinin tahsis istenebilir.

3.1.2.1 Yatırımın Sahip Olunan Arazi Üzerinde Gerçekleştirilmesi

Öncelikle arazinin imar planları açısından durumunun öğrenilmesi gereklidir. Bu bilgi,

- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerden
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerinden elde edilebilir.

Hangi ölçekte olursa olsun imar planlarında turizm kullanımına ayrılmamış olan alanlarda turizm tesisi yapılamaz. Eğer sahibi olunan arazi, hiç bir plan sınırına girmiyor ise, öncelikle, turizm yatırımının gerçekleştirilmesini sağlayacak imar planının yapılması şarttır.

Bunun için,

- Eğer arazi herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içerisinde kalıyor ise (arazinin herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içinde kalıp kalmadığını resmi olarak öğrenmek için arazinin yerini öncelikle 1/25000 olmak üzere herhangi bir ölçekli plan veya halihazır üzerine işaretlenip Bakanlığa ilgili talebi içeren bir dilekçe ile iletilmesi gerekmektedir.) “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde planlama çalışmalarının başlatılması

³ Bu başlıkta yer alan bilgiler T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün internet sitesindeki “Turizm Yatırımlarının Yönlendirilmesi” sekmesinden faydalanarak derlenmiştir.

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9539/turizm-yatirimlarinin-yonlendirilmesi.html>

gerekmektedir. Bununla birlikte arazi “korunan alan” statüsü taşıyor ise 644 sayılı KHK uyarınca ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne başvurulması gereklidir.

- Arazi herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içerisinde kalmıyor ise tabi olduğu yürürlükteki diğer mevzuata göre işlem yürütülmesi gerekmektedir. Bu işlemler için Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’ne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır.
- Eğer arazi, onaylı planlarda turizm kullanımına ayrılmış alanda bulunuyor ise veya sahibi tarafından hazırlanarak onaylatılan plan ile bu durum gerçekleşmiş ise turizm yatırımı için arazi hazır durumdadır. Onaylı imar planında arazi (imar parseli) için verilen yapılaşma koşulları uyarınca (alanı, izin verilen inşaat alanı, kat adedi veya yüksekliği, vb.) projelendirme faaliyetine başlanabilir.

3.1.2.2 Yatırımın Arazi Satın Alınarak Gerçekleştirilmesi

Turizm yatırımı amacı ile özel olarak arazi satın almak, yatırımcı için üzerinde titizlikle durulması gereken bir konudur. Zira arazilerin fiziksel özelliklerinin turizm yatırımı için uygun olması gerekliliğinin yanı sıra imar planında da turizm kullanımına ayrılmış olmaları gerekmektedir. Satın alınacak arazinin, konumu, büyüklüğü, ulaşım imkânları, özellikle dış turizm açısından havaalanlarına olan uzaklığı, mevcut ve geliştirilmesi gereken altyapısı, arazi seçiminde önemli faktörlerdir.

Tüm bu açılardan, arazi seçimi aşamasında arazi yerini belirleyen ölçekli hâlihazır harita üzerine işlenmiş kroki veya mevcut durum (ve yanında da var ise, tapu, çap, kroki... vb) ile Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’ne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır.

Arazinin satın alınmasından sonra, yatırımı kendi sahip olduğu arsalar üzerinde gerçekleştirecek yatırımcılar için gerekli tüm aşamalar yatırımı arazi satın alarak yatırım yapmayı planlayan yatırımcılar için de geçerli olacaktır.

3.1.3 Edirne İl Yatırım Ortamının Değerlendirilmesi

Edirne, Marmara Bölgesi'nin Trakya kısmında yer almaktadır. Güneyinde Ege Denizi, kuzeyde Bulgaristan, batıda Yunanistan, doğuda Tekirdağ, Kırklareli ve Çanakkale illeri ile çevrilidir. Edirne, 6.145 kilometrekarelik yüzölçümüne sahip olup, yaklaşık 414 bin nüfusa sahiptir. Osmanlı döneminde İstanbul'dan önce başkentlik yapmış, Balkan savaşlarının yaşandığı ve önemli tarihi değerlere sahip olan bir merkezi ile birlikte büyük bir kırsal alana sahiptir.

Edirne, dünyada metrekare başına düşen tarihi eser bakımından önde gelen şehirler arasındadır. Edirne ilinin ilçelerinden Süloğlu, Lalapaşa ve Havsa ilçeleri merkezin 30 km genişliğinde bir çap içinde kalırken, Keşan Merkez ilçenin ardından en büyük nüfusa sahip ilçedir. Uzunköprü Edirne Merkez ile Keşan arasında yer alan tarihte ve günümüzde önemli ilçelerden birisidir. Enez ilçesi Ege Denizi kenarında Saroz Körfezi'nde yer alan tarihi değerleri ve doğal güzellikleri ile önemli bir turizm potansiyeline sahip bir ilçedir.

Edirne ilinin coğrafi olarak üç önemli nehrin (Meriç, Tunca, Arda) birleşim noktasında olması ve verimli topraklar üzerinde kurulu bulunması nedeniyle ilde önemli miktarda tarımsal üretim gerçekleştirilmektedir ve buna bağlı olarak da il sanayisinin gelişimi tarıma dayalı sanayi şeklinde olmuştur. Türkiye'nin çeltik üretiminde, yağlık ayçiçeği üretiminde ve buğday üretiminde Edirne çok büyük paylara sahip olup il ekonomisinin en önemli kalemi tarım ve hayvancılıktır.

Edirne, Türkiye-Avrupa sınır bölgesine yakınlık ve İpsala, Kapıkule, Pazarkule ve Hamzabeyli sınır kapılarıyla stratejik öneme sahiptir. Halkalı-Kapıkule hızlı tren hattı projesi ve 1915 Çanakkale Köprüsü projeleri tamamlandığında coğrafi konumu dolayısıyla Edirne'ye önemli anlamda katkı sağlayacaktır.

3.1.4 Edirne İli Merkez İlçesi Kültür ve Turizm Varlıkları⁴

Edirne seksen sekiz yıl boyunca Osmanlı Devleti'ne payitahtlık yapmıştır. Kent, Osmanlıya ait onlarca paha biçilmez esere ve somut olmayan kültürel mirasa ev sahipliği yapan bir turizm merkezidir. Tarihi ve kültürel varlıkları ile birlikte Edirne, Türkiye'deki en iddialı turizm marka kent adaylarından biridir ve Trakya Bölgesi'nin en önemli turizm destinasyonudur. Edirne UNESCO Dünya mirası listesinde yer alan iki mirasa sahiptir (Selimiye Camii ve Kırkpınar Yağlı Güreşleri). Edirne'de bulunan eserlerin belli başlı bazıları şu şekilde sayılabilir:

3.1.4.1 Selimiye Camii

Edirne'nin ve Osmanlı mimarisinin en önemli simgelerinden biri olan Selimiye Camisi, Osmanlı Padişahı II. Selim tarafından Mimar Sinan'a yaptırılmıştır. 6 yılda inşa edilen cami 14 Mart 1575 tarihinde açılmıştır. Mimarlık tarihinin en ihtişamlı eserlerinden biri konumundaki Selimiye Camisi; Osmanlı Devleti'nin o dönemdeki büyüklüğü ve gücünü mimari alanda simgeleştirmektedir.

Mimar Sinan'ın "ustalık eserim" diye nitelediği Selimiye Camisi, kubbesinden minarelerine, süslemelerinden akustiğine eşsiz mimarisi ile dikkat çekmektedir. Eser, Osmanlı-Türk mimarlık tarihinin olduğu kadar, dünya mimarlık tarihinin de başyapıtları arasında gösterilmektedir. UNESCO Dünya Mirası Komitesi, 28 Haziran 2011'de gerçekleştirdiği toplantıda, Selimiye Camisi ve Külliyesi'ni oybirliği ile Dünya Mirası Listesi'ne alınmasını kabul etmiştir.

3.1.4.2 Türk İslam Eserleri Müzesi

Selimiye Külliyesi içerisinde yer alan Dar-ül Hadis Medresesi günümüzde Türk İslam Eserleri Müzesi olarak hizmet vermektedir. Müzede, pehlivan eşyaları, tekke eşyaları, işleme ve levha ürünler, silahlar, Osmanlı çini ve seramikleri, saraydan kalan mutfak eşyaları, ahşap eşyalar sergilenmektedir. Bahçesinde yeniçeri mezar taşları ile yaz kış yaprakları dökülmeyen dişil porsuk ağacı dikkat çekicidir.

3.1.4.3 Edirne Arkeoloji ve Etnografya Müzesi

Edirne Arkeoloji ve Etnografya Müzesi ilk olarak Atatürk'ün emriyle 1925 yılında Selimiye Camisi Dar-ül Hadis Medresesi'nde Arkeoloji Müzesi olarak kurulmuştur. 1936 yılında Dar-ül Sıbyan Medresesi olarak restore ettirilerek "Etnografya" adı altında ikinci bir bölüm açılmıştır. Müzeye, Ankara Etnografya ve Topkapı Müzelerinden bazı değerli eserler takviye edilmiştir. Günümüzde Selimiye Cami ve Külliyesi'nin hemen güneyinde, modern binasında hizmet veren müze, arkeoloji ve etnografya bölümü olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

⁴ Bu başlıkta yer alan bilgiler T.C. Trakya Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan "Edirne Gezi Rehberi" adlı çalışmadan faydalanarak derlenmiştir.

3.1.4.4 Arasta (Çarşı)

Sultan II. Murat tarafından Selimiye Camisi'ne gelir sağlamak amacıyla Mimar Davut Ağa'ya yaptırılan çarşı, 225 metre uzunluğundadır. Çarşının 73 kemerli, tonozlarla örtülü holünün iki tarafına 124 dükkan sıralanmıştır. 4 kapısı bulunan çarşı, savaş dönemlerinde tahribata uğramış, zaman içerisinde çeşitli onarımlardan geçirilmiştir. Arastanın yapıldığı ilk dönemlerde, üstünün tümüyle kurşun kaplı olduğu bilinmektedir.

3.1.4.5 Eski Cami

Edirne şehir merkezinde Talat Paşa Caddesi üzerinde yer almaktadır. Edirne'de bugüne ulaşan ilk orijinal abidevi yapıdır. Emir Süleyman Çelebi tarafından 1403 yılında inşasına başlanan cami, 1414'de Sultan Mehmet Çelebi zamanında tamamlanmıştır. Yapı 1748'deki yangından ve 1752 depreminden zarar görmüştür. I. Mahmut döneminde 1754'te, 1924 ve 1934'te onarım geçirmiştir.

3.1.4.6 Bedesten

Eski Cami'nin yanında, Rüstem Paşa Kervansarayı'nın karşısında yer alan yapı, Osmanlı Padişahi Çelebi Mehmet tarafından, 1418 yılında, Mimar Alaeddin'e yaptırılmıştır. Eski Cami'ye vakıf olarak inşa edilen bedestenin duvarları, kırmızı ve beyaz iki renkli kesme taş ve tuğladan örülmüş, üzeri 14 kubbe ile örtülmüştür. Ayrıca bedestenin dış cephelerinde dükkânlar yapılmıştır. Bedesten 18. Yüzyıla kadar önemli bir alışveriş merkezi olma özelliğini korumuştur. 1965 yılında restore edilen yapı, günümüzde de kapalı çarşı olarak kullanılmaktadır.

3.1.4.7 Rüstem Paşa Kervansarayı

Kanuni Sultan Süleyman'ın sadrazamı Damat Rüstem Paşa tarafından 1561 yılında Mimar Sinan'a yaptırılmıştır. Klasik Osmanlı Mimarisinin en gösterişli kervansaraylarından biri olan yapı iki bölümden oluşur.

3.1.4.8 Saraçlar Caddesi

Toplam uzunluğu 700 metre olan Saraçlar Caddesi, kentin ticari ve sosyal açıdan en önemli caddesidir. Saraçlar Caddesi, kuzeye doğru Hükümet ve Karanfiloğlu caddeleri ile Yeni Saray'a, güneye doğru Tunca ve Meriç Köprüleri ile Karaağaç'a bağlanmaktadır. Caddenin kuzey kesimi boyunca caddeye paralel olarak uzanan Mimar Sinan'ın 1559'da inşa ettiği Alipaşa Kapalı Çarşısı, Saraçlar Caddesi'nin yer aldığı alanın ticari etkinliğini arttırmaktadır.

3.1.4.9 Ali Paşa Çarşısı

Kanuni Sultan Süleyman'ın veziri Hersekli Semiz Ali Paşa tarafından 1561 yılında Mimar Sinan'a yaptırılmıştır. Yörede daha çok "Kapalı Çarşı" adıyla anılan yapı, geçmişte kuyumcu esnafını bir çatı altında toplamaktaydı. Kırmızı ve beyaz renkli kesme taştan inşa edilen çarşının 6 kapısı, uzun bir koridorun ki yanına sıralanmış, 130 dükkân bulunmaktadır. 26 Eylül 1992 tarihinde önemli bir yangın geçiren çarşı, aslına uygun olarak restore edilmiş, 1997 yılında tekrar hizmete açılmıştır. Günümüzde turistik eşyalar, giyim mağazaları, kuyumcu dükkânları yer almaktadır.

3.1.4.10 Makedonya Saat Kulesi

Edirne Kalesi'nin dört büyük burcundan birinin üzerinde Vali Hacı İzzet Paşa tarafından 1884'te ahşap olarak yaptırıldı. Aşağıdan yukarıya doğru daralarak inşa edilen, 4 katlı ahşap kulenin her katında aydınlatma pencereleri vardı. Bir süre sonra yangın geçiren kule, 1887-1893 yılları arasında bu kez taş ve tuğladan yeniden inşa edildi. Yapılan bu ikinci kule, "yangın kulesi" olarak da kullanılmıştır.

3.1.4.11 Üç Şerefeli Cami

Sultan II. Murat tarafından 1443-1447 yılları arasında yaptırılmıştır. Çevre düzenlemesi, kitle organizasyonu ve mimari tasarım açısından mimarlık tarihinde önemli bir yere sahiptir. Harim tasarımı ve şadırvanlı avlu İslam mimarisinde ilk kez bu camide görülür. Mihrap-taç-kapı ekseninde, merkezi kubbe klasik dönem ilham kaynağı olmuştur. Cami, adını o zaman kadar yapılan en yüksek minare olan iç şerefesinden alır.

3.1.4.12 Deveci Han

Defterhane olarak, resmi defterlerin ve arşivlerin korunması amacıyla, 15.yüzyılda inşa edilmiştir. İki katlı yapının üst katında 31 odası bulunmaktadır. Hanın inşasından kesme taş ve tuğla kullanılmıştır. Vali Rüstem Paşa zamanında, 1846 yılında, tamir ettirilerek cezaevine dönüştürülen hana 1891 yılında revir ve dört oda daha eklenmiş ve 1946 yılına kadar cezaevi olarak kullanılmıştır. 2000 yılında yeniden restore edilen han, günümüzde İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün idari binası olarak hizmet vermektedir.

3.1.4.13 Saraçhane Köprüsü

Sultan II. Murat döneminin büyük devlet adamı Şehabettin Paşa tarafından 1451 yılında yaptırılmıştır. Edirne'nin kuzeybatısında, Tunca Nehri üzerinde yer alan köprü, şehri Sarayıçi'ne bağlamaktadır.

3.1.4.14 Sveti Konstantin Elena Kilisesi

Sveti Konstantin Elena Kilisesi Edirne inanç turizminin önemli eserlerinden biridir. Edirne'de yaşayan Ortodoks-Bulgar cemaatine 1869 tarihinde yaptırılan kilise, dönemin Doğu Ortodoks mimarisinin en güzel örneklerinden biridir.

3.1.4.15 II. Bayezid Külliyesi

Şehir merkezine yaklaşık 2 kilometre uzaklıkta, Tunca Nehri kıyısında bulunan külliye, Edirne'nin en önemli yapılarından biridir. II.Bayezid tarafından 1484-1488 yılları arasında Mimar Hayreddin'e yaptırılmıştır. Külliye; cami, iki misafirhane, tıp medresesi, imaret, köprü, çifte hamam, değirmen, su deposu, sıbyan mektebi, mehterhane, muvakkithane bölümlerinden oluşmaktaydı.

Külliyenin cami hariç diğer bölümleri, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından 1984 yılında Trakya Üniversitesi'ne devredilmiştir. Külliye'nin darüşşifa ve medrese bölümleri günümüzde Sağlık Müzesi olarak hizmet vermektedir.

3.1.4.16 Edirne Saray Kalıntıları

Edirne Sarayı, Osmanlı hükümdarlarından Kanuni Sultan Süleyman, II. Selim, I. Ahmed, IV Mehmed, II. Ahmed, II. Mustafa ve III. Süleyman'a ev sahipliği yapmış ve 19. yüzyıla kadar kullanılmıştır. Saray-ı Cedid-i Amire adıyla anılan yapı, Edirne fethedildikten sonra inşa edilen ikinci saraydır. Cihannüma Kasrı, Kum Kasrı Hamamı, Babüsseade, Mahbahi Amire ve Adalet Kasrı, büyük çoğunluğu tahrip olan sarayın, bugün hala ayakta duran kalıntıları arasındadır.

3.1.4.17 Er Meydanı ve Kırkpınar Güreşleri

Tarihi Kırkpınar Yağlı Güreşleri 1357'de Rumeli'de doğup, günümüze kadar uzanan dünyanın en eski güreş festivalidir. Kırkpınar Güreşleri, Sarayıçi Er Meydanı denilen sahada düzenlenmektedir. Genellikle Haziran ayı sonu Temmuz ayı başlarında düzenlenen güreşler 7 gün sürmektedir.

3.1.4.18 Sveti Georgi Kilisesi

Edirne'de yaşayan Ortodoks mezhebine mensup Bulgar Cemaatine 1880 yılında yaptırılmıştır. Bulgaristan'ın finans desteği ile 2004 yılında yeniden ibadete açılan kilisede yer alan orijinal tablolar ve yazılar ilgi çekicidir. Kilise ibadete açıktır.

3.1.4.19 Balkan Savaşları Müzesi

Şükrü Paşa Anıtı'nın hemen yanında yer alan Kıyık Tabya'da 28 Kasım 2000 tarihinde açılmıştır. 14 bölüm ve 23 siper olarak düzenlenen müzede, konu mankenleri, fotoğraflar ve seslendirme sistemiyle dönemin atmosferi canlandırılmaktadır.

3.1.4.20 Şükrü Paşa Anıtı

Balkan Savaşı sırasında Edirne'yi kahramanca savunan Şükrü Paşa ve Balkan Savaşı şehitleri anısına, savunma mevzilerinden biri olan Kıyık Tabya'da inşa edilmiştir.

3.1.4.21 Lozan Anıtı

1918 yılında imzalanan Mondros Mütarekesi gereğince çizilen sınıra göre Yunanistan topraklarında kalan Karaağaç beldesi, 1923 yılında imzalanan Lozan Antlaşmasıyla savaş tazminatı olarak Türk topraklarına geri kazandırılmıştır. Bu tarihi olayı günümüze taşıyan anıt, Lozan zaferinin sembolüdür. Lozan Anıtı'nın yanında yer alan Lozan Müzesi'nde ise, Lozan Antlaşması'na ait belgeler, kitaplar ve İsmet İnönü'ye ait eşyalar sergilenmektedir.

3.1.4.22 Edirne Büyük Sinagogu

Edirne'de 1905 yılında çıkan büyük yangında tamamen yok olan 14 sinagogun yerine Sultan 2. Abdülhamid'in fermanıyla 1906'ta inşa edilmiştir. Fransız mimar France Depre tarafından yapılmış ve 1907 yılında ibadete açılmıştır. Büyük Sinagog, Balkanlar'daki en büyük, Avrupa'daki üçüncü büyük sinagog olarak kabul edilmektedir. 2010 yılında Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından restorasyona alınan eser, 2015 yılında geniş bir katılımı ile ibadete açılmış, hali hazırda ibadet ve ziyaret amacıyla aktif olarak kullanılmaktadır.

3.1.5 Kuruluş Yeri Seçimi İçin Edirne İli Merkez İlçesinin Değerlendirilmesi

2019 yılı istatistikleri ilçe bazında ele alındığında Merkez ilçesi için bakanlık belgeli tesislere geliş 190 bin, belediye belgeli tesislere gelişin 203 bin olduğu görülmektedir. Doluluk oranlarının ise sırasıyla %40 ve %45 olduğu hesaplanmıştır. Merkez ilçesinin tesislere geliş ve doluluk oranları rakamları diğer ilçelerle mukayese edildiğinde olumlu anlamda kayda değer bir farkın olduğu görülmektedir. Merkez ilçesi konaklama istatistikleri bakımından diğer ilçelerden ayrılmakta ve ilin turizm potansiyelini ve turist çekme gücünü büyük ölçüde elinde tutmaktadır.

Tablo 41: Edirne İlçelerine Göre Bakanlık Belgeli Tesislerde Konaklama İstatistikleri, 2019

İlçeler	Tesise Geliş Sayısı (Bakanlık Belgeli)	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
Havsa	546	6,58	27,73
Keşan	37.498	1,68	39,87
Merkez	190.254	1,27	40,37
Uzunköprü	9.223	1,00	30,50
Toplam	237.521	1,34	39,69

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Tablo 42: Edirne İlçelerine Göre Belediye Belgeli Tesislerde Konaklama İstatistikleri, 2019

İlçeler	Tesise Geliş Sayısı (Bakanlık Belgeli)	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
Havsa	7.490	2,69	19,48
Keşan	81.194	1,48	37,77
Merkez	203.631	2,00	45,09
Uzunköprü	36.349	1,49	35,77
Enez	9.726	3,20	22,23
İpsala	6.169	1,75	36,60
Toplam	344.559	1,87	39,11

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Özellikle son yıllarda artan inanç turizmi temelli iç turizm hareketleri ve Bulgaristan ve Yunanistan'dan gelen yabancı turistlerin etkisiyle merkez ilçe, Edirne'nin marka kent kimliğine önemli katkı sağlamaktadır. Merkez; müzecilik, kaliteli hizmet sunumu ve gastronomi öğelerinin turizm değeri haline getirilmesi konularında oldukça başarılıdır. Yerli-yabancı ziyaretçi sayısı, konaklama tesislerine geliş ve doluluk oranları, İstanbul'a olan yakınlığı, gününbirlik ziyaretlerin yoğunluğu ve tarihi/kültürel varlıklar gibi faktörler birlikte değerlendirildiğinde ilçenin otel yatırımları için uygun bir alternatif olduğu düşünülmektedir. Yetiştirilmeye hazır, genç ve dinamik işgücüne sahip olan ilçede, Trakya Üniversitesi'ne bağlı Edirne Sosyal Bilimler MYO Turizm ve Otel İşletmeciliği ve Anadolu Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi eğitim ve öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir.

3.1.5.1 Otel Arazisinin Seçimi

İlçenin güçlü karayolu altyapısı ile yüksek erişilebilirliği, üretim merkezleri ve pazarlara yakınlığı, Türkiye-Avrupa sınır bölgesine yakınlığı, Avrupa ve Asya arasında geçiş koridoru olması, sınır kapılarıyla stratejik öneme sahip olması gibi özellikleri otel arazisinin ilçede seçilmesinde önemli rol oynamaktadır.

İlçe TEM otoyolu ile Avrupa'ya ve Anadolu'ya doğrudan bağlantı imkânı sağlamaktadır. İlçe yaklaşık olarak Çorlu Havalimanı'na 140 km ve İstanbul Havalimanı'na 213 km uzaklıktadır. İlçenin ulaşım, haberleşme olanakları, su-elektrik-doğalgaz vb. fiziksel altyapı özellikleri otel yatırımlarına elverişlidir.

İnşa edilmesi planlanan otelin Edirne ilinin Merkez ilçesinde **6.000 (civarı)** metrekare arazi üzerine kurulması öngörülmektedir. Edirne ilçe merkezinde satın alınacak arazinin belediye sınırları içerisinde yer almasından ötürü yetkili imar otoritesi Edirne Belediye'sinden yatırım için gerekli izin ve ruhsatların alınması gerekmektedir.

3.2 Hizmet Teknolojisi

Hizmet üreten tesisler olarak otellerde; yeme-içme, eğlence/aktivite, toplantı vb. hizmetler üretilmektedir. Üretim süreçlerinde çok çeşitli makine, teçhizat ve prosesten bahsedilebilir. Konaklamada, ortak alanlarda kullanılan sistemlerden (örneğin resepsiyon ekranları vb.) odalarda bulunan ısıtma soğutma tesisatına kadar farklı ürün ve ürün grupları bulunmaktadır.

Otel inşaatında kullanılacak makine ve teçhizatın belirlenmesinde profesyonel otel kurulum danışmanlarından alınan bilgiler ışığında, ürünlerin kullanım alanlarına göre sınıflandırılarak tespit edilmesinin daha pratik olduğu görülmüştür. Bu kapsamda makine ve teçhizatları; **odalarda, yiyecek-içecek üretim ve sunum alanlarında, SPA&Spor merkezinde, toplantı salonlarında ve genel alanlarda olmak üzere beş kategori altında** toplamak mümkündür.

3.2.1 Odalarda Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar

Kurulacak her bir oda için, 5 yıldızlı bir otelin hizmet kalitesiyle bağdaşır marka ve kalitede ürünlerin kullanılması beklenmektedir. Müşteri memnuniyeti açısından odaların ergonomik olarak tasarlanması, şık ve kaliteli malzemeler ile döşenmesi, teknolojinin imkanlarından yararlanılması gerekmektedir. Son yıllarda teknolojinin gelişmesiyle otel mekanlarında çok çeşitli uygulamalar yapılabilmekte, odalar "akıllı odaya" çevrilmektedir. Akıllı odalar bir yandan maliyetlerin düşürülmesine yardımcı olurken bir yandan da müşterilere daha olumlu deneyimler yaşama imkanı sağlamaktadır.

Her bir odada bulunması planlanan makine ve teçhizat listesi:

- Saç kurutma makinesi
- Mini buzdolabı/minibar
- Telefon
- LED TV
- Ütü ve ütü masası
- Su kaynatıcı (kettle), karşılama seti
- Yangın algılayıcı dedektör
- Yangın söndürme spinkleri
- Kart okuyuculu dijital kapı kilit sistemleri
- Otel tipi kasa
- Banyo ile bağlantılı ses sistemi
- Ankastre duş seti

Tüm odalarda kullanılacak olan ve yukarıda listesi verilen makine ve teçhizatların yerli üretim tercih edilmesi tavsiye edilmektedir. Bu alanda gelişmiş bir ülke olan Türkiye'den temin edilecek ürünler, yabancı muadilleri kadar kaliteli olurken, maliyet açısından yatırımcıya avantaj sağlayacaktır.

Otel odasında makine ve teçhizat kategorisine girmeyen ama odanın döşenmesine önemli yer tutan birçok tefrişat ürünü ile mobilya malzemesi (banyo ekipmanları, koltuklar, yataklar vb.) bulunmaktadır. Listede bunlara yer verilmemiştir.

3.2.2 Mutfak ve Restoranlarda Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar

Otelin mutfaklığı düğün ve toplantılarda hizmet vermeye yönelik olarak yüksek kapasiteli tasarlanacaktır. Otelde normal zamanlarda 450 kişinin aynı anda yemek yiyebileceği (150+300) iki adet restoran bulunacaktır. Düğün ve toplantı zamanlarında bahçenin de kullanılmasıyla eş zamanlı yemek üretiminin maksimum 750 kişiye kadar çıkması söz konusu olabilir. Dolayısıyla bu tür bir hizmete uygun makine ve teçhizata ihtiyaç bulunmaktadır.

Mutfak ve restoranlardaki makine teçhizat listesi:

- **Ürün hazırlık makineleri** (*soyma, doğrama, dilimleme, parçalama robotları, et kıyma ve kesme makineleri, thermobox'lar, sterilizatör, karıştırıcı ve çırpıcılar, hamur yoğurma makinesi, hamur açma makinesi, ekmek dilimleme makinesi, şekillendirme makinesi*)

Hazırlama ekipmanları 5 yıldızlı otellerde genellikle yabancı markalardan temin edilmektedir. Dolayısıyla ithal ürünlerin tercih edilmesi uzun vadeli kullanım açısından daha doğru olacaktır. Fakat ürün hazırlama tezgahları ve raflar hususunda kaliteli ürün üreten yerli markalar olduğu tespit edilmiştir. Tezgah ve raflar yerli markalardan temin edilebilir.

- **Pişirme makineleri** (*kombi ve konveksiyonlu fırınlar, pastane fırınları, mayalama dolabı, fırın tepsileri, gazlı ocak/elektrikli ocak, fritözler, kuzineler, ızgaralar, kaynatma tencereleri, devrilir tavalar, nötr üniteler, sos benmarı, makarna haşlama makinesi*)

Pişirme araç gereçlerinde de yapılan görüşmeler neticesinde 5 yıldızlı otellerin genellikle yabancı markaları tercih ettikleri görülmüştür.

- **Havalandırma sistemleri** (*filtreli/filtresiz davlumbazlar, davlumbaz fanları, havalandırma kanalları*)

Havalandırma sistemlerinde 5 yıldızlı otellerin genellikle yabancı markaları tercih ettikleri görülmüştür.

- **Soğutma ekipmanları** (*cam kapılı soğutucular, derin dondurucular, pizza ve salata hazırlık buzdolapları, brema/yaprak buz makinesi, dry aged dolap, dondurma dolabı, şarap dolabı, şişe soğutucu, soğuk oda, sütlük dolabı, pasta teşhir dolabı*)

Soğutma cihazlarında 5 yıldızlı otellerin genellikle yabancı markaları tercih ettikleri görülmüştür. Ev tipi soğutma cihazlarında yerli markalar öncüyken, endüstriyel mutfaklarda yabancı markaların önde oldukları dikkat çekmektedir.

- **Diğer makine ve teçhizatlar** (*bulaşık makineleri, servis arabaları, kahve makinesi, vakum makinesi, katı/sulu meyve sıkacağı, soğuk içecek makineleri, yer ızgaraları, döner ocağı, waffle makinesi, çay makinesi, çorba potları*)

Bu kategoride bulunan alet ve teçhizatların büyük bölümünde ithal ürünlerin kullanıldığı görülmüştür.

3.2.3 SPA&Spor Merkezinde Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar

Otelde 215 metrekare toplam alanı olan bir SPA&Spor merkezi yer alacaktır. Bu salon Edirne'de muadillerinin en iyisinden birisi olacak ve profesyonel bir işletmeye kiraya verilecektir. Dolayısıyla hem otel müşterileri hem de dışarıdan gelecek olan müşteriler için bir cazibe merkezi haline gelmesi planlanan merkezin otelin hizmet kalitesine önemli katkıda bulunması beklenmektedir.

Yapılan araştırmalarda bu çapta bir merkezde bulunması gereken makine ve teçhizatların hedef müşteri kitlesine göre belirlenmesi gerektiği anlaşılmıştır. Edirne standartlarında merkezde aşağıdaki ekipmanların yer alması planlanmaktadır:

Spor salonu için,

- Profesyonel koşu bantları (8-10 adet)
- Kondisyon bisikletleri (6-8 adet)
- Pilates ürünleri (Eş zamanlı 14 kişilik sınıf için pilates bandı, topu, çemberi, lastiği)
- 5'li ağırlık istasyonu
- Serbest ağırlıklar (halterler, dumbell seti, ağırlık plakaları, barlar)
- Sehpalar
- Makineler: Lat Pulldown (Sırt ve Omuz Kası Çalıştırma), Pec Deck Fly (Göğüs Çalıştırma), Cable Crossover (Sırt ve Omuz Çalıştırma), Low Pulley Cable Crossover (Göğüs, Omuz ve Kol Kasları Çalıştırma), Reverse Cable Crossover (Arka Omuz ve Trapez Çalıştırma), Triceps Pull Down, Hack Squat, Leg Press, Leg Extension, Leg Curl, Smith, Kablolar ve Makaralar
- Aksesuarlar (bantlar, eldivenler, bileklikler, ipler, halkalar vb.)

SPA için,

- Sauna
- Hamam
- Buhar odası
- Masaj ve terapi yatakları (4 adet)
- Havlu ısıtma ve sterilizasyon cihazı
- Taş setleri ve taş ısıtıcısı
- Dinlenme yatakları (6 adet)
- Etajerler (5 adet)
- Cilt bakım ünitesi/cihazları (2 adet)
- Terapi jakuzileri (2 adet)

SPA&Spor merkezi için alınacak olan makine ve teçhizatlarının hemen hemen hepsi yabancı marka menşelidir. 5 yıldızlı otellerde ithal ürünler kullanılmaktadır.

3.2.4 Toplantı Salonlarında Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar

Otelde iki küçük (otel içinde) bir büyük (otel ana binasına ek olarak) üç adet toplantı salonu inşa edilmesi planlanmaktadır. Büyük salon 1000 kişilik kapasitesi ve çok amaçlı kullanıma uygun tasarımıyla hem kentteki ulusal/uluslararası kongrelere hem de düğün ve benzeri etkinliklere ev sahipliği yapacaktır. Salon bir nevi Edirne çapında "convention center" hizmeti görecektir ve kentin kongre turizmi potansiyeline büyük katkı sağlayacaktır.

Dolayısıyla toplantı salonlarının son teknolojiye uygun olarak döşenmesi amacıyla aşağıdaki makine ve teçhizatlar ile donatılması gerekmektedir:

- Projeksiyon cihazları (8 adet)
- Akıllı tahtalar (5 adet)
- Video konferans sistemleri (2 adet)
- Kablosuz sunum paylaşım sistemleri (3 adet)
- Ses sistemi: Kolonlar, kabin, monitör, kulaklıklar, profesyonel mikser, mikrofonlar, yaka mikrofonları
- Projeksiyon perdeleri (8 adet)
- LED yönlendirme ekranları (12 adet)
- Aydınlatma otomasyonu
- Çeviri kabini
- Portatif salon ayırma perdesi
- Profesyonel çekim cihazları: Kamera, jimmy jip, sabitleyici, çekim mikrofonu, ses kayıt cihazları

Toplantı salonlarında kullanılacak cihazların hepsi ithal ürünlerden tercih edilmektedir. Dolayısıyla buralardaki makine ve teçhizatların menşei iyi otellerde çoğunlukla yabancıdır.

3.2.5 Genel Alanlarda Kullanılacak Makine ve Teçhizatlar

5 yıldızlı bir otelde, herhangi bir hizmet aksamasına mahal vermemek için her türlü çözümün düşünülmüş olması gerekmektedir. Su, elektrik kesintisi gibi durumlarda hazırlıklı olunmalı, iklimlendirme sistemlerinde en sorunsuz cihazlar tercih edilmeli, hizmet kalitesinden ödün verilmemesi adına detaylara özen gösterilmelidir.

Genel alan makine listesi:

- Asansörler (6-8 kişilik 3 adet)
- Servis asansörü
- Girişte döner kapı
- LED ekranlar (14 adet)
- Kuru temizleme makinesi
- Merkezi klima sistemi
- Merkezi doğalgaz ısıtma tesisatı
- CCTV Kamera sistemi
- Jeneratör
- Hidrofor
- Bilgisayarlar (yönetim ofislerinde, 17 adet), fotokopi makinesi, faks makinesi
- WiFi Portlar (4 adet)
- Pazarlama ve satış için otomobil
- Çim biçme makineleri (2 adet)
- Buharlı dezenfektan makineleri (2 adet)
- Islak&Kuru halı yıkama ve elektrik süpürgeleri (10 adet)
- Endüstriyel çamaşır yıkama ve kurutma makinesi
- Profesyonel ütü ünitesi
- Housekeeping kat arabaları(10 adet)

Otelin genel alanlarında kullanılacak cihazların bir bölümü yerli firmalardan temin edilebilirken, bir bölümü de 5 yıldızlı oteller tarafından yabancı menşeli markalardan alınmaktadır.

3.3 İnsan Kaynakları

3.3.1 Edirne'nin İşgücü Potansiyeli

Edirne il nüfusunun eğitim kademelerine göre son beş yılı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. 2019 yılı itibarıyla ilde 15 yaş ve üzeri lise ve dengi meslek okulu mezun oranı %25.77 olurken yüksekokul veya fakülte mezunu oranı %15 olarak hesaplanmıştır. Son 5 yılda ilde yüksekokul veya fakülte, yüksek lisans ve doktora mezunlarının tümünde artış görülmektedir.

Tablo 43: Bitirilen Eğitim Düzeyine Göre Edirne Nüfusunun Dağılımı, 2015-2019

Bitirilen Eğitim Düzeyi	Yıllar	Kişi Sayısı
15+ Yaş ve Bilinmeyen	2015	1.570
	2016	1.338
	2017	1.371
	2018	1.483
	2019	1.577
15+ Yaş ve Okuma Yazma Bilmeyen	2015	11.798
	2016	11.052
	2017	10.307
	2018	9.499
	2019	8.552
15+ Yaş ve Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	2015	17.278
	2016	15.874
	2017	15.009
	2018	13.470
	2019	12.250
15+ Yaş ve İlkokul	2015	111.053
	2016	106.133
	2017	104.383
	2018	98.737
	2019	95.112
15+ Yaş ve İlköğretim	2015	40.816
	2016	37.166
	2017	38.392
	2018	40.994
	2019	28.393
15+ Yaş ve Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul	2015	29.751
	2016	36.242
	2017	36.930
	2018	40.509
	2019	53.252
15+ Yaş ve Lise Ve Dengi Meslek Okulu	2015	77.005
	2016	79.146
	2017	83.111
	2018	86.206
	2019	89.521
15+ Yaş ve Yüksekokul Veya Fakülte	2015	44.421
	2016	46.168
	2017	47.798
	2018	49.518

	2019	52.006
15+ Yaş ve Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	2015	3.086
	2016	3.204
	2017	4.269
	2018	4.767
	2019	5.168
15+ Yaş ve Doktora	2015	1.152
	2016	1.185
	2017	1.492
	2018	1.532
	2019	1.544

Kaynak: TÜİK

2019 yılında çalışma çağındaki nüfusun (15-65 yaş arası) il nüfusuna oranı %70.6 olarak hesaplanmıştır. Son 5 yılda bu oran %70-%72 bandında seyretmiştir. Aynı yılda genç nüfusun (15-24) çalışma çağındaki nüfusa oranı %22 olurken, bu rakam son 5 yılda %21-%23 seviyelerinde hareket etmektedir.

Tablo 44: Yaş Gruplarına Göre Edirne Nüfusunun Dağılımı, 2015-2019

		2015	2016	2017	2018	2019
Yaş Gruplarına Göre Nüfus	0-4	20.585	20.586	20.461	20.395	19.837
	5-9	20.505	20.381	20.357	20.515	20.582
	10-14	20.921	20.531	20.712	21.123	21.106
	15-19	28.854	27.993	27.205	25.947	26.007
	20-24	36.046	34.423	37.076	38.196	38.437
	25-29	28.150	27.816	27.942	27.888	27.944
	30-34	28.148	27.202	27.274	27.589	27.358
	35-39	28.596	29.149	29.049	29.042	28.933
	40-44	27.239	27.559	28.111	28.684	28.889
	45-49	27.758	27.408	27.427	27.318	27.544
	50-54	30.097	29.930	29.295	29.374	28.486
	55-59	29.096	29.485	30.211	30.372	30.621
	60-64	24.740	26.296	26.641	27.659	28.253
	65-69	18.171	18.721	20.036	21.080	22.023
	70-74	11.893	12.360	13.235	14.225	15.423
	75-79	10.317	10.073	9.649	9.531	9.582
	80-84	7.061	7.144	7.220	7.261	7.354
	85-89	3.377	3.576	3.788	4.056	4.075
	90+	983	1.068	1.166	1.273	1.449
	Toplam	402.537	401.701	406.855	411.528	413.903

Kaynak: TÜİK

Tablo 45: Genç Nüfus ve Çalışma Çağındaki Nüfus İstatistikleri, 2015-2019

Yıllar	Genç Nüfus(15-24)	Çalışma Çağındaki Nüfus(15-64)	Toplam Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2015	64.900	288.724	402.537	% 71,73	% 22,48
2016	62.416	287.261	401.701	% 71,51	% 21,73
2017	64.281	290.231	406.855	% 71,34	% 22,15
2018	64.143	292.069	411.528	% 70,97	% 21,96
2019	64.444	292.472	413.903	% 70,66	% 22,03

Kaynak: TÜİK

Edirne ilinde Trakya Üniversitesi'ne bağlı Edirne Sosyal Bilimler MYO Turizm ve Otel İşletmeciliği ve Keşan MYO Turizm ve Otel İşletmeciliği yükseköğretim seviyesinde turizm ve otel işletmeciliği eğitimi vermektedir. Aynı zamanda ilde bulunan Dr. Sadık Ahmet Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi (Anadolu Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi) lise düzeyinde turizm ve otelcilik eğitimi vermektedir. Lisede 250 civarında öğrenci eğitimine devam etmektedir.

Tablo 46: Edirne İlinde Turizm ve Otel İşletmeciliği Programlarına Kayıt Yaptıran Öğrenci Sayıları, 2015-2019

Üniversite	Yıllar	Kayıt Yaptıran Öğrenci Sayısı
Edirne Sosyal Bilimler MYO Turizm ve Otel İşletmeciliği	2016	61
	2017	67
	2018	72
	2019	67
Edirne Sosyal Bilimler MYO Turizm ve Otel İşletmeciliği (İ.Ö)	2016	61
	2017	19
	2018	41
	2019	40
Keşan MYO Turizm ve Otel İşletmeciliği	2016	51
	2017	12
	2018	36
	2019	34

Kaynak: YÖK Ön Lisans Atlası

3.3.2 Otelin Çalışan Yapısı

Beş yıldızlı bir otelde hizmet kalitesinin belli bir standardın altına düşmemesi için insan kaynakları politikası büyük önem arz etmektedir. Mutfaktan, housekeepinge, ön bürodan muhasebeye kadar her hizmet biriminde yeterli sayıda ve nitelikte çalışanın bulunması gerekmektedir. Bölgedeki benzer oteller ile yapılan görüşmelerde, otel oda sayısı/1.8 gibi genel oranın bulunduğu ifade edilmiştir. Eş

büyükteki otellere bakıldığında bu hesaplamanın doğruyu yansıttığı gözlemlenmiştir. Dolayısıyla, 125/1.8'den 70 kişilik bir kadrodan bahsetmek mümkündür. Yapılan personel hesaplamalarında, bu rakama yakın olarak, otelde 73 personelin çalışması öngörülmektedir. Aşağıdaki tabloda hangi pozisyonlardan kaç kişinin çalışması gerektiği ve Edirne standartlarında alacakları brüt maaşlar listelenmiştir.

Otelin aylık personel gideri, **273.518 TL'dir**. Bu rakam senede **3.282.216 TL yapar**. Bu da 6.7 TL'den hesaplanan dolar kuru ile **ayda 40.824 USD'ye, yılda 489.883 USD'ye** tekabül etmektedir. Otelin işletme gelir ve gider hesaplamalarında bu rakam oldukça önem arz etmektedir.

Ayrıca düğün, toplantı ve büyük etkinlik zamanlarında ek hizmet elemanına ihtiyaç duyulacağı, bu ihtiyacın da dönemsel olarak giderileceği planlanmaktadır. Bu tarz kısa kiralamarlar için Edirne'de günlük garson ücretinin brüt 150 TL-180 TL arasında değiştiği ifade edilmiştir. Düğün ve toplantılar için bu tarz kiralamarların yapılması öngörülmektedir. Hesaplamalarda gider kalemlerine bu ücretler yansıtacaktır.

Beş yıldızlı bir otelde şu departmanların bulunması beklenmektedir:

- Ön Büro/Resepsiyon Departmanı
- Housekeeping Departmanı
- Mutfak ve Yiyecek-İçecek Departmanı
- Teknik Servis Departmanı
- İnsan Kaynakları Departmanı
- Satın Alma ve Muhasebe Departmanı
- Satış ve Pazarlama Departmanı
- Güvenlik Departmanı

Tüm departmanlar otelin genel müdürünün kontrolünde işlerini yürütmektedir. Beş yıldızlı oteller bir takım hizmetleri 7/24 sunmak durumunda oldukları için, bazı departmanlarda çalışan görevliler kritik önem arz etmektedir.

Ön büroda; ön büro müdürü, resepsiyon görevlisi, rezervasyon yetkilisi, kapı görevlisi, gece müdürü, bellboy ve santral görevlisi bulunmaktadır. Ön büro, otelin 7/24 aktif çalışan departmanlarından birisidir.

Housekeepingde; kat hizmetleri müdürü, kat şefleri, kat temizlik görevlileri (katçı, genel temizlik görevlileri (meydancı), çamaşırhaneciler, ütücüler, bahçe ve peyzaj görevlileri bulunmaktadır.

Mutfak ve yiyecek-içecek departmanında; yiyecek içecek müdürü, şef aşçılar, yardımcı aşçılar, garsonlar, şef garsonlar, pastane sorumlusu, kasiyerler bulunmaktadır.

Teknik serviste; mekanik şef, tesisatçı, elektrikçi, bilgi işlem yetkilileri, ses, ışık ve görüntü teknisyeni bulunmaktadır.

Muhasebe ve satın almada; mali işler müdürü, muhasebeciler ve satın alma uzmanı yer almaktadır.

Satış ve pazarlamada; satış müdürü ve onun altında satış ve pazarlama uzmanları çalışmaktadır.

Güvenlik ekibinde; güvenlik müdürü, müdür yardımcısı, vardiya amiri, dış bina kapı giriş güvenlik ve bina içi güvenlik yetkilileri bulunmaktadır.

Tablo 47: Personel Listesi

Görevi	Sayısı	Aylık Brüt Birim Maliyet (TL)	Aylık Toplam Maliyet (TL)	Yıllık Toplam Maliyet (TL)
Genel Müdür	1	11.000	11.000	132.000
Ön Büro Müdürü	1	6.500	6.500	78.000
Gece Müdürü	1	5.500	5.500	66.000
Resepsiyon Görevlisi	3	2.943	8.829	105.948
Rezervasyon Yetkilisi	1	4.000	4.000	48.000
Bellboy	2	2.943	5.886	70.632
Santral Görevlisi	1	2.943	2.943	35.316
Kat Hizmetleri Müdürü	1	4.500	4.500	54.000
Temizlik Görevlisi (Katçı)	8	2.943	23.544	282.528
Temizlik Görevlisi (Meydancı)	4	2.943	11.772	141.264
Çamaşırvan	1	2.943	2.943	35.316
Ütücü	1	2.943	2.943	35.316
Bahçıvan	2	2.943	5.886	70.632
Yiyecek İçecek Müdürü	1	5.500	5.500	66.000
Şef Aşçı	1	8.500	8.500	102.000
Yardımcı Aşçı	5	4.500	22.500	270.000
Bulaşıkçı	4	3.000	12.000	144.000
Şef Garson	3	3.500	10.500	126.000
Garson	15	3.000	45.000	540.000
Pastane Sorumlusu	1	3.500	3.500	42.000
Tesisatçı	1	3.500	3.500	42.000
Elektrikçi	1	4.500	4.500	54.000
Bilgi İşlem Sorumlusu	1	5.500	5.500	66.000
Ses, Işık ve Görüntü Teknisyeni	1	4.500	4.500	54.000
İK Uzmanı	1	4.000	4.000	48.000
Mali İşler Müdürü	1	6.500	6.500	78.000
Muhasebeci	1	4.000	4.000	48.000
Satın alma Uzmanı	1	4.500	4.500	54.000
Satış Müdürü	1	7.500	7.500	90.000
Satış ve Pazarlama Uzmanı	2	4.500	9.000	108.000
Güvenlik Müdürü	1	4.500	4.500	54.000
Dış Bina Giriş Güvenlik Yetkilisi	2	2.943	5.886	70.632
Bina İçi Güvenlik Yetkilisi	2	2.943	5.886	70.632
TOPLAM	73	-	273.518	3.282.216

3.3.3 Küresel İstihdamda Turizm Sektörü

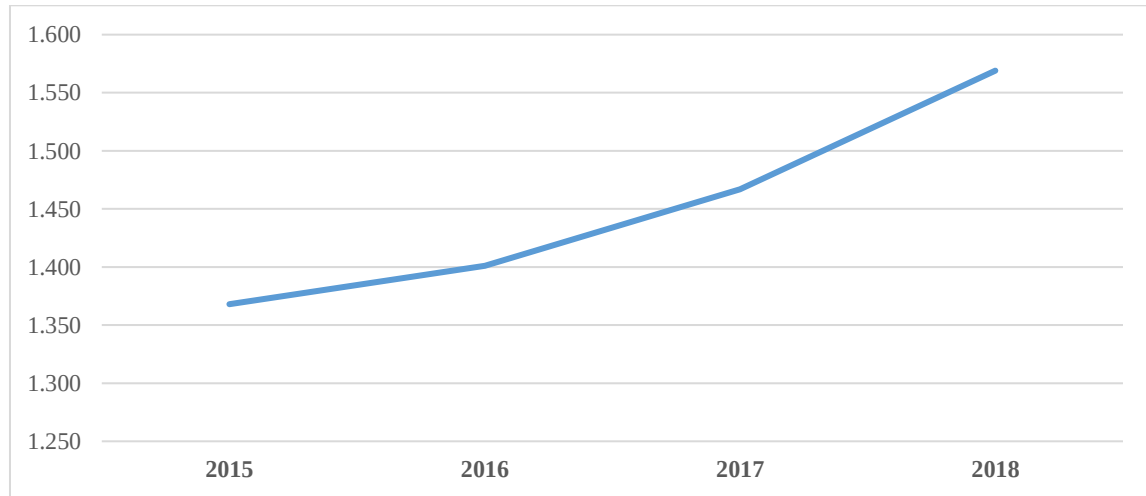
2018 yılı itibarıyla Türkiye 1 milyon 569 bin çalışan sayısı ile dünyada turizm sektöründe istihdam edilen kişi sayısı bakımından ABD, Filipinler, İspanya ve Brezilya'dan sonra 5. sırada kendine yer bulmaktadır.

Tablo 48: Turizm Sektöründe Ülkelere Göre İstihdam, 2018 (İlk On Ülke)

Ülke	Toplam Çalışan Sayısı (Bin Kişi)
ABD	5.925
Filipinler	5.366
İspanya	2.605
Brezilya	2.183
Türkiye	1.569
Fransa	1.368
Avusturalya	646
Angola	579
Fas	548
Şili	438

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

2015 ve 2018 yılları incelendiğinde Türkiye’de turizm sektöründe çalışan sayısının düzenli olarak arttığı görülmektedir. 2018 yılında 2015 yılına göre turizmde istihdam edilen kişi sayısı %15 oranında artış sağlamıştır.

Şekil 3: Yıllara Göre Türkiye’de Turizm Sektörü İstihdamı, 2015-2018

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Güncel fiyatlar ışığında, Edirne’ye 5 yıldızlı bir otel yatırımının “feasible” veya “feasible değil” kararının alınmasında işletme gelir gider rakamlarının yanı sıra, yatırım maliyetleri kritik rol oynamaktadır. Yatırımın geri dönüş süresinin kaç yıl olacağına göre yatırımcının kararı değişecektir. Bu yüzden, sabit

yatırım tutarlarının reel piyasa fiyatları ve gerçekçi maliyetler üzerinden hesaplanması fizibilitenin asıl amacının ortaya çıkmasında büyük önem arz etmektedir.

125 odası, iki restoranı, biri büyük üç toplantı salonu, açık havuzu, açık ve kapalı otoparkları olan otel projesi için 9775 metrekare kapalı alanın inşa edilmesi hesaplanmaktadır.

Projede 15 aylık bir yatırım süreci öngörülmektedir.

Tablo 49: Yatırım Süreci

İş Kalemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
İzin ve Ruhsatların Alınması															
Zemin Kazılarının yapılması															
Kaba İnşaatın Yapımı															
Tefrişat															
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi															
İstihdamın Gerçekleştirilmesi															
İşletme															

4.1.1 Arsa Maliyeti

Edirne ili Merkez ilçesinde ticari imarlı arsalar, online emlak sitesi (sahibinden.com) üzerinden 2020 yılı Ağustos ayı ilanları dikkate alınarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu kapsamda metrekare başına en yüksek değere sahip olan ilk on ilanın toplam arsa büyüklüğü hesaplanarak arsa sahipleri tarafından istenilen toplam satış fiyatına bölünmüş ve 2.622 TL metrekare başına ortalama satış fiyatı bulunmuştur.

Aynı yöntem metrekare başına en yüksek değere sahip olan ilk yirmi ilan için de uygulanmış ve bu ilanlar için de 2.435 TL metrekare başına ortalama satış fiyatına ulaşılmıştır.

Projenin Edirne ilinin Merkez ilçesinde **6.000** metrekare arazi üzerine kurulması öngörülmektedir. Çalışmada otel yapılması planlanan arsanın metrekare bedeli **2.500 TL** olarak kabul edilmiş olup toplam arsa maliyetinin **15 Milyon TL** olacağı varsayılmıştır. Bu rakam da 6.7 TL'lik Amerikan Doları kuru üzerinden **2 milyon 238 bin 805 USD'ye** tekabül etmektedir. Arazi emlak değerlerinin farklı dinamiklerden etkilendiği değerlendirilmesiyle, arsa fiyatlarının zaman zaman reel piyasa fiyatları ve gerçekçi maliyetlerde uyuşmadığı konusu göz önünde bulundurulmalıdır.

4.1.2 Müşavirlik Giderleri

Danışmanlık ve müşavirlik (ruhsatlandırma, keşif, metraj, plan, harita ve çizim) giderleri piyasada genel olarak kaba inşaat giderlerinin yüzde 5'i olarak kabul edilmektedir. Bu oran da **1 milyon 165 bin 669 TL'ye** tekabül etmektedir. Bu da 6.7 TL'lik Amerikan Doları kuru üzerinden **173 bin 980 USD'ye** tekabül etmektedir.

4.1.3 Kaba İnşaat Giderleri

Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl yayımlanan metrekare başına inşaat maliyet bedelleri cetveline göre, 2020 yılında lüks inşa edilecek bir otel binasının betonarme karkas metrekare birim maliyeti 2.385 TL'dir.⁵

9775 metrekare kapalı alana sahip olması planlanan otelin inşaat maliyeti, **23 milyon 313 bin 375 TL'ye** tekabül etmektedir. Bu da 6.7 TL'lik Amerikan Doları kuru üzerinden **3 milyon 479 bin 608 USD'ye** tekabül etmektedir.

4.1.4 Tesisat Giderleri

Otel danışmanları ve inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, 5 yıldızlı otellerin inşasında elektrik ve mekanik tesisat giderlerinin ayrı hesaplanmasının doğru olduğu görülmüştür. Piyasa araştırmalarında, Edirne'ye kurulması planlanan 5 yıldızlı bir otelin tesisat giderlerinin metrekare başına 1500 TL olacağı öngörülmektedir. 9775 metrekare kapalı alanı olan bir otel için bu rakam **14 milyon 662 bin 500 TL'ye** tekabül etmektedir. Bu da 6.7 TL'lik Amerikan Doları kuru üzerinden **2 milyon 188 bin 433 USD'ye** tekabül etmektedir.

4.1.5 Tefrişat ve Teçhizat Giderleri

Otel danışmanları ve inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, 5 yıldızlı bir şehir otelinde dekorasyon, mobilya, makine ve ekipmanlar için metrekare başına 1050 TL'lik bir maliyetin gerektiği görülmüştür. 9775 metrekare kapalı alanı olan bir otel için bu rakam **10 milyon 263 bin 750 TL'ye** tekabül etmektedir. Bu da 6.7 TL'lik Amerikan Doları kuru üzerinden **1 milyon 531 bin 903 USD'ye** tekabül etmektedir.

4.1.6 Genel Giderler

Yatırım sürecinde muhtemel ilan, seyahat, haberleşme ve benzeri masraflar için genel giderler kaleminde **450 bin TL** ayrılması uygun bulunmuştur. Bu da 6.7 TL'lik Amerikan Doları kuru üzerinden **67 bin 164 USD'ye** tekabül etmektedir.

Tablo 50: Sabit Yatırım Tutarı (USD)

Sayı	Yatırım Unsuru	Maliyet
1	Arsa Gideri	2,238,805
2	Müşavirlik Giderleri	173,980
3	Kaba İnşaat Giderleri	3,479,608
4	Tesisat Giderleri	2,188,433
5	Tefrişat ve Teçhizat Giderleri	1,531,903
6	Genel Giderler	67,164
TOPLAM		9,679,893

⁵https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/Tebliğler/Emlak_Vergisi/75_serno_emlak_teb_ek.pdf

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

İlk yıl elde edilmesi planlanan işletme kârı üzerinden yapılan hesaplama göre yatırımın geri dönüş süresi **12 yıldır**.

12 yıllık geri dönüş süreci, otel yatırımları için makul ve olumlu gözükmemektedir. Bu süreç bazı illerde 20 yılı bulabilmektedir. 12 yıllık görece kısa süreç, Edirne'nin turizm ve konaklama alanında sahip olduğu avantajların bir yansıması olarak değerlendirilmektedir.

12 yılın ortaya çıkışını kısaca anlatmak gerekirse: Otelin toplam yatırım maliyeti **9 milyon 679 bin 893 USD**'dir.

Otel, konaklamadan yılda **1 milyon 779 bin 414 USD** gelir elde etmektedir. Bunun **1 milyon 279 bin 140 USD**'si işletme gideri olarak hesaplanmıştır. Dolayısıyla otelin konaklamadan yıllık net kârı, **500 bin 274 USD**'dir.

Otel, düğün organizasyonlarından yılda **308 bin USD** gelir elde etmektedir. Bu gelirin, **140 bin USD**'si net kâr olarak hesaplanmıştır.

Otel, toplantı organizasyonlarından yılda **210 bin 820 USD** gelir elde etmektedir. Bu gelirin, **98 bin 770 USD**'si net kâr olarak hesaplanmıştır.

Otel, SPA&Spor merkezinden yılda net **23 bin 400 USD**, restoran satışlarından da **52 bin USD** net kâr elde etmeyi planlamaktadır.

Tüm bunlar bir araya getirildiğinde, otelin yıllık net kârı **814 bin 444 USD** olarak ortaya çıkmaktadır. Bu rakam yatırım maliyeti ile oranlandığında 12 yıllık geri dönüş süreci hesaplanabilmektedir.

Tablo 51: Yıllık İşletme Kâr Tablosu (USD)

Sayı	Kâr Unsuru	Rakam
1	Konaklama	500,274
2	Düğün	140,000
3	Toplantı	98,770
4	SPA&Spor Merkezi	23,400
5	Roof Restoran	52,000
TOPLAM		814,444

Toplam Yatırım Maliyeti/Yıllık Kâr= Geri Dönüş Süresi

9.679.893 USD / 814.444 USD=12 YIL

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

5.1. ÇED Süreci

125 odalı 5 yıldızlı bir otel, 3 Ekim 2013 tarih ve 28784 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği’nin Ek II seçme eleme kriteri uygulanacak projeler listesi 32. Maddesi “turizm konaklama tesisleri (100 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri ve benzeri)” kapsamına girmektedir. Dolayısıyla yatırımcı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ÇED ve Çevre İzinleri Şubesi’ne başvuru yapacaktır.

5.2 Çevresel Etkiler ve Otelde Uygulanması Planlanan Çevreci Yaklaşımlar

Turizm, birçok ülke için gelir getirici ve istihdam yaratıcı etkisi sebebiyle vazgeçilmez sektörlerden birisidir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütüne (UNWTO) göre 2012 yılında tüm dünyada uluslararası turist sayısı 1 milyarı aşmış, bu rakam 2019 yılında 1,5 milyar seviyesine dayanmıştır. 7 yıllık süreçte; savaşlar, bölgesel çatışmalar ve ekonomik krizlere rağmen sayının yüzde 50 artması sektörün gelişim gücünü göstermesi açısından önemlidir.⁶

Turizm ve turizmin en önemli saç ayaklarından biri olan konaklama sektörü, ülkelere büyük ekonomik kazançlar getirirken, bir takım alanlarda da geriye dönüşmesi zor zararlar vermektedir. Örneğin, otellerin çevreye verdiği zararlar son yıllarda kendisini daha fazla göstermektedir. Küresel ısınma, okyanusların kirliliği, ormanların tahrip edilmesi, temiz su kaynaklarının azalması ve tarım topraklarının tarım dışı amaçlarla kullanımı gibi küresel olgular, otel yatırımcıların daha dikkatli olmasına ve yatırımlarında çevresel duyarlılığını eskiye nazaran daha çok dikkate almalarına neden olmuştur.

“Eco-Friendly Traveller/Çevre Dostu Gezgin” gibi kavramların yaygınlaşması ile beraber ziyaretçilerin farkındalığının artmasıyla “Sürdürülebilir Turistik Tesis” veya “Yeşil Otel” gibi kavramlar ortaya çıkmıştır. Sürdürülebilir otel veya başka bir deyişle yeşil otel kavramı daha az enerji ve su tüketen, CO2 emisyonları azaltılmış, küresel iklim değişikliğine pozitif etki sağlayan, çevre dostu yerel ve geri dönüştürülebilir malzemeler ile inşa edilmiş ve yatırımcısının sosyal ve çevresel sorumluluğunu belgeleyen bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır.

Özgen (2007) ve Mesci’ye (2014) göre oteller, atık suların sızması sonucu yer altı sularını kirlletme, aşırı çöp üretme, konforlu hizmet verme adına aşırı fosil yakıt kullanma, bahçe düzenlemesi ve havuz gibi alanlar için aşırı su kullanma, inşaatlarda çıkan moloz ve atıkları doğaya atma, gıda israfı gibi faaliyetlerden dolayı çevreye zarar vermektedir.

Bu zararların azaltılması ve çevre dostu bir konaklama hizmeti verilmesi için bir takım yerli veya yabancı sertifikalar bulunmaktadır. Dünyada sürdürülebilir oteller LEED, BREEAM, DGNB gibi sertifika programlarıyla değerlendirilebildiği gibi Green Globe, Green Key, Eu Eco Label gibi sürdürülebilir otellere özel geliştirilmiş programlarla da bulunmaktadır.

Bu yaklaşımlardan birisi olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2008 yılında uygulamaya alınan “Turizm İşletmesi Belgeli Konaklama Tesislerine Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis Belgesi Verilmesine Dair Tebliğe (Yeşil Yıldız)” dayanmaktadır.

Yeşil yıldız almak isteyen tesisin,

- Su tasarrufu yapması

⁶ 2019 yılının sonunda Çin’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkileyen Covid-19 salgını turizm rakamlarında ani düşüşlere neden olmuştur. Uzmanlara göre sektörün kendisinin toparlaması ve 2019 rakamlarını yakalaması en az 2 sene alacaktır. Çalışmanın bu bölümünde, değerlendirmeler Covid-19 sürecinden bağımsız yapılmıştır.

- Enerji verimliliği ve yenilenebilir enerji kullanımına özen göstermesi
- Atık miktarını azaltması
- Otel kurulumunun çevreye duyarlı olması ve tasarımların buna göre geliştirmesi
- Çevreye uyum, çevreyi güzelleştirme ve ekolojik mimari gibi kavramlara duyarlı olması
- Hem müşteriler hem de çalışanlar nezdinde çevreye duyarlılık konusunda farkındalık çalışmalarına girişmesi, çalışanlarını çevre konusunda sürekli eğitmesi, ilgili kurum ve kuruluşlar ile iş birliği yapması gerekmektedir.

Yeşil yıldız belgesi, tesislerin 10 başlık altında, farklı puanlara sahip 122 kriter üzerinden yapılan değerlendirmelerle verilmektedir. Yıldız sayısı, tatil ve şehir tesisi olması gibi özelliklerine göre belirlenen asgari puana ulaşan tesis yeşil yıldız hak etmektedir. Yeşil yıldız belgesine hak kazanan otel veya tatil köyünün girişindeki plakette sınıfını gösteren yıldızlar yeşile boyanarak otelin plaketi üzerinde “çevreye duyarlı tesis (çam simgesi)” ibaresi yer almaktadır.

Edirne’de kurulacak olan otel bu belgeyi almak için başvuruda bulunacaktır. Bu yüzden, inşaat, tasarım, döşeme, eğitim ve otel içi kuralların belirlenmesinde çevresel duyarlılık büyük önem arz edecektir.

Elektrik tüketiminin ortalamaların (Genel Ortalama: 155 kWh/ m²: YIL) 20 kWh/ m²: YIL oranında düşürmek amacıyla tüm kapalı alanların yalıtımında en yeni teknolojiler tercih edilecek ve camlarda yarı saydam gölgeleme sistemi kullanılacaktır. Odalar, koridorlar, lobi ve kapalı otoparkta tasarruflu lambalar kullanılacaktır. İklimlendirme, yemek üretimi, havalandırma cihazlarında enerji tasarrufu yüksek sınıflı marka ve modeller tercih edilecektir.

Bu işlemler sayesinde yılda 200 bin TL’lik elektrik tasarrufu sağlanması planlanmaktadır.

Daha az su kullanımı için tüm alanlarda sensörlü musluklar, az akan tasarruflu rezervuarlar ve duş başlıkları tercih edilecektir. Çamaşır makineleri, havuz teknolojileri, bahçe sulama aletlerinde en tasarruflu uygulamalar satın alınacaktır.

Odalardaki çarşaf ve havluların tekrar kullanımları için bilgilendirici broşürler odalara konulacak, müşterilerin çevreye duyarlı davranışları için sloganlar ve çarpıcı rakamlardan yararlanılacaktır.

Odalarda, SPA&Spor merkezinde, restoranlarda ve lobide atıkların cam, kağıt, plastik metal olarak ayırmaya yarayan şık çöp tenekeleri kullanılacaktır. Bu amaçla Edirne Belediyesi ile iş birliği yapılması düşünülmektedir.

Temizlik, yıkama ve dezenfektan malzemelerinde çevre dostu ürünler kullanılacak, kimyasal oranı minimumda tutulacaktır.

Tüm personelin çevre bilincini diri tutmak amacıyla üç ayda bir seminer, eğitim ve bilgilendirme çalışmaları planlanacak, toplu bir çevre yönetim bilinci oluşması sağlanacaktır.

Yapılan araştırmalarda, çevresel etkiyi azaltıcı yatırımların otellere orta ve uzun vadede maddi kazanç sağladığı, müşteri memnuniyetini artırdığı, daha duyarlı ve bilinçli müşterilerin oteli tercih etmelerini özendirdiği ortaya çıkmıştır. Diğer bir deyişle yeni dönemde çevresel etkileri azaltmaya yönelik harcanan mali kaynaklara, fazlasıyla geri dönmektedir.

5.3 Sosyo-Ekonomik Etkiler

Turizm tesisleri kuruldukları kente istihdam, üretim, ticaret ve kalkınma açısından katkı sağlamaktadır. Hem sosyo-ekonomik hem de sosyo-kültürel açıdan kentin sahip olduğu değerleri güçlendirmekte; kentte yaşayanların soysal, kültürel ve ekonomik olarak gelişmesine destek vermektedir.

Edirne’ye açılacak 5 yıldızlı bir otel, kentteki istihdama üç aşamalı olarak katkı sağlayacaktır: Doğrudan istihdam, dolaylı istihdam ve uyarılmış istihdam. Otelde doğrudan ilk aşamada 73 kişinin çalışması planlanmaktadır. Söz konusu 73 kişinin büyük çoğunluğu, belki genel müdür ve satış müdürü haricinde,

Edirne’de yaşayanlar arasından seçilecektir. Her bir çalışan, bir aile anlamına gelmekte, dolayısıyla otelin açılmasıyla birçok ailenin yeni bir gelir kapısına kavuşması söz konusu olacaktır.

Dolaylı istihdam açısından bakıldığında, otelin hizmet satın alacağı (gıda ürünleri, hizmetler ve yan ürünler vb.) sektörlerde çalışanlar otelin açılmasıyla olumlu etkilenecek, kentte turizme bağlı istihdam olanaklarına katkı sağlanmış olacaktır. Bilindiği üzere son beş senede Edirne’de 12’ye yakın yeni otel açılmış, sektör büyük bir gelişme kaydetmiştir. Bu otellere hizmet ve ürün temin eden ve tedarik zincirinin önemli bir parçasını yerine getiren onlarca üretici, esnaf ve çalışan bulunmaktadır. Taşımacılar, otelde kullanılan gıda ürünlerini üreten çiftçiler, bukletler içerisindeki sabunları üreten firma, teknik servis vb. bunlar arasında sayılabilir. Zincire yeni bir 5 yıldızlı otelin dahil olması, tedarik zinciri içerisindeki istihdam imkanlarını artıracaktır.

Uyarılmış istihdam olarak tabir edilen ve tedarik zinciri içinde olmayıp, zincirin içindekilerin harcamalarıyla işlerini geliştiren sektörleri ifade etmeye yarayan istihdam çeşidi de, Edirne’ye açılacak olan büyük ve kaliteli bir otelle artış kaydedecektir.

Edirne’de yeni açılan her otel, kentte turizm sektörünün iyi gittiğinin kanıtıdır. Turizm, yerel üreticilerin ürünlerini daha kolay satmalarını, üretim imkânları geliştirmeleri ve gelirlerini artırmalarını, gençlerin istihdam edilmelerini sağlamanın yanı sıra, kentteki tüm grupların sosyo-kültürel olarak da gelişmelerine imkân veren bir sektördür.

Turizm ile farklı kültürlerin bir araya gelmesi kolaylaşmakta, milletler arasındaki ön yargılar ve yanlış inanışlar törpülenmektedir. Turizmin gelişkin olduğu kentlerde, gençler arasında yabancı dil öğrenmek popüler hale gelmektedir. Eğitime ve kültüre olan ilgi artmakta, bireyler tarihi ve kültürel varlıklara daha çok özen göstermektedir. Ayrıca, çevresel sürdürülebilirlik ve duyarlı tüketim gibi kavramların toplumsal yansımaları daha kolay görülmektedir. Dolayısıyla Edirne’de kurulması planlanan 5 yıldızlı otelin, kentteki toplumsal gruplar üzerinde olumlu etkileri olacaktır.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Edirne, sahip olduğu turizm potansiyeli, tarihi ve kültürel değerleri ve son yıllarda artan yabancı ziyaretçi sayısı ile turizm yatırımcılarının gözde merkezlerinden birisi haline gelmiştir. Kentte birçok yeni otel, restoran, toplantı ve etkinlik alanı hizmete girmiş, turizm gelirleri artmıştır. Özellikle komşu ülkeler olan Bulgaristan ve Yunanistan'dan alışveriş ve eğlence amacıyla gelen yabancı sayısı 2019 yılında 3 milyona yaklaşmış; iç turizme yönelik kültür turizmi, inanç turizmi ve gastronomi ile Edirne'nin ağırladığı turist sayısı her geçen gün artmıştır.

Artan hareketliliğin yarattığı talep eğrisine paralel olarak yeni konaklama yatırımlarına ihtiyaç duyulduğu, kentin nitelikli ve kaliteli yatak arzında gerçekleşecek artışın sosyoekonomik durumu daha iyi olan turisti bölgeye çekeceği turizm otoriteleri tarafından dile getirmektedir.

Bu kapsamda otel yatırımcılarının dikkatini çekmek ve Edirne'ye olan ilgilerini arttırmak amacıyla 5 yıldızlı bir otel ön fizibilitesinin yapılıp yayınlanmasına karar verilmiştir. Ön fizibilite çalışmasında saha araştırmalarının yanı sıra, sektör uzmanlarının görüşü ve akademik incelemeler ele alınmış, söz konusu yatırımın ne kadara mal olup, ne kadar sürede kendini amorti edeceği hesaplanmaya çalışılmıştır.

Yapılan çalışmada, 9775 metrekare kapalı alanda hizmet veren, 125 odalı, içinde SPA&Spor merkezi, bin kişilik konferans merkezi, iki adet küçük toplantı salonu, iki adet büyük restoranı, açık yüzme havuzu, açık ve kapalı otoparkları olan 5 yıldızlı bir otel yatırımı öngörülmüştür. Yatırım için Edirne'de arazi araştırmaları yapılmış, bu projeye uygun olabilecek alternatif araziler tespit edilmiş, buraların metrekare fiyatları çıkartılmıştır. Ayrıca yıllık işletme giderleri, faaliyet başına girdi piyasası araştırması ve gelirler üzerine detaylı araştırmalar gerçekleştirilmiştir.

Tüm hesaplamalar neticesinde toplam yatırım maliyetinin 9 milyon 680 bin USD olacağı ortaya çıkmıştır. Bu çapta bir yatırımın Edirne turizm piyasasında 12 yılda geri döneceği tespit edilmiş, 12 yıllık dönüş süresinin de otel yatırımlarında makul, hatta kârlı bir yatırım olarak kabul edilebileceği anlaşılmıştır.

Çalışma, ön fizibilite formatında olduğu için kapsamı görece dar tutulmuş, gelir gider hesaplarının gelecek yıllardaki detaylarına yer verilmemiştir. Yatırıma niyetlenen yatırımcının ekler bölümündeki nakit akım tablosu, geri ödeme dönemi yöntemi, net bugünkü değer analizi ve başa baş noktası analizi gibi çalışmaları titizlikle yaptırması önerilmektedir.

7. KAYNAKÇA

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu

31.05.2019 Tarihli ve 1134 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı İle Yürürlüğe Konulan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik

Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB)

Aslanertik, E., Özgen, I. (2007). Otel İşletmelerinde Çevresel Muhasebe. *İşletme Fakültesi Dergisi*, 8 (2), 163-179.

Atmaca, M., Yılmaz, Z. (2016), Türkiye’de Otel Binaları İçin Optimum Enerji ve Maliyet Etkinliğinin Belirlenmesine Yönelik Uygulama Örneği. *Beykent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 9 (2), 1-29.

Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Mesci, Z. (2014). Otellerin Çevreci Uygulamalarının Değerlendirilmesi: Yeşil Yıldızlı Bir Otel İşletmesinde Örnek Olay Çalışması. *Seyahat ve Otel İşletmeciliği Dergisi*, 11 (1), 90-102.

Rasim, Z. (2004). *Otel İşletmelerinde Maliyet ve Yönetim Muhasebesi Uygulamaları: Bir Araştırma*. (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.)

Sit, M. (2016). Türkiye’de Turizm Sektörünün İstihdama Katkısı. *Akademik Yaklaşımlar Dergisi*, 7 (1), 101-117.

T.C. İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü

Terzioğlu, M., Gökovalı, U. (2017). Turizmin Yerel Ekonomik Etkilerinin Belirlenmesi: Marmaris Otelcilik Endüstrisi Örneği. *Turizm Araştırmaları Dergisi*, 28 (1), 27-38.

Tugay, İ. (2011). *Beş Yıldızlı Otel Yatak Odalarının Mekansal Analizi: Manavgat Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.)

Türkay, B. (2015). *Turizm İşletmelerinin Sosyo-Ekonomik Kalkınmada Sağlayacağı Katkıların Analizi: Tekirdağ İli Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi, Namık Kemal Üniversitesi, Tekirdağ.)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

Yener, E. (2018). *Beş Yıldızlı Şehir İçi ve Resort Otellerdeki İç Mekan Tasarımlarının İstanbul ve Antalya Örnekleri Üzerinden Karşılaştırmalı Analizi*. (Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.)

Yıldız, Ş. (2011). *Beş Yıldızlı Otel İşletmelerinin Örgüt Yapılarının Mekanik-Organik Örgüt Yapısı Bağlamında İncelenmesi*. (Yüksek Lisans Bitirme Projesi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta.)

Yükseköğretim Kurulu (YÖK)

8. EKLER

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 itibarıyla 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 itibarıyla nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

Cari Oran

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

Cari Oran = Dönen Varlıklar/ Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

Başabaş Noktası

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kâr elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı
Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı	



Hürriyet Mah. Elif Hanım Sok. Dinçgöl Özçakı İş Merkezi No:9 Süleymanpaşa TEKİRDAĞ

Tel.: 0 (850) 450 09 59 - Faks: 0(282) 263 10 03

E-Posta: bilgi@trakyaka.org.tr | www.trakyaka.org.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz