



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Hatay İli Beş Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu





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



Hatay İli Beş Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu



**2021
HAZİRAN**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırım ortamı geliştirmek ve yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak amacıyla Hatay 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 Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Doğu Akdeniz 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; Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	4
2. EKONOMİK ANALİZ	6
2.1. Sektörün Tanımı	6
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	7
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	7
2.2.2. Diğer Destekler	8
2.3. Sektörün Profili	10
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	23
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	26
2.6. Girdi Piyasası	28
2.7. Pazar ve Satış Analizi	28
3. TEKNİK ANALİZ	30
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	30
3.2. Üretim Teknolojisi	31
3.3. İnsan Kaynakları	31
4. FİNANSAL ANALİZ	33
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	33
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	35
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	35

TABLolar

Tablo 1: Konaklama (Oteller) Sektörünün Bağlantı Katsayıları.....	11
Tablo 2: Konaklama (Oteller) Sektörünün Kısmi Bağlantı Katsayıları.....	11
Tablo 3: 11. Kalkınma Planı Turizm Sektörü Hedefleri	12
Tablo 4: Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazlı Dağılımı, 2020	13
Tablo 5: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazlı Dağılımı, 2020	14
Tablo 6: Türkiye'nin Turizm Geliri (Bin ABD Doları) ve Kişi Başı Ortalama Harcama (ABD Doları)	15
Tablo 7: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı	15
Tablo 8: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı	16
Tablo 9: Turizm İşletme Belgeli Otellerde, Otellere Geliş ve Geceleme Sayısı	16
Tablo 10: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı.....	17
Tablo 11: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı	17
Tablo 12: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Otellerde, Otellere Geliş ve Geceleme Sayısı	17
Tablo 13: Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri, 2020.....	18
Tablo 14: Turizm İşletme Belgeli Otellerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı	18
Tablo 15: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Otellerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı	19
Tablo 16: Hatay İli Turizm Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri	19
Tablo 17: Hatay İli Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri	19
Tablo 18: Hatay İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde, Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı.....	20
Tablo 19: Hatay İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde, Tesislerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları	20
Tablo 20: Hatay İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde, Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı	21
Tablo 21: Hatay İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde, Tesislerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları.....	22
Tablo 22: Hatay İli Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri.....	22
Tablo 23: Arsuz İlçesi Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri	23
Tablo 24: Yabancı Ziyaretçilerin Milliyetlerine Göre Dağılımı	23
Tablo 25: Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı	24
Tablo 26: Türkiye Aylık Turizm Gelirleri (Bin ABD Doları).....	24
Tablo 27: Türkiye Aylık Turizm Giderleri (Milyon ABD Dolar)	25
Tablo 28: Otelin Kapasitesi (m ²).....	26
Tablo 29: Tesisin Beş Yıllık Kapasite Kullanım Oranı ve Üretim Düzeyi Tahmini	27
Tablo 30: Tesisin Beş Yıllık Kapasite Kullanım Oranı ve Üretim Düzeyi Tahmini, ABD Doları	28
Tablo 31:Hizmet Satış Bedelleri , ABD Doları	29
Tablo 32: Tesisin Beş Yıllık Kapasite Kullanım Oranına Bağlı Olarak Üretim Düzeyi Tahmini, ABD Doları	30

Tablo 33: Hatay Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Dağılımı.....	31
Tablo 34: Hatay İli Çalışma Çağındaki Nüfus.....	31
Tablo 35: Hatay İlinde Genç Nüfusun (15-24 Yaş) Çalışma Çağındaki Nüfusa (15-64 Yaş) Oranı	32
Tablo 36: Tahmini İnsan Kaynakları Maliyeti.....	32
Tablo 37: Sabit Yatırım Tutarı, ABD Doları	34

HATAY İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Beş Yıldızlı Otel	
Üretilen Ürün/Hizmet	Konaklama Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Hatay – Arsuz	
Tesisin Teknik Kapasitesi	200 Oda, 410 Yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	11.657.548 \$	
Yatırım Süresi	2 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%40	
İstihdam Kapasitesi	37 daimi + 73 sezonluk = 110 çalışan	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	4 Yıl 1 Ay	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler – Yurt İçi	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 1: Yoksulluğa Son Amaç 10: Eşitsizliklerin Azaltılması
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	<i>Five Star Hotel Investment</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation Service</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Hatay – Arsuz</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>200 Room, 410 Bed</i>	
Fixed Investment Cost	<i>11.657.548 \$</i>	
Investment Period	<i>2 Years</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>40%</i>	
Employment Capacity	<i>37 permanent + 73 seasonal workers = 110 employees</i>	
Payback Period of Investment	<i>4 Years 1Months</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10 Hotels and similar accommodation services</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>All Countries - Domestic Use</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities</i>	<i>Goal 1: No Poverty Goal 10: Reduced Inequality</i>
Other Related Issues	<i>-</i>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm artık sadece gelişmiş ülkeler için değil gelişmekte olan ülkeler için de ekonominin önemli gelir kaynaklarından birisi haline gelmiştir. Toplam iktisadi faaliyetler içerisindeki ağırlığı ülkeden ülkeye değişmekle birlikte, turizm sektörü ekonomik büyüme ve kalkınma hedeflerini desteklemekte, istihdam artışı sağlamada ve döviz kazandırma faaliyetlerinde önemli roller üstlenmektedir.

Turizm uluslararası ticarete en belirleyici oyuncularından biri haline gelmiştir ve birçok gelişmekte olan ülke için ana gelir kaynaklarından biri konumundadır. Turizm sektöründeki bu büyümede, turizmde çeşitlenme ve destinasyonlar arası rekabetin birlikte hareketinin yarattığı sinerjinin etkisi büyüktür. Başta konaklama, ulaştırma, seyahat acentacılığı ve tur operatörlüğü, yiyecek-içecek işletmeciliği ile eğlence hizmetleri alt dalları olmak üzere ülke, bölge, şehir ve alt destinasyonların istihdamının artırılmasına ve yerel ekonomilerin canlanmasına önemli düzeyde olumlu etki etmektedir.

Turizm sektörü alt başlığında yer alan konaklama sektörü, 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” kapsamında ele alınmaktadır. Yönetmelik ile yeni turizm tesisi türlerinin gelişmesine olanak sağlanması, mevcut turizm tesislerinin geliştirilmesi, turizm tesislerinin asgari niteliklerinin belirlenmesi, bu tesisler arasında standart birliğinin sağlanması, kalitenin korunması, sürekliliğinin sağlanması ve yükseltilmesi amaçlanmaktadır. Yönetmeliğe göre tesis türleri; konaklama tesisleri, gastronomi tesisleri, sağlık tesisleri, spor tesisleri, kongre ve rekreasyon tesisleri, kırsal turizm tesisleri, bileşik tesisler ve diğer tesisler şeklinde sınıflandırılmıştır. Konaklama tesisleri; oteller, tatil köyleri, butik oteller, özel konaklama tesisleri, moteller, pansiyonlar ve apart oteller olarak düzenlemiştir. 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.

Ön fizibilite çalışması konusu olan beş yıldızlı oteller yönetmelik kapsamında aşağıda belirtilen niteliklere haiz olmalıdır. Beş yıldızlı otellerde, dört yıldızlı otel niteliklerine 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 buket 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 bulunmalıdır.

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

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda yer almaktadır.

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.

Hatay ili 4. bölge desteklerinden faydalanmasına rağmen Arsuz ilçesi bölgesel teşvik sistemi uygulamaları kapsamında daha avantajlı destek oran ve miktarlara sahip 5. bölge desteklerinden faydalanmaktadır. Asgari yatırım şartı 500 bin TL olup turizm yatırım veya işletme belgeli deniz turizmi tesis yatırımlarının bulunduğu bölgesel desteklerden yararlanılır. Teşvik unsurları;

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.
- **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.
- **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 Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanmasıdır. Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında 5.Bölge'de 7 yıl boyunca %35 oranında uygulanır.
- **Vergi İndirimi:** Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır. Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında 5.Bölge'de yatırım katkı oranı %40, kurumlar vergisi veya gelir vergisi indirim oranı %80 olarak uygulanır.
- **Yatırım Yeri Tahsis:** Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar, bölgesel ve öncelikli yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.
- **Faiz-Kâr Payı Desteği:** Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli krediler için sağlanan bir finansman desteğidir. Teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanmaktadır. Bölgesel teşvik kapsamında 5.Bölge'de TL cinsi kredide 5 puan, döviz cinsi kredide 2 puan destek uygulanır. Azami destek tutarı 1 Milyon 400 Bin TL'dir.
- **Katma Değer Vergisi İadesi:** Sabit yatırım tutarı 500 milyon Türk Lirasının üzerindeki Stratejik Yatırımlar kapsamında gerçekleştirilen bina-inşaat harcamaları için tahsil edilen KDV'nin iade edilmesidir. 2017-2021 yıllarında imalat sektöründe gerçekleştirilecek teşvik belgeli tüm yatırımlara ilişkin bina-inşaat harcamaları KDV iadesinden yararlanabilmektedir.

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.

2.2.2. Diğer Destekler

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 Bakanlığı'ndan, 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 üncü 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 telex 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 İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak T.C. Aile 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 Cumhurbaşkanlığıınca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanların ihracatçı sayılacağı hükme 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 (yediyüzellibin) 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.

Emlak Vergisi Muafiyeti

Turizm Belgeli İşletmeleri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5'inci maddesinin (b) fıkrasında "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır." hükmüne göre emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2'nci maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre "Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ile T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler" bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

Türk Eximbank Turizm Kredisi

Cumhurbaşkanlığıınca 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.

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.

KOSGEB Destekleri

KOSGEB Tarafından Verilecek Hizmetler ve Desteklerden Yararlanacak Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelere İlişkin Sektörel ve Bölgesel Önceliklerin Belirlenmesi Hakkında Karar'ın 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.

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.

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.

2.3. Sektörün Profili

Küresel alanda en hızlı büyüyen sektörlerden birisi olan turizm tarihsel olarak ele alındığında ilk başlarda toplumun sadece belirli bir kısmına hitap ederken, günümüzde küreselleşme sürecinin hız kazanmasıyla birlikte geniş kitleleri ilgilendirmeye başlamıştır. (Çeken, 2007)

Hizmetler sektörünün bir parçası olan turizm sektöründe ülkeler arasında coğrafi sınırların kalkması, insanların refah düzeyinin yükselmesi, bireyler arasında seyahate ayrılan bütçelerin yükselmesi, ulaşımın geçmişe oranla kolaylaşması ve haberleşme imkânlarının artması sonucunda uluslararası turizmin hızla gelişmesinde itici güç olmuştur.

Turizm sektörü; gastronomi turizmi, inanç turizmi, termal ve sağlık turizmi, kültür turizmi, deniz turizmi, kış turizmi, yayla turizmi, doğa turizmi, dağcılık, hava sporları, akarsu-rafting turizmi, yat turizmi, kruvaziyer turizmi, agro turizm, kongre turizmi, av turizmi, golf turizmi gibi çok sayıda çeşitliliğine sahiptir.

Girdi/Çıktı (I/O) Analizi sektörlerin üretim yapılarını, diğer sektörlerle olan etkileşimlerini gösteren ve çarpan etkilerini hesaplamaya olanak veren bir tekniktir. 2012 yılı için yayınlanan Türkiye girdi/çıktı (I/O) tablosunda 64 sektör (verisi bulunan sektör sayısı 62'dir) bulunmaktadır. Konaklama (oteller) sektörünün (NACE 2'li Kodu: 27) sektörünün bağlantı katsayıları tabloda gösterilmektedir.

Tablo 1: Konaklama (Oteller) Sektörünün Bağlantı Katsayıları

Bağlantı Tipi	Bağlantı Katsayısı
Doğrudan Geri Bağlantı	0,462
Toplam Geri Bağlantı	1,934
Doğrudan İleri Bağlantı	0,162
Toplam İleri Bağlantı	1,311

Kaynak: Hatay Potansiyel Yatırım Konuları Araştırması, DOĞAKA, 2018

Tablo 1’de verilen bağlantı katsayıları kısmî katsayılar olarak ifade edildiğinde daha detaylı bilgiler sağlayacaktır. Bu sayede konaklama sektörünün en fazla bağlantıya sahip olduğu veya en fazla tetiklediği sektörler de belirlenebilecektir.

Tablo 2: Konaklama (Oteller) Sektörünün Kısmi Bağlantı Katsayıları

Bağlantı Tipi	Bağlantılı Olduğu NACE Kodu				
Kısmi Doğrudan Geri Bağlantı	Meyve ve Sebze	İçecek	Elektrik	Mali Aracılık	Karayolu Taşımacılık
	0,0752	0,0305	0,0301	0,0299	0,0241
Kısmi Toplam Geri Bağlantı	Oteller	Meyve ve Sebze	Elektrik	Karayolu Taşımacılık	Mali Aracılık
	1,0025	0,1053	0,0729	0,0537	0,0521
Kısmi Toplam İleri Bağlantı	Oteller	Petrol ve Gaz Çıkarma	Rafine Petrol ve Kok Köm.	Diğer Ulaştırma ve Acente	Havayolu Taşımacılık
	1,0025	0,0126	0,0086	0,0073	0,0073

Kaynak: Hatay Potansiyel Yatırım Konuları Araştırması, DOĞAKA, 2018

Sektörün toplam üretimi içindeki tüm ara girdiler toplamının 0,462 olduğu görülmektedir. Tablo 2’de ise girdi kullanımında meyve ve sebze sektörünün yer aldığı görülmektedir. Meyve sebzeden sonra en önemli girdi sağlayıcısının içecek sektörü olduğu görülmektedir.

Tablo 1’de sektör için verilen 1,934 toplam geri bağlantı katsayısı, üretim döngüsü neticesinde ekonomideki toplam artışı göstermektedir. Tablo 2’deki kısmi toplam geri bağlantı katsayısı ise her sektördeki toplam üretim artışını ifade etmektedir. Bu anlamda, toplam geri bağlantı katsayılarını “katma değer yaratma zinciri” olarak ifade etmek ve sektörlerin diğer sektörleri de tetikleyerek toplam yaratılacak üretimi gösterdiğini söylemek mümkündür. Bu anlamda otel sektörünün katma değer yaratma zincirinde ilk sırayı sektörün kendisi olduğu sonra ikinci sırayı meyve ve sebze sektörü almaktadır.

Sektörün ürünlerine nihai talebin 1’er birim arttığı varsayımıyla bu sektörün üretimlerinin ne kadar artacağı kısmî toplam ileri bağlantı katsayısı olarak verilmektedir. Tablo 2’de ilgili satırın ikinci sütununda yer alan sektöre bakıldığında (0,0126 katsayı ile petrol ve gaz çıkarma) talepteki bu sektörler bazında eşit (ama tüm sektörlerle yönelik) toplam bir artış sonucunda petrol ve gaz çıkarma sektörünün, oteller sektörünün ürünlerine girdi olarak kullanmak için en yüksek talep gösteren ikinci sektör olduğu anlaşılmaktadır.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre dünya genelinde uluslararası ziyaretçi sayısı 2019 yılında 1,5 milyar kişiye ulaşmıştır. 2030 yılında ise seyahat edenlerin 1,8 milyar kişiye ulaşacağı öngörülmektedir. 2019 yılında dünya turizmi %3,8 oranında büyürken, uluslararası turizm kaynaklı gelirler 1,5 trilyon ABD doları seviyesine yükselmiştir. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi (WTTC) tarafından açıklanan verilere göre turizm sektörünün dünya ekonomisine toplam katkısı 8,9 trilyon ABD doları seviyesinde bulunmakta, turizm sektörü dünya genelindeki istihdamın %10'unun oluşturmakta ve 330 milyon kişiye iş olanağı sağlamaktadır. (Kaynak: <https://wtcc.org/Research/Economic-Impact>)

Dünya Turizm Örgütü 2021 yılı Ocak ayı verilerine göre 2019 yılında Türkiye ülkelere göre turist sayısında 51,2 milyon turist sayısı ile Dünya sıralamasında 6.sırada, ülkelere göre turizm gelirlerinde 29,8 milyar ABD doları gelir ile Dünya sıralamasında 14.sırada yer almaktadır. 2019 yılında bir önceki yıla göre turist sayısında %11,8, turizm gelirlerinde %18 oranında artış gerçekleşmiştir. Ülkelere göre turist sayısında Fransa ilk sırada yer alırken, Fransa'yı sırasıyla İspanya (83,5 milyon turist), ABD (79,3), Çin (65,7) ve İtalya (64,5) takip etmiştir. Ülkelere göre turizm gelirlerinde 214,1 milyar ABD doları ile ABD ilk sırayı alırken, ABD'yi sırasıyla İspanya (79,7), Fransa (63,8), Tayland (60,5) ve İngiltere (52,7) izlemektedir.

Dünya Turizm Örgütü'nün istatistiklerine göre Türkiye, ülkelere göre turist sayısında Avrupa sıralamasında 4.sırada, ülkelere göre turizm gelirlerinde Avrupa sıralamasında 6.sırada yer almaktadır. Ülkelere göre turist sayısında Avrupa sıralamasında Fransa birinci sırada yer alırken Fransa'yı sırasıyla İspanya (83,5), İtalya (64,5) takip etmektedir. Ülkelere göre turizm gelirlerinde Avrupa sıralamasında 79,7 milyar ABD doları ile İspanya birinci sırada yer alırken İspanya'yı Fransa (63,8), İngiltere (52,7), İtalya (49,6) ve Almanya (41,6) izlemektedir.

11. Kalkınma Planında yer alan ülkemiz turizm sektörü hedefleri Tablo 3'te yer almaktadır.

Tablo 3: 11. Kalkınma Planı Turizm Sektörü Hedefleri

	2018	2023
Turizm Geliri (Milyar ABD doları)	29,5	65,0
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	46,1	75,0
Yabancı Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	39,5	67,7
Ziyaretçi Başına Ortalama Harcama (ABD doları)	647	867
Ortalama Konaklama Süresi (Gece)	9,8	10,0
Ziyaretçi Başına Gecelik Gelir (ABD doları)	66	86,7

Kaynak: On Birinci Kalkınma Planı, T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018

Küresel ölçekte tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ekonomik büyümenin azalmasına yol açarken bu süreçte olumsuz etkilenen sektörlerin başında turizm gelmektedir. Salgının başladığı Aralık 2019 tarihinden itibaren seyahat hareketlerine kısıtlamalar getirilirken, salgının yayılmasıyla birlikte uluslararası uçuşlar askıya alınmaya başlanmıştır. Ayrıca turizm endüstrisindeki istidam da olumsuz etkilenmiştir. Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi (The World Travel & Tourism Council) tarafından yapılan araştırmaya göre COVID-19 nedeniyle turizm sektörü çalışan sayısının küresel ölçekte 98-197,5 milyon aralığında azalacağı öngörülmüştür. Söz konusu araştırmada sektörün ülkelerin gayri safi yurtiçi hasıllarına sağladıkları katkıda 5,5 trilyon ABD dolarına kadar kayıp yaşanması ihtimali olduğu ifade edilmiştir. Pandemi nedeniyle seyahat hareketlerinde yaşanan kısıtlamalar, ekonomik kayıplar, havayolu kapasitesinin azaltılması, sağlık ve güvenlik önlemleri sektörün hareket kabiliyetini oldukça kısıtlamıştır. Salgının etkileri özelinde hazırlanan senaryolara göre küresel turizmin 2023-2024'e kadar toparlanması ancak bu toparlanma senaryosunda turizm harcamaları açısından 2019 seviyesine 2023'ten önce

dönülemeyeceği ifade edilmiştir. (<https://wtcc.org/Research/Economic-Impact/Recovery-Scenarios-2020-Economic-Impact-frim-COVID-19>)

Türkiye’de turizm sektöründe turizm işletme belgeli ve belediye belgeli konaklama işletmeleri faaliyet göstermektedir. Bu işletmelerden Bakanlık belgeli olanlar turizm işletme ve turizm yatırım belgeli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

2021 yılı Haziran ayı verilerine göre; Türkiye’de 2020 yılında turizm yatırım belgeli konaklama tesis sayısı 649, turizm işletme belgeli konaklama tesis sayısı 4.218 ve belediye belgeli konaklama tesis sayısı 8.609’dur.

Türkiye’de 2020 yılı itibariyle turizm belgeli tesis istatistikleri tabloda gösterilmektedir. Hatay ilinde 12 adet turizm yatırım belgeli tesis, 49 adet turizm işletme belgeli tesis bulunmaktadır.

Tablo 4: Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazlı Dağılımı, 2020

Şehir	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Antalya	96	20.958	46.122	807	214.856	463.194
İstanbul	89	9.655	19.944	644	64.165	129.242
Muğla	72	8.110	18.615	412	51.316	109.388
İzmir	32	3.188	6.939	222	19.949	41.026
Ankara	10	846	1.739	182	14.530	29.079
Nevşehir	18	1.271	2.555	110	5.555	11.712
Balıkesir	16	750	1.566	95	5.485	11.133
Aydın	14	3.448	8.133	92	13.840	29.167
Bursa	27	2.698	6.026	84	6.283	12.808
Çanakkale	6	212	496	82	3.569	7.237
Trabzon	17	1.961	4.153	72	3.953	8.172
Mersin	26	5.111	10.921	64	4.563	9.460
Kocaeli	2	89	270	56	4.223	8.535
Kahramanmaraş	4	303	544	56	2.053	4.095
Gaziantep	9	677	1.499	52	4.283	8.550
Hatay	12	1.486	3.172	49	2.573	5.202
Adana	4	534	1.116	45	3.633	7.327
Denizli	7	536	1.072	40	3.579	7.171
Konya	3	248	498	38	3.467	6.968

Eskişehir	2	314	638	37	2.394	4.755
...						
Toplam	649	77.587	167.673	4.218	487.386	1.020.985

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Türkiye’de 2020 yılı itibariyle belediye belgeli tesis istatistikleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Hatay ilinde 144 adet belediye belgeli tesis bulunmaktadır.

Tablo 5: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazlı Dağılımı, 2020

Şehir	Belediye Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak
İstanbul	1.430	43.231	81.898
Antalya	1.028	53.116	136.644
Muğla	901	28.642	64.861
Balıkesir	464	11.778	29.672
Mersin	457	10.274	25.612
Çanakkale	342	6.678	15.723
Nevşehir	324	5.827	13.732
Bartın	250	2.113	5.216
İzmir	184	4.909	10.330
Bursa	181	5.042	11.299
Hatay	144	3.613	8.534
Aydın	127	5.081	12.053
Konya	122	3.229	6.553
Kocaeli	114	2.664	6.551
Afyonkarahisar	103	5.083	13.698
Erzurum	101	2.701	5.388
Bolu	100	1.995	4.154
Edirne	97	2.586	5.972
Karabük	97	1.118	2.553
Yalova	94	2.524	6.243
...			
Toplam	8.609	253.444	575.682

Türkiye'nin son 10 yılda turizm geliri verileri incelendiğinde 2011-2014 yılları arasında sektör gelirlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Ancak 2015 yılından itibaren başlayan gerileme 2016 yılında zirve yapmış ve sektör 2017 yılında tekrar toparlanmaya başlayarak düzenli bir artış eğilimi göstermiştir. COVID-19 salgını nedeniyle 2020 yılında sektör gelirleri son 10 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Kişi başı harcama miktarı 2014 yılından itibaren düşüş eğilimine geçmiştir.

Tablo 6: Türkiye'nin Turizm Geliri (Bin ABD Doları) ve Kişi Başı Ortalama Harcama (ABD Doları)

Yıllar	Turizm Gelirleri	Kişi Başı Ortalama Harcama	Gecelik Ortalama Harcama	Turizm Gelirlerinin GSYİH İçindeki Payı
2011	28.115.692	778		3,4
2012	29.007.003	795	77	3,3
2013	32.308.991	824	84	3,4
2014	34.305.903	828	85	3,7
2015	31.464.777	756	77	3,7
2016	22.107.440	705	63	2,6
2017	26.283.656	681	63	3,1
2018	29.512.926	647	65	3,8
2019	34.520.332	666	68	4,5
2020 ¹	12.059.320	762	61	

Kaynak: TÜİK, 2021

Türkiye'de 2020 yılında turizm işletme belgeli konaklama tesislerini toplam 27.183.410 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 64.829.184 geceleme gerçekleşmiştir. COVID-19 salgını nedeniyle 2020 yılında, 2019 yılına oranla tesise geliş sayısında yaklaşık %51'lik ve geceleme sayısında yaklaşık %60'lık düşüş yaşanmıştır.

Tablo 7: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı (Milyon)			Geceleme (Milyon)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2016	14.2	22.6	36.9	65.7	46.7	112.5
2017	18.8	24.1	43.0	68.9	47.3	116.2
2018	25.0	25.3	50.3	95.1	49.3	144.4
2019	30.9	25.1	56.1	112.1	46.9	159.1
2020	10.3	18.6	27.2	33.3	31.5	64.8

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

¹ 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır. Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Tablo 8: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2016	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99
2018	3,80	1,95	2,87	37,16	19,27	56,43
2019	3,63	1,87	2,84	41,52	17,38	58,90
2020	3,22	1,87	2,38	11,72	11,11	22,83

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Türkiye’de 2020 yılında turizm işletme belgeli otelleri toplam 23.386.072 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 55.504.552 geceleme gerçekleşmiştir. Beş yıldızlı otellerde tesise geliş sayısı 10.670.234, geceleme sayısı 30.726.418 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 9: Turizm İşletme Belgeli Otellerde, Otelere Geliş ve Geceleme Sayısı

Yıllar	Sınıfı	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	5 Yıldızlı	16.061.815	7.394.604	23.456.419	65.235.577	15.606.902	80.842.479
	4 Yıldızlı	7.572.032	6.583.648	14.155.680	25.270.569	11.701.770	36.972.339
	3 Yıldızlı	2.404.101	5.785.749	8.189.850	6.492.794	9.049.791	15.542.585
	2 Yıldızlı	356.094	1.319.660	1.675.754	931.258	2.032.546	2.963.804
	1 Yıldızlı	66.340	112.212	178.552	177.838	186.343	364.181
	Toplam	26.460.382	21.195.873	47.656.255	98.108.036	38.577.352	136.685.388
2020	5 Yıldızlı	5.844.074	4.826.160	10.670.234	20.397.181	10.329.237	30.726.418
	4 Yıldızlı	2.271.224	4.538.324	6.809.548	6.740.176	7.964.270	14.704.446
	3 Yıldızlı	713.786	4.089.898	4.803.684	1.696.212	6.482.010	8.178.222
	2 Yıldızlı	108.721	894.035	1.002.756	264.324	1.440.687	1.705.011
	1 Yıldızlı	18.460	81.390	99.850	49.605	140.850	190.455
	Toplam	8.956.265	14.429.807	23.386.072	29.147.498	26.357.054	55.504.552

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Türkiye’de 2020 yılında mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerini toplam 14.696.024 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 30.493.909 geceleme gerçekleşmiştir. COVID-19 salgını nedeniyle 2020 yılında, 2019 yılına oranla tesise geliş sayısında yaklaşık %41’lik ve geceleme sayısı yaklaşık %42’lik düşüş yaşanmıştır.

Tablo 10: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2016	3.778.493	18.659.732	22.438.225	11.667.057	30.099.393	41.766.450
2017	4.059.168	14.845.256	18.904.424	11.140.798	28.441.074	39.581.872
2018	6.093.469	15.519.369	21.612.838	17.135.761	29.135.694	46.271.455
2019	7.919.378	16.833.007	24.752.385	20.629.646	31.508.433	52.138.079
2020	2.431.894	12.264.130	14.696.024	6.807.138	23.686.771	30.493.909

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Tablo 11: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2016	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14
2018	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
2019	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75
2020	2,80	1,93	2,07	4,84	16,84	21,68

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Türkiye’de 2020 yılında mahalli idarelerce belgelendirilen otelleri toplam 10.025.514 yerli ve yabancı turist ziyaret etmiş ve 20.358.654 geceleme gerçekleşmiştir.

Tablo 12: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Otellerde, Otelere Geliş ve Geceleme Sayısı

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	7.161.722	10.710.477	17.872.199	18.742.455	19.039.279	37.781.734
2020	2.201.041	7.824.473	10.025.514	6.174.958	14.183.696	20.358.654

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2020 yılı itibariyle Türkiye’de turizm yatırım belgeli 523, turizm işletme belgeli 3.116 ve belediye belgeli 4.902 otel bulunmaktadır. Sınıflarına göre turizm belgeli konaklama tesisleri sayısı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 13: Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri, 2020

Türü	Sınıfı	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Otel	5 Yıldızlı	129	35.062	75.469	704	223.662	474.857
	4 Yıldızlı	155	18.280	39.252	869	114.576	236.199
	3 Yıldızlı	203	10.566	21.373	1.110	60.800	122.099
	2 Yıldızlı	9	308	686	381	13.379	26.215
	1 Yıldızlı	27	666	1.275	52	1.442	2.793
	Toplam	523	64.882	138.055	3.116	413.859	862.163

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2019 ve 2020 yılları turizm işletme belgeli otellerde ortalama kalış süresi ve doluluk oranları tabloda detaylı olarak yer almaktadır. 2020 yılı 5 yıldızlı otellerin doluluk oranı %22,83'tür.

Tablo 14: Turizm İşletme Belgeli Otellerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Sınıfı	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	5 Yıldızlı	4,06	2,11	3,45	51,22	12,25	63,48
	4 Yıldızlı	3,34	1,78	2,61	41,31	19,13	60,44
	3 Yıldızlı	2,70	1,56	1,90	19,34	26,95	46,29
	2 Yıldızlı	2,62	1,54	1,77	12,17	26,57	38,75
	1 Yıldızlı	2,68	1,66	2,04	22,15	23,21	45,35
	Toplam	3,71	1,82	2,87	42,55	16,73	59,28
2020	5 Yıldızlı	3,49	2,14	2,88	15,16	7,67	22,83
	4 Yıldızlı	2,97	1,75	2,16	10,55	12,47	23,02
	3 Yıldızlı	2,38	1,58	1,70	4,85	18,54	23,39
	2 Yıldızlı	2,43	1,61	1,70	3,55	19,36	22,91
	1 Yıldızlı	2,69	1,73	1,91	6,09	17,31	23,40
	Toplam	3,25	1,83	2,37	12,06	10,91	22,97

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2019 ve 2020 yıllarında mahalli idarelerce belgelendirilen otellerde gerçekleşen ortalama kalış süresi ve doluluk oranları tabloda detaylı olarak yer almaktadır. 2020 yılı otellerin doluluk oranı %21,30'dur.

Tablo 15: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Otellerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	2,62	1,78	2,11	22,12	22,47	44,59
2020	2,81	1,81	2,03	6,46	14,84	21,30

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Hatay ilinde 2020 yılı itibarıyla turizm yatırım belgeli konaklama tesisi sayısı 12 olup bu tesisler 1.486 oda ve 3.172 yatak kapasitesine sahiptir. İlde, turizm işletme belgeli tesisi sayısı 49 olup bu tesisler 2.573 oda ve 5.202 yatak kapasitesine sahiptir.

Tablo 16: Hatay İli Turizm Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri

Yıllar	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
2016	14	2.004	4.224	46	2.251	4.562
2017	13	1.961	4.132	46	2.312	4.681
2018	13	1.800	4.095	47	2.327	4.702
2019	10	1.335	2.788	49	2.573	5.202
2020	12	1.486	3.172	49	2.573	5.202

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Hatay ilinde 2020 yılı itibarıyla 137 adet belediye belgeli konaklama tesisi mevcuttur. Bu tesislerde 3.425 oda, 8.170 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Tablo 17: Hatay İli Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri

Yıllar	Belediye Belgeli		
2016	Tesis	Oda	Yatak
2017	76	1.785	4.168
2018	134	3.514	8.463
2019	134	3.437	8.284
2020	137	3.425	8.170

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Hatay ilinde 2020 yılı itibarıyla turizm yatırım belgeli konaklama tesislerinde 232.485 turistin konakladığı ve turistlerin toplam 374.289 geceleme yaptığı görülmektedir. İlçe bazlı en yüksek tesise geliş ve geceleme sayısı Antakya ilçesinde gerçekleşmiştir. Antakya ilçesini sırasıyla İskenderun ve Defne ilçesi izlemektedir.

Tablo 18: Hatay İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde, Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı

İl	İlçeler	Tesislere Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Hatay	Antakya	7.061	71.229	78.290	12.750	115.804	128.554
	Arsuz	117	2.769	2.886	359	5.532	5.891
	Belen	7	1.024	1.031	12	2.914	2.926
	Defne	1.393	56.404	57.797	3.016	83.549	86.565
	Dört Yol	398	7.178	7.576	529	10.963	11.492
	Erzin		4.222	4.222		6.460	6.460
	İskenderun	2.874	67.789	70.663	6.879	107.402	114.281
	Kırıkhan	268	5.038	5.306	491	7.337	7.828
	Payas	56	1.823	1.879	216	4.258	4.474
	Reyhanlı	479	2.356	2.835	866	4.952	5.818
	Toplam	12.653	219.832	232.485	25.118	349.171	374.289

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Hatay ilinde 2020 yılında turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde 1,61 ortalama kalış süresi ve %19,99 doluluk oranı olduğu görülmektedir. Doluluk oranlarında yerli turistlerin %18,65, yabancı turistlerin %1,34 seviyesinde olduğu görülmekle birlikte bu oranlar Hatay ilinde yabancı turist oranının düşük seviyede seyrettiğini göstermektedir.

Tablo 19: Hatay İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde, Tesislerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları

İl	İlçeler	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Hatay	Antakya	1,81	1,63	1,64	1,79	16,25	18,04
	Arsuz	3,07	2,00	2,04	0,51	7,92	8,43
	Belen	1,71	2,85	2,84	0,11	26,98	27,09
	Defne	2,17	1,48	1,50	0,85	23,59	24,44
	Dört Yol	1,33	1,53	1,52	1,27	26,25	27,52
	Erzin	0,00	1,53	1,53	0,00	35,89	35,89
	İskenderun	2,39	1,58	1,62	1,16	18,15	19,31
	Kırıkhan	1,83	1,46	1,48	1,48	22,15	23,64

	Payas	3,86	2,34	2,38	0,83	16,43	17,26
	Reyhanlı	1,81	2,10	2,05	6,01	34,39	40,40
	Toplam	1,99	1,59	1,61	1,34	18,65	19,99

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Hatay ilinde 2020 yılı itibarıyla mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerinde 247.906 turist konakladığı ve turistlerin toplam 550.620 geceleme yaptığı görülmektedir. İlçe bazlı en yüksek tesise geliş ve geceleme sayısı Antakya ilçesinde gerçekleşmiştir. Tesise geliş sıralamasında Arsuz ilçesi 2.sırada, Erzin ilçesi 3.sıradadır. Geceleme sayısı verileri incelendiğinde 2.sırada Erzin ilçesinin ve 3.sırada Arsuz ilçesinin yer aldığı görülmektedir.

Tablo 20: Hatay İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde, Tesislere Geliş ve Geceleme Sayısı

İl	İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Hatay	Antakya	6.271	71.171	77.442	16.619	140.067	156.686
	Arsuz	2.343	47.039	49.382	5.605	89.624	95.229
	Belen	457	10.434	10.891	478	10.738	11.216
	Defne	578	5.930	6.508	6.834	16.082	22.916
	Dört Yol	30	10.995	11.025	742	15.244	15.986
	Erzin	126	24.894	25.020	322	110.321	110.643
	İskenderun	194	24.336	24.530	920	48.844	49.764
	Kırıkhan	166	10.115	10.281	569	21.760	22.329
	Payas	54	9.097	9.151	76	21.119	21.195
	Reyhanlı	1.513	5.933	7.446	4.122	12.717	16.839
	Samandağ	400	13.939	14.339	757	21.107	21.864
	Hassa	1	503	504	2	1.516	1.518
	Yayladağı	4	1.383	1.387	22	4.413	4.435
	Toplam	12.137	235.769	247.906	37.068	513.552	550.620

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Hatay ili mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerinde 2,22 ortalama kalış süresi ve %19,19 doluluk oranı olduğu görülmektedir. Doluluk oranlarında yerli turistlerin %17,90, yabancı turistlerin %1,29 seviyesinde olduğu görülmekle birlikte bu oranlar Hatay ilinde yabancı turist oranının düşük seviyede seyrettiğini göstermektedir.

Tablo 21: Hatay İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde, Tesislerde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları

İl	İlçeler	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Hatay	Antakya	2,65	1,97	2,02	2,74	23,10	25,84
	Arsuz	2,39	1,91	1,93	0,76	12,14	12,90
	Belen	1,05	1,03	1,03	0,63	14,15	14,78
	Defne	11,82	2,71	3,52	3,72	8,75	12,47
	Dört Yol	24,73	1,39	1,45	1,43	29,41	30,84
	Erzin	2,56	4,43	4,42	0,09	31,56	31,65
	İskenderun	4,74	2,01	2,03	0,51	27,14	27,65
	Kırıkhan	3,43	2,15	2,17	1,21	46,14	47,35
	Payas	1,41	2,32	2,32	0,11	31,20	31,32
	Reyhanlı	2,72	2,14	2,26	1,59	4,91	6,51
	Samandağ	1,89	1,51	1,52	0,26	7,28	7,54
	Hassa	2,00	3,01	3,01	0,02	15,04	15,06
	Yayladağı	5,50	3,19	3,20	0,22	44,31	44,53
	Toplam	3,05	2,18	2,22	1,29	17,90	19,19

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2020 yılı itibarıyla Hatay ilinde beş yıldızlı 5 adet tesis bulunmaktadır. Turizm işletme belgeli bir yıldızlı 1 otel, iki yıldızlı 7 otel, üç yıldızlı 21 otel, dört yıldızlı 6 otel ve beş yıldızlı 2 otel bulunmaktadır. Beş yıldızlı 2 otel 345 oda ve 710 yatak kapasitesine sahiptir. Turizm işletme belgeli tesisler üç yıldızlı otellerde yoğunlaşma bulunmaktadır.

Tablo 22: Hatay İli Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri

Türü	Sınıfı	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Otel	5 Yıldızlı	3	496	1074	2	345	710
	4 Yıldızlı	3	651	1420	6	502	1 017
	3 Yıldızlı	2	59	118	21	1 001	2 022
	2 Yıldızlı	1	10	20	7	239	485
	1 Yıldızlı	-	-	-	1	20	38
	Toplam	9	1.216	2.632	37	2.107	4.272

Kaynak: Hatay İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2020 yılında Arsuz ilçesinde turizm yatırım belgeli beş yıldızlı 1 adet tesis bulunmaktadır. Turizm işletme belgeli üç yıldızlı 2 otel bulunmaktadır. Üç yıldızlı 2 otel 93 oda ve 194 yatak kapasitesine sahiptir.

Tablo 23: Arsuz İlçesi Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri

Türü	Sınıfı	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Otel	5 Yıldızlı	1	202	404	-	-	-
	4 Yıldızlı	2	401	860	-	-	-
	3 Yıldızlı	1	35	70	2	93	194
	2 Yıldızlı	-	-	-	-	-	-
	1 Yıldızlı	-	-	-	-	-	-
	Toplam	4	638	1.334	2	93	194

Kaynak: Hatay İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Son beş yıllık dönemde ülkemize gelen ziyaretçilere ilişkin bilgiler bu bölümde verilecektir. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2020 yılı verilerine göre ülkemize en fazla turist gelen ilk 10 ülke sırasıyla Rusya Federasyonu, Bulgaristan, Almanya, Ukrayna, İngiltere, Gürcistan, Irak, İran, Fransa ve Hollanda'dır. COVID-19 nedeniyle 2020 yılında 2019 yılına göre ciddi düşüşler yaşanmıştır.

Tablo 24: Yabancı Ziyaretçilerin Milliyetlerine Göre Dağılımı

Milliyet	2019	2020
Rusya Fed.	7.017.657	2.128.758
Bulgaristan	2.713.464	1.242.961
Almanya	5.027.472	1.118.932
Ukrayna	1.547.996	997.652
İngiltere (Birleşik Krallık)	2.562.064	820.709
Gürcistan	1.995.254	410.501
Irak	1.374.896	387.587
İran	2.102.890	385.762
Fransa	875.957	311.708
Hollanda	1.117.290	271.526

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2018 ve 2019 yıllarında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin aylara göre dağılımı incelendiğinde en yoğun ziyaretçi gelişinin Temmuz, Ağustos, Eylül aylarında olduğu görülmektedir. Bu durum

Ülkemizde turizm sezonunun yaz aylarına odaklı olduğunun göstergesidir. 2020 yılında COVID-19 nedeniyle Dünya'da ülkelerin sınırlarını kapatması ve 2020 yılı Mart ayı itibarıyla ülkemizde ilk vakaların görülmesi neticesinde ülkemiz sınır kapılarının kapatılmasıyla birlikte 2020 yılı Mart ayında ciddi düşüşler gerçekleşmiştir. 2020 yılı Temmuz ayında alınan önlemlerin gevşetilmesiyle birlikte ziyaretçi girişlerinde artış kaydedilmesine rağmen 2019 yılı Temmuz ayına göre %86 oranında düşüş olmuştur. 2020 yılında bir önceki yıla oranla yabancı ziyaretçi girişlerinde %71,74'lük düşüş kaydedilmiştir.

Tablo 25: Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı

Aylar	Yıllar			Değişim Oranı (%)	
	2018	2019	2020	2019/2018	2020/2019
Ocak	1.461.570	1.539.496	1.787.435	5,33	16,11
Şubat	1.527.070	1.670.238	1.733.112	9,38	3,76
Mart	2.139.766	2.232.358	718.097	4,33	-67,83
Nisan	2.655.561	3.293.176	24.238	24,01	-99,26
Mayıs	3.678.440	4.022.254	29.829	9,35	-99,26
Haziran	4.505.594	5.318.984	214.768	18,05	-95,96
Temmuz	5.671.801	6.617.380	932.927	16,67	-85,90
Ağustos	5.383.332	6.307.508	1.814.701	17,17	-71,23
Eylül	4.792.818	5.426.818	2.203.482	13,23	-59,40
Ekim	3.755.467	4.291.574	1.742.303	14,28	-59,40
Kasım	1.966.277	2.190.622	833.991	11,41	-61,93
Aralık	1.950.705	2.147.878	699.330	10,11	-67,44
Toplam	39.488.401	45.058.286	12.734.213	14,11	-71,74

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Türkiye'nin 2019 ve 2020 yılı aylık turizm gelirleri incelendiğinde, 2019 yılı geliri 34,5 milyar ABD doları civarındadır. 2020 yılı toplam turizm geliri yaklaşık 12 milyar ABD dolarıdır.

Tablo 26: Türkiye Aylık Turizm Gelirleri (Bin ABD Doları)

Aylar	Kültür ve Turizm Bakanlığı + Türkiye İstatistik Kurumu + Merkez Bankası				Kültür ve Turizm Bakanlığı + Türkiye İstatistik Kurumu + Merkez Bankası			
	2019				2020			
	*	**	***	Toplam	*	**	***	Toplam
Ocak	1.254,4	324,1	7,0	1.585,5	1.463,3	364,9	5,8	1.834,0
Şubat	1.071,0	282,5	5,7	1.359,2	1.168,8	305,2	5,5	1.479,5
Mart	1.378,2	299,2	7,6	1.685,0	660,2	121,0	6,5	787,7

Nisan	1.663,7	323,7	9,1	1.996,4	Pandemi koşullarında sınır kapılarının kapalı olması nedeniyle TÜİK tarafından anket çalışması yapılamamış ve bu nedenle turizm geliri rakamları hesaplanamamıştır.			
Mayıs	2.331,5	297,0	11,1	2.639,7				
Haziran	2.979,5	346,3	12,0	3.337,8				
Temmuz	3.603,3	769,8	11,8	4.384,9	323,2	232,6	5,6	561,4
Ağustos	4.337,0	892,0	15,1	5.244,1	1.125,2	488,4	8,8	1.622,3
Eylül	3.544,6	842,8	14,7	4.402,1	1.426,7	416,8	17,2	1.860,6
Ekim	3.608,5	481,4	11,6	4.101,5	1.670,3	375,7	8,9	2.054,9
Kasım	1.692,1	433,5	12,5	2.138,1	745,2	299,2	7,5	1.051,9
Aralık	1.241,1	395,9	8,9	1.645,9	514,2	283,1	9,6	806,9
Toplam	1.663,7	323,7	9,1	1.996,4	323,2	232,6	5,6	561,4

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Türkiye'nin turizm giderleri incelendiğinde, 2018 yılı gideri 4.896 milyon ABD doları, 2019 yılı 4.403 milyon ABD doları ve 2020 yılı 1.104 milyon ABD dolarıdır.

Tablo 27: Türkiye Aylık Turizm Giderleri (Milyon ABD Doları)

Aylar	Yıllar		
	2018	2019	2020
Ocak	363,2	346,2	330,0
Şubat	342,8	335,0	304,4
Mart	373,0	385,5	159,1
Nisan	561,6	336,5	Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında pandemi koşullarında sınır kapılarının kapalı olması nedeniyle TÜİK tarafından anket çalışması yapılamamıştır.
Mayıs	519,8	319,8	
Haziran	568,8	426,2	
Temmuz	429,0	450,4	48,7
Ağustos	422,9	431,5	41,1
Eylül	357,5	349,1	36,2
Ekim	328,4	352,2	64,7
Kasım	302,1	332,9	56,3
Aralık	327,2	338,4	64,0

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2.5. Hizmet, Kapasite ve Doluluk Oranı

Türkiye’de 2019 yılında turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranı %58,9’dur. 2020 yılında pandeminin etkisiyle bu oran %22,97’ye düşmüştür. 2019 yılında turizm işletme belgeli beş yıldızlı otellerin doluluk oranı %63,48 iken 2020 yılında %22,83 olarak gerçeklemiştir.

Hatay ilinde turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranları 2016 yılında %29,93; 2017 yılında %33,33, 2018 yılında %36,59’dur. 2019 yılında doluluk oranı %36,27 iken 2020 yılında doluluk oranı %19,99 olarak gerçekleşmiştir. Hatay ilinin son beş yıllık verileri incelendiğinde pandeminin etkisi dikkate alınmadığında doluluk oranlarının %30-36 arasında seyrettiği ve genel talep eğilimin artış yönünde olduğu gözlemlenmektedir. COVID-19 nedeniyle 2020 yılında doluluk oranları düşmüş olsa da önümüzdeki 5 yılda turizm sektörünün hızlı bir şekilde toparlanması öngörülmektedir.

Ön fizibilite çalışma konusu olan beş yıldızlı otelin 200 odalı ve toplam yatak kapasitesinin 410 olması öngörülmektedir. Söz konusu tesis konaklama hizmetinin yanı sıra düğün, nişan vb. organizasyonlara ev sahipliği yapabilecek ayrıca tesiste kongre, konferans gibi etkinlikler düzenlenebilecektir. 27.025m²’lik alanda kurulacak bir tesiste üç adet restoran, cafe, kuaför, dükkân (hediyeelik eşya vb. için) toplantı, konferans, organizasyonlar için farklı genişliklerde üç adet toplantı salonu, açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, aquapark, spa, sauna, hamam, spor merkezi, otopark alanı, açık yeşil alanlar yer alacaktır.

Tablo 28: Otelin Kapasitesi (m²)

Alan Tipi	Sayısı	Birim Alan Büyüklüğü	Toplam Alan
Standart Oda	175	30	5.250
Deluxe Oda	10	40	400
Suit Oda	10	65	650
Engelli Odası	5	35	175
Oda Toplam Alanı	200		6.475
Restoran, Cafe, Kuaför, Dükkan	3		3.000
Toplantı Salonu 1	1	150	150
Toplantı Salonu 2	1	400	400
Toplantı Salonu 3	1	600	600
SPA, Sauna, Hamam	1	400	400
Spor Merkezi	1	200	200
Açık Havuz	1	600	600
Kapalı Havuz	1	350	350
Çocuk Havuzu	1	150	150
Aquapark	1	500	500
Lobi	1	600	600

Merdiven, koridor, asansör alanları	-	-	2.100
Diğer ortak alanlar (idari ofis, depo, mutfak, çamaşırhane, personel alanı, sığınak vb...)	-	-	1.500
Otopark			4.000
Açık Yeşil Alan (spor alanları, park alanları, bahçe düzenlemesi vb.)			6.000
Toplam Alan			27.025

Hatay ilindeki otellerin doluluk oranına paralel olarak kurulacak olan beş yıldızlı otelin ilk yıl %40 doluluk oranı ile çalışacağı varsayılmıştır. Son beş yıl içerisinde otellerin doluluk oranındaki artış değerlendirilerek, konaklamada doluluk oranının her yıl %10 oranında artarak %58,64'e çıkacağı tahmin edilmektedir.² Ayrıca düğün, nişan vb. kutlama organizasyonları ele alındığında Mayıs-Ekim ayları arasındaki beş aylık süreç yüksek bir sezon olup bu sezonda her hafta en az üç organizasyon yapıldığı varsayıldığında toplam 60 organizasyon yapılması hedeflenmektedir. Hatay ilinde düğünlere ortalama 300 kişilik katılım sağlamaktadır. Toplantı, konferans, kongre gibi organizasyonlar ele alındığında yıl boyunca 5 orta çaplı (150-300 kişilik katılım) ve 10 küçük çaplı (150 katılımcıdan az) organizasyona ev sahipliği yapılacağı öngörülmektedir. Kutlama, toplantı vb. organizasyonlara katılım sayısının yıllar bazında sabit kalacağı varsayılmıştır.

Tablo 29: Tesisin Beş Yıllık Doluluk Oranı ve Sunulan Hizmet Tahmini

Yıllar	Konaklama Doluluk Oranı (%)	Yıllık Geceleme Sayısı	Kutlama Organizasyonlarına Katılım	Toplantı Katılım
1. Yıl	40	59.860	18.000	2.000
2. Yıl	44	65.846	18.000	2.000
3. Yıl	48,4	72.430	18.000	2.000
4. Yıl	53,24	79.674	18.000	2.000
5. Yıl	58,64	87.755	18.000	2.000

² T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce doluluk oranı "bir otel, ilçe veya şehirde kullanıma sunulan yatak kapasitesinin ay boyunca ne ölçüde kullanıldığını gösteren değişkendir." olarak tanımlanmıştır. Bu nedenle ön fizibilite raporunda doluluk oranı tahmini, yatak kapasitesi üzerinden hesaplanarak yapılmıştır.

2.6. Girdi Piyasası

Hatay ili Arsuz ilçesinde 200 odalı 410 yataklı beş yıldızlı otel işletmesi için temel girdi maliyetleri olarak elektrik, su, telefon, doğalgaz, internet, personel gideri, pazarlama gideri, diğer giderler (yiyecek, içecek gideri, buklet ürünler, temizlik gideri, tek kullanımlık ürünler, bakım onarım gideri, taşıt gideri, havuz gideri vb.) dikkate alınmıştır. Rakamlar KDV hariç değerlerdir. Oteli işletmek için gereken girdilerin temini bölgede faaliyet gösteren tesislerden tedarik edilecektir.

Tablo 30:İşletme Giderleri, ABD Doları

İşletme Giderleri	Aylık Ortalama Gider	Yıllık Toplam Gider
Elektrik	15.360	184.320
Su	3.200	38.400
Telefon ve İnternet	720	8.640
Doğalgaz	1.600	19.200
Personel Gideri	42.734	512.811
Pazarlama Gideri	5.760	69.120
Diğer Giderler	57.600	691.200
Toplam	126.974	1.523.691

Otelde düzenlenmesi planlanan düğün, nişan vb. kutlama organizasyonları ele alındığında yılda toplam 60 organizasyon yapılması hedeflenmektedir. Hatay ilinde düğünlere ortalama 300 kişilik katılım sağlamaktadır. Yıl boyunca toplam 18.000 kişinin kutlama organizasyon hizmeti alacağı öngörülmektedir. Kutlama organizasyonları için işletme giderleri hesaplanırken kişi başı ortalama düğün maliyeti (personel, catering, enerji, su, net kar) 25 ABD doları olarak hesaplanmıştır. Kişi başı net kar 11 ABD doları olarak öngörülmüştür.

Tesisin toplantı, konferans, kongre gibi organizasyonlara ev sahipliği yapması ele alındığında yıl boyunca 5 orta çaplı ve 10 küçük çaplı etkinlik düzenlenmesi öngörülmektedir. Yıl boyunca toplam 2.000 kişinin toplantı organizasyon hizmeti alacağı öngörülmektedir. Toplantı organizasyonları için işletme giderleri (kahve arası, salon, ekipman, servis, net kar) kişi başı ortalama 23 ABD doları olarak hesaplanmıştır. Kişi başı net kar 13 ABD doları olarak öngörülmüştür.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Coğrafi konumu, doğal değerleri, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olması, zengin somut ve somut olmayan kültürel mirası bünyesinden barındıran Hatay yüksek düzeyde turizm arz potansiyeline sahiptir. Hatay'da turizm arz potansiyelinin yüksek olduğu ancak yeterli düzeyde değerlendirilemediği söylenebilir. İklim yapısı ve uzun Arsuz sahili ile deniz turizminin gelişimine uygun kaynaklara sahiptir. Deniz turizmi potansiyeli bulunan Arsuz ilçesinde turizm kaynaklarının ve türlerinin iyileştirilmesi, restorasyon çalışmaları yürütülmesi, altyapı yatırımları ve çevre düzenlemelerinin yapılması, malzeme tedarikçileri, ağırlama ve destekleyici tesis ve imkanların geliştirilmesi, festival ve tanıtım etkinliklerinin düzenlenmesi, günübirlik kıyı etkinlikleri, geziler, yerel mutfak deneyimleri ve eğitimlerin paket turlar halinde geliştirilmesi ile ilçenin turizm sektöründeki payının artırılması sağlanabilecektir.

Hatay ili turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranlarında yerli turistlerin %18,65, yabancı turistlerin %1,34 seviyesinde olduğu görülmekle birlikte bu oranlar Hatay ilinde yerli turist oranının yüksek seviyede seyrettiğini göstermektedir. Arsuz ilçesinde doluluk oranının %8,43 olduğu görülmektedir. Doluluk oranlarında yerli turistlerin %7,92, yabancı turistlerin %0,51

seviyesinde olduğu görülmekle birlikte bu oranlar ilçede yabancı turist oranının düşük seviyelerde seyrettiğini göstermektedir.

Hatay İli Turizm Stratejisi ve Eylem Planı 2018-2023'te Hatay'da turizm talebi ve turist profili belirleme çalışmaları yapılmıştır. Çalışmaya göre Hatay'a gelen yabancı turistlerin en çok Avrupa ve Batı ülkeleri menşeli olduğu, ikinci en çok turist gönderen bölgenin Arap/Ortadoğu ülkeleri olduğu belirlenmiştir. Ancak çalışmada son 5-10 yıldır ağırlıklı Arap/Ortadoğu ülkelerinden; 15-20 yıl öncesinde ise ağırlıklı Avrupa ve Batı ülkelerinden turist geldiğine dikkat çekilmiştir. Hatay İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nden alınan verilere göre 2020 yılında bakanlık belgeli konaklama tesislerine milliyetlerine göre giriş yapan ülkeler arasında Suriye, Almanya, Irak, Rusya Federasyonu, Lübnan, ABD, Birleşik Krallık, Suudi Arabistan, Kuveyt bulunmaktadır. Hatay İli Turizm Stratejisi ve Eylem Planı 2018-2023'te verilen bilgiye göre Hatay'a yurt içinden en çok turist geldiği il İstanbul'dur. İstanbul'u sırasıyla Adana, Gaziantep ve Ankara izlemektedir. İstanbul, Ankara gibi görece daha uzak şehirlerden gelen turistlerin en çok Hatay'a gruplar halinde turlarla geldikleri anlaşılmaktadır. Ayrıca Adana, Gaziantep gibi Hatay'ın yakın çevresindeki illerden Hatay'a günübirlik veya 1-2 günlüğüne turistik amaçlı gelişler bulunmaktadır. Hatay'a gelen ziyaretçilerin Hatay'da en çok gitmeyi tercih ettikleri yerler arasında Arsuz gelmektedir.

Çalışma konusu tesiste konaklama hizmeti, kutlama organizasyonları, kongre, konferans gibi toplantı etkinlikleri olmak üzere üç hizmet tipi dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Arsuz'da beş yıldızlı otel bulunmamaktadır. Bu sebeple dört yıldızlı otellerin ortalama kişi başı gecelik fiyatları baz alınmıştır. Arsuz'da dört yıldızlı otelde kişi başı kahvaltı dahil oda fiyatları ortalama 300 TL'dir. Çalışma konusu beş yıldızlı tesisin "her şey dahil" konsepti ile hizmet vermesi planlanmaktadır. "Her şey dahil" konseptinde öğlen ve akşam yemekleri maliyeti göz önünde bulundurularak beş yıldızlı bir otelin kişi başı her şey dahil fiyatı 500 TL olarak belirlenmiştir. ABD doları 8,68 kurundan hesaplandığında bu rakam 57,6 ABD dolarına tekabül etmektedir. Hesaplamalarda standart oda fiyatı dikkate alınmıştır. Suit ve deluxe odalarda kişi başı her şey dahil fiyatı daha yüksek olacaktır.

Düğün, nişan vb. kutlama organizasyonları için Hatay'da yapılan saha araştırmasında oteller ve organizatörler ile görüşülmüştür. Hatay'da beş yıldızlı bir otelde yapılan düğün organizasyonunun paket içeriğine göre kişi başı değeri 200TL ile 500TL arasında değişmektedir. Kişi başı ortalama bir değer olarak 350 TL belirlenmiştir. ABD doları 8,68 kurundan hesaplandığı bu rakam 40,3 ABD dolarına tekabül etmektedir.

Araştırmalarda, toplantılar için salon kirası ve günlük 2 kahve molası ikramından oluşan paket içeriğinin kişi başı fiyatının 130-200TL arasında olduğu belirlenmiş olup kişi başı toplantı fiyatı 165 TL olarak kabul edilmiştir. ABD doları 8,68 kurundan hesaplandığı bu rakam 19 ABD dolarına tekabül etmektedir.

Tablo 31:Hizmet Satış Bedelleri, ABD Doları

Hizmet Türleri	Birim Satış Fiyatı	Hizmet Sayısı	Gelir
Konaklama	57,6	59.860	3.447.936
Kutlama	40,3	18.000	725.400
Toplantı	19	2.000	38.000
Toplam	-	-	4.211.336

Tesisten 1. yılda %40 doluluk oranı ile elde edilecek gelir 4.211.336 ABD dolarıdır. 2. yılda %44 doluluk oranı ile 4.556.130 ABD doları; 3.yılda %48,4 doluluk oranı ile 4.935.368 ABD doları; 4.yılda %53,24 doluluk oranı ile 4.935.368 ABD doları ve 5.yılda %58,64 doluluk oranı ile 5.818.088 ABD doları gelir elde edilecektir.

Tablo 32: Tesisin Beş Yıllık Doluluk Oranına Bağlı Olarak İşletme Geliri, ABD Doları

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl
Konaklama Doluluk Oranı (%)	40	44	48,4	53,24	58,64
Yıllık Geceleme Satış Bedeli (Geceleme Sayısı*Birim Satış Fiyatı)	3.447.936	3.792.729,60	4.171.968	4.589.222,40	5.054.688
Kutlama Organizasyonlarından Elde Edilen Gelir	725.400	725.400	725.400	725.400	725.400
Toplantı Organizasyonlarından Elde Edilen Gelir	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Arsuz ilçesi, Akdeniz'in en güzel koylarından birinde denize kadar uzanan bir yarım ada üzerinde kurulmuştur. Tertemiz denizi ve incecik kumuyla bölgenin önemli bir turizm merkezidir. Arsuz ve çevresi eşsiz doğa güzellikleriyle, tarihi ve kültürel zenginlikleriyle, yemyeşil yaylalarıyla, eğlence merkezleriyle, masmavi deniziyle her bütçeye uyan konaklama ve yeme içme tesisleriyle çevre iller tarafından keşfedilmiş ideal bir tatil mekanıdır.

Arsuz, deniz ve rüzgâr sporları turizmi (günübirlik plaj, dalış, sörf, yelken vb.) doğa turizmi (Arabın Gölü vb.), tarih ve kültür turizmi (Arsuz Kalesi, Yanartaş, Maria Hanna Kilisesi, Meryam Ana havuzu vb.) gastronomi turizmi (su ürünleri), yat ve feribot turizmi (Madenli Yat Limanı ve Su Sporları Merkezi ve Hatay Deniz Otobüsü-Hado projesi) potansiyeli ile öne çıkmaktadır.

Arsuz'da yapılması planlanan beş yıldızlı otel yatırımı ile ilçeye ilk beş yıldızlı otel kazandırılarak ilin ve ilçenin turizm potansiyeline ve turist çekme gücüne katkı sunması hedeflenmektedir. Söz konusu turizm yatırımı için yer seçiminin yatırımın karlılığını doğrudan etkilemesi itibarıyla Arsuz ilçesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na veya Milli Emlak'a tahsisli arazilerin seçilmesi öngörülmektedir. Bu doğrultuda Arsuz ilçesi Akçalı Mahallesi'nde, Arsuz ilçe merkezine yaklaşık 9 kilometre mesafede, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsisli, tesis için gerekli fiziksel kapasiteye sahip 2 adet parsel önerilmektedir. Söz konusu parseller Hatay ili, İskenderun Kıyı Bandı Turizm Merkezi kapsamında kalan 1396 ada 4 ve 1396 ada 103 numaralı parsellerdir. 1396 ada 4 numaralı parsel 245.023m², 1396 ada 103 numaralı parsel 629.844m² yüzölçümüne sahiptir. Denize yakın mesafede bulunan taşınmazların turizm yatırımlarına tahsisi Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8'inci maddesine göre sağlanmaktadır. Bu konuda "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Tesis, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te yer alan beş yıldızlı otel hükümlerine uygun olarak hizmet verecektir. Tesiste, beş yıldızlı otelin hizmet kalitesine uygun nitelikte ürünlerin ve müşteri memnuniyeti açısından kaliteli malzemelerin kullanılması gerekmektedir. Kullanılacak makine teçhizat kalite standartlarına uygun belgeli ürünlerden oluşacaktır.

3.3. İnsan Kaynakları

Hatay ilinde 6 yaş üstü nüfusun eğitim durumlarına dağılımının yıllar içinde gelişimi Tablo 33'te gösterilmektedir.

Tablo 33: Hatay Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Dağılımı

Eğitim durumu	Yıllar				
	2016	2017	2018	2019	2020
Bilinmeyen	10.825	14.783	21.358	21.447	23.705
Okuma yazma bilmeyen	32.484	30.884	29.290	27.498	26.077
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	204.845	199.923	198.288	199.876	196.759
İlkokul	422.177	419.217	392.326	380.226	370.834
İlköğretim	170.235	175.319	181.189	116.094	113.266
Ortaokul veya dengi meslek ortaokul	171.299	180.830	201.494	279.768	298.100
Lise ve dengi meslek okulu	217.349	218.572	236.952	247.037	263.554
Yüksekokul veya fakülte	134.168	139.284	149.513	158.362	173.439
Yüksek lisans (5 veya 6 yıllık fakülteler dâhil)	5.940	9.137	10.446	11.638	12.329
Doktora	1.425	1.774	1.865	1.928	2.027
TOPLAM	1.370.747	1.389.723	1.422.721	1.443.874	1.480.090

Kaynak: TÜİK, 2021

Hatay'da çalışma çağındaki nüfusun (15-64 yaş) toplam il nüfusuna oranı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 34: Hatay İli Çalışma Çağındaki Nüfus

Yıllar	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64 yaş)	Diğer Yaş Grubu	Toplam	Çalışma Çağındakilerin Toplam Nüfusa Oranı
2015	991.048	542.459	1.533.507	64,6
2016	1.008.241	546.924	1.555.165	64,8
2017	1.019.600	555.626	1.575.226	64,7
2018	1.042.048	567.808	1.609.856	64,7

2019	1.054.377	574.517	1.628.894	64,7
2020	1.079.078	580.242	1.659.320	65,0

Kaynak: TÜİK, 2021

2015-2019 yılları arasında Hatay'daki genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı %24-%25 aralığındadır.

Tablo 35: Hatay İlinde Genç Nüfusun (15-24 Yaş) Çalışma Çağındaki Nüfusa (15-64 Yaş) Oranı

Yıllar	Genç Nüfus (15-24 yaş)	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64 yaş)	Genç Nüfusunun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2015	250.755	991.048	25,3
2016	252.350	1.008.241	25,0
2017	251.214	1.019.600	24,6
2018	255.617	1.042.048	24,5
2019	256.390	1.054.377	24,3
2020	267.736	1.079.078	24,8

Kaynak: TÜİK, 2021

Hatay ilinde faaliyet göstermekte olan 2 adet devlet üniversitesi mevcuttur. Mustafa Kemal Üniversitesi'nde Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu eğitim vermektedir. Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu'nda 1 bölüm ve 1 anabilim dalı bulunmaktadır. Yüksekokulda Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümü bulunmaktadır. Ayrıca Antakya Meslek Yüksekokulu'nda Aşçılık, Turizm ve Seyahat Hizmetleri ile Turizm ve Otel İşletmeciliği Programları bulunmaktadır. İskenderun Teknik Üniversitesi'nde Turizm Fakültesi eğitim vermektedir. 2020 yılı itibarıyla Fakültede, Turizm İşletmeciliği, Turizm Rehberliği, Turizm Animasyonu ile Gastronomi ve Mutfak Sanatları bölümü olmak üzere dört bölüm bulunmaktadır.

Beş yıldızlı bir otelde hizmet kalitesinin belirli bir standardı yakalaması, otelin düzenli bir şekilde faaliyet gösterebilmesinde insan kaynaklarının payı büyüktür. Tesisin sınıf ve kapasitesine göre tesiste 110 kişi istihdam edilecektir. 37 kişinin 12 ay boyunca, geri kalan 73 kişinin ise 5 aylık sezon boyunca çalışacağı öngörülmektedir. Aşağıdaki tabloda tahmini insan kaynakları maliyeti verilmektedir.

Tablo 36: Tahmini İnsan Kaynakları Maliyeti

Personel ve İşçiler	Kişi Sayısı	İşverene Maliyeti (TL/ay)	İşverene Maliyeti ABD/ Doları/ay) ³	Çalışma Süresi (ay)	Yıllık Personel Gideri (TL)	Yıllık Personel Gideri (ABD Doları)
Genel Müdür	1	25.000	2.880,18	12	300.000	34.562,21
Birim Müdürleri	8	15.000	1.728,11	12	1.440.000	165.898,62
Ön Büro Bölümü	14	3.800	437,79		372.400	42.903,23

³ 1 Euro 10.2653 TL, 1 ABD doları ise 8.6813 TL olarak kullanılmıştır.

Yiyecek İçecek Bölümü	40	4.000	460,83		1.080.000	124.423,96
Kat Hizmetleri	32	3.600	414,75		777.600	89.585,25
İnsan Kaynakları	2	4.200	483,87		71.400	8.225,81
Muhasebe	3	4.200	483,87		92.400	10.645,16
İdari-Teknik İşler	6	4.200	483,87		184.800	21.290,32
Satış-Pazarlama Personeli	2	4.200	483,87		71.400	8.225,81
Güvenlik Bölümü	2	3.600	414,75		61.200	7.050,69
Toplam	110	-	-	-	4.451.200	512.811,06

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Hatay ili Arsuz ilçesinde 200 odalı 410 yataklı beş yıldız statüsünde bir otel yapılması için ön fizibilite hazırlanması hedeflenmektedir. Tesisine ilişkin sabit yatırım tutarı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Sabit yatırım tutarı; etüd-proje giderleri, arazi gideri, inşaat işleri giderleri, arazi ve çevre düzenleme giderleri, makine-ekipman-tefrişat giderleri, makine taşıma ve sigorta giderleri, montaj giderleri, genel giderler ve beklenmeyen giderlerinden oluşmaktadır. Döviz kurunun Türk Lirasına çevrilmesinde 7 Temmuz 2021 tarihinde T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz kurları dikkate alınmıştır. Bu bağlamda 1 Euro 10,2653 TL, 1 ABD doları ise 8,6813 TL olarak kullanılmıştır. Bu doğrultuda Hatay'da kurulması planlanan beş yıldızlı otele ilişkin sabit yatırım tutarı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İnşaat İşleri Gideri

İnşa edilecek tesisin toplam kullanım alanının 27.025m² olacağı varsayılmaktadır. Tesisin 6.000m²'lik alanı açık yeşil alan ve 4.000m²'si otopark alanı olarak düzenleneceğinden toplam inşaat alanı 17.025m² olacaktır. Söz konusu yatırımın inşaatı için gerekli bütçe Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.03.2021 tarih ve 31433 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bahse konu tebliğde beş yıldızlı oteller V. Sınıf C. Grubu yapılar içerisinde yer almakta olup yapı yaklaşık birim maliyeti (KDV hariç, genel giderler ve yüklenici karı dahil) 4.000TL/m²'dir. Otelin toplam inşaat maliyeti 17.025m²*4.000TL/m²=68.100.000TL'dir. ABD doları kuru 8,68 alındığında otelin toplam inşaat maliyeti 7.845.622,12 ABD dolarıdır.

Etüd-Proje Giderleri

Yatırımda inşaat işlerine harcanacak tutarın %2'si etüd ve proje gideri olarak kabul edilmiştir. Etüd ve proje giderlerinin yaklaşık 156.912,44 ABD doları olacağı hesaplanmıştır.

Arazi Gideri

Yatırım yerinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na veya Milli Emlak'a tahsisli arazilerden seçilmesi öngörülmektedir.

Arazi ve Çevre Düzenleme Gideri

Yatırıma ait arazi ve çevre düzenleme çalışmaları yapılacak harcamalar için inşaat işlerine harcanacak tutarın %5'i olarak kabul edilmiştir. Arazi ve çevre düzenleme giderlerinin 392.281,11 ABD doları olacağı hesaplanmıştır.

Makine- Ekipman-Tefrişat Gideri

Ön fizibilite konusu olan beş yıldızlı otel yatırımının ihtiyaç duyduğu makine, ekipman, tefrişat maliyetlerinin hesaplanmasında daha önceki fizibilite çalışmaları göz önünde bulundurulmuştur. Beş yıldızlı bir otelin makine, ekipman, tefrişat için gereksinim duyacağı birim maliyet 170 ABD dolarıdır. $170 \text{ ABD doları} \times 17.025 \text{ m}^2 = 2.894.250 \text{ ABD doları}$ dır.

Montaj Gideri

Beş yıldızlı otelin ihtiyaç duyduğu makine, ekipman, tefrişat maliyeti giderinin %1'i olarak öngörülmüş ve 28.942,50 olarak hesaplanmıştır.

Genel Giderler

Beş yıldızlı otelin ihtiyaç duyduğu toplam giderlerin %1'i olarak öngörülmüş ve 113.180,08 olarak hesaplanmıştır.

Beklenmeyen Giderler

Beş yıldızlı otelin ihtiyaç duyduğu toplam giderlerin %2'si olarak öngörülmüş ve 226.360,16 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 37: Sabit Yatırım Tutarı, ABD Doları

Sabit Yatırım Harcama Türü	Harcama Tutarı	Açıklama
1. Etüd- Proje Giderleri	156.912,44	Toplam inşaat maliyetinin %2'si olarak öngörülmüştür.
2. Arazi Gideri	-	-
3. Arazi ve Çevre Düzenleme Giderleri	392.281,11	Toplam inşaat maliyetinin %5'i olarak öngörülmüştür.
4. İnşaat İşleri Giderleri	7.845.622,12	V. Sınıf C. Grubu yapı yaklaşık birim maliyeti 4.000TL/m ² 'dir. Birim maliyet esas olarak alınmıştır. Toplam kapalı alan 17.025m ²
5. Makine-Ekipman-Tefrişat Gideri	2.894.250	
7. Montaj Giderleri	28.942,50	Makine-ekipman-tefrişat maliyetinin %1'i olarak öngörülmüştür
8. Genel Giderler	113.180,08	Toplam giderlerin %1'i olarak öngörülmüştür
9. Beklenmeyen Giderler	226.360,16	Toplam giderlerin %2'si olarak öngörülmüştür

Toplam Sabit Yatırım Tutarı	11.657.548	
--	-------------------	--

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Ön fizibilite konusu olan beş yıldızlı otelin yatırım maliyeti 11.657.548 ABD doları olup yatırımın geri dönüş süresi 4 yıl 1 ay olarak hesaplanmıştır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

25 Kasım 2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği” kapsamında 500 oda ve üzeri konaklama tesislerinde Çevresel Etki Değerlendirmesi uygulanmaktadır. Ancak söz konusu yönetmelikte 100 oda ve üzeri konaklama tesisleri için seçme-eleme kriterlerinin uygulanacağı belirtilmektedir. Yatırımı gerçekleştirilmesi planlanan beş yıldızlı otelin 200 oda 410 yatak kapasiteli olması öngörüldüğü için ilgili yönetmeliğin 17.maddesine tabi olunacaktır. 17.maddeye göre Bakanlık, Proje Tanıtım Dosyalarını Ek-4’te yer alan kriterler çerçevesinde inceler ve değerlendirir. Bakanlık, bu aşamada gerekli görülmesi halinde Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlardan proje ile ilgili geniş kapsamlı bilgi vermesini, araç gereç sağlamasını, yeterliği kabul edilebilir kuruluşlarca analiz, deney ve ölçümler yapmasını veya yaptırmasını isteyebilir. Bakanlık inceleme değerlendirme sürecinde gerekli görülmesi halinde yetkili kurum/kuruluşlardan görüş isteyebilir. Otuz (30) takvim günü içerisinde görüş bildirmeyen kurum/kuruluşun görüşü olumlu kabul edilir. Bakanlık on beş (15) iş günü içinde inceleme ve değerlendirmelerini tamamlar. Proje hakkında "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararını beş (5) iş günü içinde verir, kararı Valiliğe, proje sahibine ve Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlara bildirir. Valilik, bu kararı askıda ilan ve internet aracılığıyla halka duyurur. “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilen proje için beş (5) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda “ÇED Gerekli Değildir” kararı geçersiz sayılır. “ÇED Gereklidir” kararı verilen projeler için bir (1) yıl içerisinde Bakanlığa başvuru yapılmaması durumunda karar geçersiz sayılır.⁴

⁴ <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

- **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

- **İş Akış Şeması**

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

- **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- **İşletme Sermayesi**

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

- **Finansman Kaynakları**

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

- **Yatırımın Kârlılığı**

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- **Nakit Akım Tablosu**

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

- **Net Bugünkü Değer Analizi**

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

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- **Cari Oran**

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

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

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

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

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

- **Başabaş Noktası**

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

KAYNAKÇA

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu. (1982). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf> adresinden alınmıştır
- Ahiler Kalkınma Ajansı. (2021). *Nevşehir İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu*.
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2020). *Burdur İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu*.
- Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı . (2020). *Karabük İli Akkaya Termal Otel Ön Fizibilite Raporu*.
- Bursa, Eskişehir, Bilecik Kalkınma Ajansı. (2021). *Bursa İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu*.
- Çeken, K. v. (2007). 6.
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği. (2014). <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alınmıştır
- Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2018). *Hatay İli Turizm Stratejisi ve Eylem Planı 2018-2023*.
- Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2018). *Hatay Potansiyel Yatırım Konuları Araştırması*.
- Fırat Kalkınma Ajansı. (2020). *Bingöl İli Ilıcalı Beş Yıldızlı Termal Otel Ön Fizibilite Raporu*.
- Güney Marmara Kalkınma Ajansı. (2020). *Balıkesir İli Beş Yıldızlı Ön Fizibilite Raporu*.
- Hatay İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2021). <https://wtcc.org/Research/Economic-Impact/Recovery-Scenarios-2020-Economic-Impact-frim-COVID-19>. (tarih yok). <https://wtcc.org/Research/Economic-Impact/Recovery-Scenarios-2020-Economic-Impact-frim-COVID-19> adresinden alınmıştır
- <https://www.yatirimadestek.gov.tr/tesvik-robotu>. (2021, 7 14). *Yatırıma Destek Teşvik Robotu*.
- Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ. (2021). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/03/20210324-3.htm> adresinden alınmıştır
- Orta Anadolu Kalkınma Ajansı . (2021). *Kayseri İli Erciyes Dağı Beş Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu*.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2018). *On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)*.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2018). *On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü. (2016). *Turizm İstatistikleri*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü. (2017). *Turizm İstatistikleri*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü. (2018). *Turizm İstatistikleri*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü. (2019). *Turizm İstatistikleri*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü. (2020). *Turizm İstatistikleri*.
- Trakya Kalkınma Ajansı. (2020). *Edirne İli Beş Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu*.

TUİK. (2021).

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, Resmi Gazete. (2019).
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=1134&MevzuatTur=21&MevzuatTertip=5>
adresinden alınmıştır

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği. (2020). *COVID-19 Sürecinde Türkiye ve Dünya Turizmi Değerlendirmesi.*

Yatırımlarda Devlet Yardımları. (2012).
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=16251&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5>
adresinden alınmıştır



Haraparası Mahallesi Yavuz Sultan Selim Caddesi Birinci Tabakhane
Sokak No: 20 Antakya/HATAY
Tel: 0 (326) 225 14 15 – Faks: 0 (326) 225 14 52
E-posta: bilgi@dogaka.gov.tr | www.dogaka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.