



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Karabük İli Akkaya Termal Otel Ön Fizibilite Raporu





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



Karabük İli Akkaya Termal Otel Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırım alanlarının ekonomiye kazandırılması amacıyla Karabük ili, Eskipazar İlçesinde Beş Yıldızlı Termal Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

Bu raporun tüm hakları Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

TABLolar	3
ŞEKİLLER	4
1.YATIRIMIN KÜNYESİ	5
2.EKONOMİK ANALİZ	7
2.1.Sektörün Tanımı	7
2.1.1. Hizmetin Tanımı ve Kullanım Alanları	9
2.1.2 Faaliyet Kodu	9
2.2. SEKTÖRE YÖNELİK SAĞLANAN DESTEKLER	9
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	9
2.2.2.Yatırım Teşvik Belgesi Başvurusu	13
2.2.3 Diğer Destekler.....	14
2.3 SEKTÖRÜN PROFİLİ	16
2.3.1.Sektörün Genel Yapısı	16
2.3.2. Sektöre ait hizmetler yelpazesi ve kullanım alanları	16
2.3.3. Sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler.....	17
2.3.4. Dünyada Turizm Sektörünün büyüklüğü, sektörde öne çıkan ülkeler	17
2.3.5. Türkiye’de Termal Turizmin Bölgelere Göre Dağılımı	23
2.3.6. TR81 Bölgesi Turizm Konaklama Tesisleri	24
2.4 DIŞ TİCARET ve YURT İÇİ TALEP	25
2.4.1. Dünyada ve Türkiye’de Dış Turizm Verileri	25
2.4.2.Avrupa Ülkelerinde ve Türkiye’de Termal Turizm	26
2.5. ÜRETİM, KAPASİTE VE TALEP TAHMİNİ.....	27
2.5.1. Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı Kapsamında Termal Turizm	27
2.5.2. Kapasite ve Talep Tahmini	28
2.5.3. Termal Turizm Tesisleri Doluluk Oranı.....	29
2.5.4. Covid-19 Salgınının Turizm Üzerindeki Etkileri	30
2.5.5. Kapasite Kullanım Oranı	31
2.6. GİRDİ PİYASASI	32
2.6.1. Girdi Piyasası Harcama Kalemleri	32
2.7 PAZAR VE SATIŞ ANALİZİ	33
2.7.1. Sektörün Pazar Yapısı ve Rekabet Koşulları	33
2.7.2. Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler	35
2.7.3. Hedef Pazar	41

2.7.4. Satış Fiyatları ve Koşulları	42
3.TEKNİK ANALİZ	42
3.1 KURULUŞ YERİ SEÇİMİ	42
3.1.1. Yatırım Alanı ve Termal Su Özellikleri	42
3.2.İNSAN KAYNAKLARI	45
3.2.1.Karabük İli Nüfus ve Eğitim Kademelerine Göre Durum	45
3.2.2. Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri	46
3.2.3. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	46
3.2.4. İnsan Kaynakları Maliyeti.....	46
4. FİNANSAL ANALİZ	48
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	48
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	49
5.ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	50
KAYNAKLAR.....	51

TABLolar

Tablo 1:Yatırım Teşvik Sistemi ve Destek Unsurları.....	10
Tablo 2: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları.....	12
Tablo 3: E-TUYS Üzerinden Yatırım Teşvik Belgesi Alma	13
Tablo 4 Termal Otel Yatırımı-Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Sağlanan Destek Unsurları	14
Tablo 5: Türkiye Geneline Bakanlık Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri Sayısı	21
Tablo 6: Türkiye Geneline Belediye Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri Sayısı	23
Tablo 7: 2019 Yılı Termal Turizm Konaklama Verisi.....	23
Tablo 8: TR81 Bölgesi Turizm Belgeli Konaklama Tesis Verileri-2019.....	24
Tablo 9: TR81 Bölgesi Belediye Belgeli Konaklama Tesis Sayısı(2019).....	24
Tablo 10: Avrupa Ülkelerinde Termal Tesislerde Kalış Süresi (2018).....	26
Tablo 11: 2019 yılı Türkiye’de Termal Tesislerde Kalış Süresi.....	26
Tablo 12: 2015-2019 Arası Türkiye Geneline Turizmin İhracat ve İthalat Gelirleri İçindeki Payı	27
Tablo 13: 2015-2019 yıllarında Türkiye Geneline Sağlık Turizmi Geliri (Bin \$).....	27
Tablo 14: 2015-2019 Yılları TR81 Bölgesi Turizm İşletme Belgeli Tesisler Konaklama Verileri.....	28
Tablo 15: 2015-2019 Yılları TR81 Bölgesi Belediye İşletmeli Tesisler Konaklama Verileri.....	29
Tablo 16: 5 Yıllık Tahmini Kapasite Kullanım Oranları	31
Tablo 17: Termal Otel Girdi Kalemleri ve Birim Maliyetleri.....	32
Tablo 18: Termal Otel Girdi Kalemleri Yıllık Maliyetleri	32
Tablo 19: Turizm Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri Listesi	36
Tablo 20: 2015-2019 Yılları Karabük İli Turizm İşletme Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları	41
Tablo 21: 2015-2019 Yılları Karabük İli Belediye Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları	41
Tablo 22: 5 yıllık tahmini satış fiyatları	42
Tablo 23: Karabük İli Nüfus Bilgileri	45
Tablo 24: Karabük İli Nüfusunun Eğitim Durumu.....	45
Tablo 25: Karabük İli Nüfusunun Mezuniyet Durumuna Göre Kadın- Erkek Dağılımı.....	45
Tablo 26: Karabük İli Çalışma Yaşındaki Nüfus Dağılımı	46

Tablo 27: Karabük İli 2014-2018 Karabük İli ve Eskipazar İlçesi Nüfusu Toplamı.....	46
Tablo 28: 2014-2018 Yılları Karabük İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Yaşlı Nüfusa Oranı	46
Tablo 29: 5 Yıllık Tahmini İnsan Kaynakları Maliyeti	47
Tablo 30: Yatırım Maliyeti Tablosu	48
Tablo 31: Termal Otel Alan Bilgisi.....	49
Tablo 32: Oda Alan Bilgisi.....	49
Tablo 33: Tahmini Gelir Tablosu.....	49
Tablo 34: Yatırımın Geri Ödeme Süresi Hesaplama Tablosu	50

ŞEKİLLER

Şekil 1:Teşvik Sistemi Bölge Haritası.....	10
Şekil 2: En Çok Turist Çeken Ülkeler (2018)	18
Şekil 3:Turizmden En Çok Kazanan Ülkeler, 2018.....	19
Şekil 4: Türkiye'de Turizm Gelirleri.....	19
Şekil 5: Bölgelere Göre Yurtdışından Türkiye'ye Gelen Turist Dağılım Oranı	20
Şekil 6: 2015-2019 Yılları Turizm İşletme Belgeli Termal Tesisler Konaklama Doluluk Oranları	29
Şekil 7: 2015-2019 Yılları Belediye İşletme Belgeli Termal Tesisler Doluluk Oranları	30
Şekil 8: 2020 Yılı'nın İlk Dönemine Göre Ülkemize Gelen Yabancı Turist Verileri.....	30
Şekil 9: Covid-19 Sonrası Turizmin Canlanmasına Yönelik Öngörü Tablosu %	31
Şekil 10: Termal Otel Girdi Kalemleri Yıllık Maliyet Oranları.....	32
Şekil 11: Türkiye Jeotermal Kaynak Alanları ve Sıcaklık Dağılımı Haritası	33
Şekil 12: Türkiye'de Termal Turizmin Sektörünün Yoğunlaştığı Bölgeler	34
Şekil 13: TR81 Bölgesi 2019 Yılı Turizm İşletme Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları	34
Şekil 14: TR81 Bölgesi 2019 Yılı Turizm Belediye Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları	35
Şekil 15: Yatırım Alanının Hukuki Statüsü ve Mülkiyet Durumu.....	43

AKKAYA TERMAL OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	5 Yıldızlı Termal Otel	
Üretilcek Ürün/Hizmet	5 Yıldızlı Termal Otel /Sağlık Turizmine Yönelik Termal Tesis Hizmetler,	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Karabük ili Eskipazar ilçesi	
Tesisin Teknik Kapasitesi	114 Oda, 200 Yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	3.213.000 \$	
Yatırım Süresi	1 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%76-80	
İstihdam Kapasitesi	50- kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	3 yıl, 9 ay	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye Öncelikli	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam,	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme,

Subject of the Project	Five Star Thermal Otel Project	
Information about the Product/Service	Thermal Holiday and Healthcare Service and Five Star Hotel Services	
Investment Location (Province-District)	Karabük– Eskipazar	
Technical Capacity of the Facility	114 Room and 200 bed	
Fixed Investment Cost (USD)	3.213.000 \$	
Investment Period	1 year	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	%76-80	
Employment Capacity	50 employees	
Payback Period of Investment	3 years and 9 months	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey Priority	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Endirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being	Goal 8: Decent Work and Economic Growth

2.EKONOMİK ANALİZ

2.1.Sektörün Tanımı

Turizm, insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünü şeklinde tanımlanmıştır.

Sağlık turizmi¹:

Sağlığına kavuşmak için ikamet ettiği ülkeden başka bir ülkeye herhangi bir sebeple tedavi amaçla gidilmesidir. Tedavi amaçlı gidene de sağlık turisti denir.

Sağlık turizmi sadece hastanelerde tedavi için gidilen bir turizm çeşidi olarak değerlendirilmemesi gerekir.

Sağlıklı yaşam sunan her türlü turizm sağlık turizmi kabul etmek gerekmeyle birlikte sağlık turizmi 3 ana başlıkta değerlendirilmektedir.

1. Tıp Turizmi (Hastanelerde tedavi ve ameliyat vb. işlemler)
2. Termal Turizm (Termal Tesislerde rehabilitasyon ve dinlenme vb. hizmetler)
3. Yaşlı ve Engelli Turizmi (Geriatrik tedavi merkezi veya yaylalar da sosyal aktivitelerle birlikte uzun süreli konaklamalar)

Medikal turizm, sağlık turizminin bir çeşidi olmasına rağmen sıklıkla sağlık turizmi ile eş anlamda kullanılmaktadır. Ama medikal turizm ya da tıp turizmi, insanların başka bir ülkeye modern tıbbın içinde yer alan herhangi bir konuda tedavi olmak için gitmesini ifade eden bir kavramdır. Bunun yanında medikal turizm kişi hayatına devam edebilmek için mecburi olanın yanı sıra yaşam standartlarını yükseltmek veya fiziki görünüşlerini iyileştirmek adına yapılan keyfi diyebileceğimiz seyahatleri de kapsamaktadır. Bu sebeple medikal turizmi; mecburi olanı niteleyen tıbbi medikal turizm ve keyfi olanı niteleyen estetik medikal turizm olarak ikiye ayırabiliriz. Tıbbi medikal turizm; hastaların tedavi görmek, sağlıklarına kavuşabilmek ve yaşamsal fonksiyonlarını devam ettirebilmek için tercih ettiği bir turizm çeşididir. Estetik medikal turizm ise hayat standartlarını yükseltmek, yaşam kalitesini arttırmak ve daha çok fiziki görünüşü iyileştirmek için yapılan; saç ekimi, göğüs estetiği, yüz estetiği gibi tedavilerdir.

Termal turizm, kaplıca turizmi ya da spa-wellness turizmi birbirinden ayrı değerlendirilmemekte, aynı anlamı karşılamaktadır. Bu yüzden farklı kaynaklarda, genelde termal turizm başlığı altında, birbirine yakın anlamlarda tanımlanmıştır. Termal turizm; yapısında, insan sağlığı için yararlı mineralleri barındıran 20 dereceden daha sıcak olan, çevresindeki iklim faktörleri ile bütünlük oluşturan termal suların; dinlenme, eğlence, rahatlama ya da teşhisi konmuş hastalıkların tedavisinde veya kalıcı hasar bırakmış hastalıkların kısmen düzeltilmesi amacıyla uzman denetiminde yapılan rehabilitasyon, kür tedavisi vb. uygulamalar için yapılan tesislere doğru ülke dışına olan seyahatlerdir. Daha kapsamlı bir tanıma göre termal turizm doğal şekilde belirli bir sıcaklığa sahip olarak yeryüzüne çıkan ve yararlı mineralleri kapsayan maden sularının veya şifalı çamurların bulunduğu yörelerde, kaynak yöresindeki çevre ve iklim faktörleri birleşiminde insan sağlığına olumlu katkı sağlamak üzere, uzman hekim denetim ve programında fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi ve diyet gibi destek tedavilerle koordineli kür uygulamaları için yapılan turizm hareketidir.

¹ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html>

24/07/2001 tarihli resmi gazetede yer alan Kaplıcalar Yönetmeliğine göre termal tesislerde oluşturulabilecek tedavihizmetlerini şu şekilde sınıflandırabiliriz;²

Kaplıca Tedavisi:

Toprak, yer altı ve deniz kaynaklı mineralli sular, gazlar, peloidler (çamurlar) ve iklimsel unsurlar gibi doğal tedavi unsurlarının yöredeki iklim olanakları ve gerekli görülen diğer tedaviler ile birlikte kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.

Kaplıca tedavisinde kullanılan doğal, termal ve mineralli sular, tıbbi değerlendirme kurulunun görüşü ile tedavideki etkinliği sağlayan kimyasal bileşimleri değiştirilmemek koşulu ile kontrollü olarak, ısıtma, soğutma, havalandırma ve çöktürme gibi fiziksel işlemlere tabi tutulabilir. Kimyasal bileşimleri değiştirmemek koşulu ile sadece Bakanlıktan izinli ürünlerle dezenfeksiyon yapılabilir. Mineralli suların çıkarılması ve tedavi birimlerine isalesinde, suyun tedavi etkinliğini sağlayan kimyasal bileşimini bozmayan yöntemler kullanılır.

Termal Kür Merkezi:

Termal turizm işletmelerinde teşhis-tedavi birimlerinin bulunduğu ve kür uygulamalarının yapıldığı bölümdür. Kür merkezi bünyesindeki birimler şöyle sıralanabilir. Tedaviler ile birlikte kür tarzında uygulanan bir tedavi sistemidir.

Balneoterapi:

Termal tedavi havuzu birimi; Havuz, soyunma-giyinme dolapları, duş ve dinlenme mekânlarından oluşur. Havuzun boyutları kullanıcı kapasitesine göre belirlenir. Havuz zemin alanı kişi başına en az üç metrekare olacak şekilde düzenlenir. En küçük havuz net 15 metrekare olmalıdır. Havuzun derinliği en az net 90 ve en fazla net 150 santimetre olmalıdır. Havuz içine inen dolgu basamaklı merdiven bulunur, ayrıca merdiven kenarına ve havuz iç duvarına tutunma kolları yapılır. Gerekirse havuz içine hasta indirmeye yarayan sabit veya hareketli bir sistem kurulur. Havuzlarda su taşıma ve tahliyesini sağlayan sistemlerin bulunması zorunludur. Havuz çevresinde devamlı su değişimini sağlayan su taşıma olukları yer alır. Havuz suyu kullanıcı başına saatte 1500 mililitre yenilenecek biçimde havuza verilir. Havuza girmeden duş ve ayak dezenfeksiyon kanalından geçilmesi sağlanır. Havuzun doldurulmasında, havuz içinde hareketsiz su bölgelerinin oluşmasını önleyecek şekilde bir doldurma ve taşıma sistemi kullanılır.

Klimaterapi:

Hava sıcaklığı, nem, rüzgar şiddeti ve hızı, güneş ışınlamı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.

Hidroterapi:

Termomineral sular ile yapılan yıkama, duş ve dökme gibi uygulamalardır. Ayrıca, her birey için özel olarak düzenlenen ve ideal olarak amaca uygun inşa edilmiş havuzlarda gerçekleştirilen, sinir-kas-iskelet sistemiyle ilgili fonksiyonları geliştirme-iyileştirme amaçlı bir havuz tedavi programı olarak da tanımlanmaktadır.

Kaplıca suyu veya termal suların çıktığı bölgelerde kurulan tesislere "termal tesis" adı verilir. Yeraltı su kaynaklarının değerlendirildiği sağlık, dinlenme ve tatil tesisleridir. "Kaplıca" ve "ılıca" şeklinde de adlandırılabilir. Ancak hizmet amaçlarına göre kendi aralarında çeşitli sınıflara ayrılır. Bazen çeşitli

² <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010724.htm>

hastalıklara alternatif bir tedavi imkânı sunan tesisler olabilir, bazen de çeşitli kürlerin uygulandığı bakım merkezleri şeklinde kurulabilir³

Termal tesisler, termal turizmin de yapıtaşıdır. Fizik tedaviden, bakım kürlerine, çamur banyolarından rehabilitasyon uygulamalarına kadar birçok tedavi yönteminin sunulduğu, eğlence ve rekreasyon alanlarının bulunduğu tesislerdir.

Termal tesislerde sunulan alternatif tedavi hizmetlerinin hitap ettiği hastalıkları şöyle sıralayabiliriz;

- Romatizmal hastalıklar,
- Dermatolojik (cilt) hastalıklar,
- Egzersiz ve spor imkânları,
- Sauna ve masaj seansları,

2.1.1. Hizmetin Tanımı ve Kullanım Alanları

Karabük ilini Gerede'ye bağlayan karayolundan yaklaşık 3 km içeride bulunan Eskipazar ilçesi İmanlar Köyü sınırları içinde bulunan Akkaya Termal ve Travertenlerinin bulunduğu alanda yapılması düşünülen termal otel ve sağlık merkezi, 5 yıldızlı otel niteliğinde olup, 114 oda ve 200 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Tesis zemin kat bünyesinde kadın ve erkek ayrı olmak üzere vitamin havlu bar, dinlenme ve ılıkılık, masaj ve kişisel bakım alanı, hamam, duş, jakuzi, termal havuz, sauna;

Tesisin üst katında, fin hamamı, tuz odası, sauna, buz odası, masaj salonu, vitamin havlu bar bulunacaktır.

2.1.2 Faaliyet Kodu

Projenin faaliyet alanı incelendiğinde NACE kodunun Termal oteller 5510.1.01.99. Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri, kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç) olması gerektiği belirlenmiştir.

2.2. SEKTÖRE YÖNELİK SAĞLANAN DESTEKLER

Sektöre yönelik sağlanan güncel desteklere www.yatirimadestek.gov.tr adresinden ulaşılabilmektedir. Ayrıca adreste bulunan Teşvik Robotu kullanılarak sektörün teşvik kapsamında olup olmadığı ve yararlanılabilecek destek unsurları öğrenilebilmektedir.

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

15.06.2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı teşvik sistemi 4 farklı uygulamadan oluşmaktadır:

1- Genel Teşvik Uygulamaları: Teşvik edilmeyecek yatırım konuları dışında kalan tüm yatırımları kapsamaktadır.

2- Bölgesel Teşvik Uygulamaları: İller arasındaki gelişmişlik farkını azaltmayı ve illerin üretim ve ihracat potansiyellerini artırmayı hedeflemektedir.

³ <https://saglikturizmi.saglik.gov.tr/TR,181/termal-saglik-turizmi-ve-spa-wellness.html>.

3- Öncelikli Yatırımların Teşviki: Belirli yatırım konularının 5. Bölge destekleri ile desteklenmesi hedeflenmektedir.

4- Stratejik Yatırımların Teşviki: Cari açığın azaltılmasına katkı sağlayacak katma değeri yüksek yatırımlar desteklenmektedir.

Bu uygulamalar kapsamında sağlanacak destek unsurları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (Tablo 1)

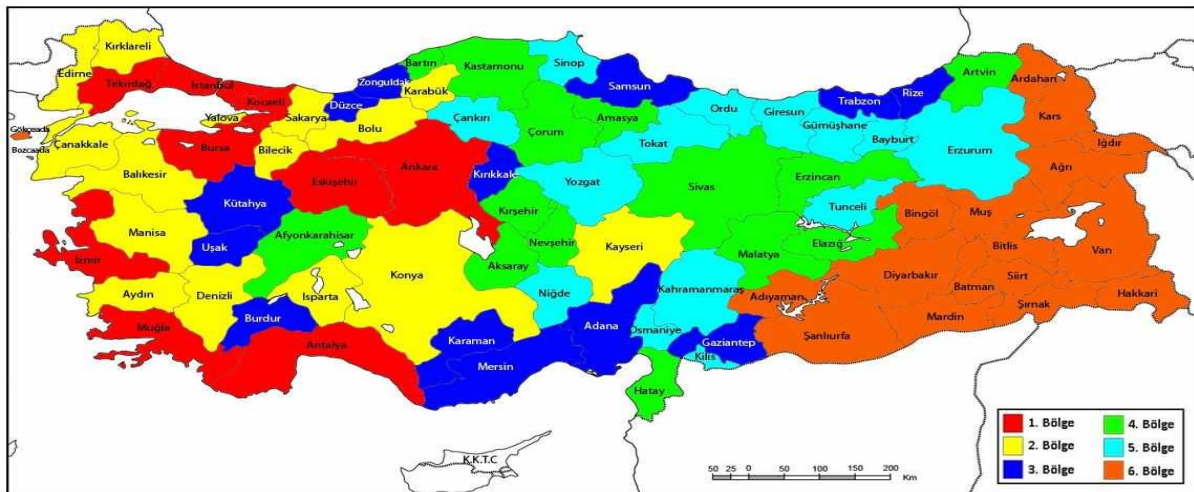
Tablo 1:Yatırım Teşvik Sistemi ve Destek Unsurları

Destek Unsurları	Genel Yatırım Teşvik Uygulamaları	Bölgesel Yatırım Teşvik Uygulamaları	Öncelikli Yatırım Teşvik Uygulamaları	Stratejik Yatırım Teşvik Uygulamaları
KDV İstisnası	✓	✓	✓	✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti	✓	✓	✓	✓
Vergi İndirimi		✓	✓	✓
Sosyal Sigortalar Prim Desteği (İşveren Payı)		✓	✓	✓
Gelir Vergisi Stopajı İndirimi*		✓	✓	✓
Sosyal Sigortalar Prim Desteği (Çalışan Payı)		✓		✓
Faiz Oranı Desteği **		✓	✓	✓
Arazi Tahsisi		✓	✓	✓
KDV İadesi***				✓
* Yatırımın Bölge 6'da gerçekleştirilmesi halinde sağlanır. **Yatırımın Bölgesel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında Bölge 3, 4, 5 veya 6'da gerçekleştirilmesi halinde sağlanır. ***Asgari sabit yatırım tutarı 500 milyon TL olan stratejik yatırımların inşaat harcamaları için sağlanır.				

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Teşvik uygulamaları açısından illerin gelişmişlik düzeyini gösteren bölgesel harita aşağıda sunulmuştur. (Şekil1)

Şekil 1:Teşvik Sistemi Bölge Haritası



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Genel Teşvik Sistemi'nde asgari sabit yatırım tutarı,

- ✓ 1. ve 2. bölgelerde 1 milyon TL,
- ✓ 3., 4., 5. ve 6. bölgelerde 500 bin TL'dir.

Bölgesel Teşvik Uygulamaları için asgari sabit yatırım tutarı 1. ve 2. bölgelerde 1 milyon TL'den, diğer bölgelerde ise 500 bin TL'den başlamak üzere desteklenen her bir sektör ve her bir il için ayrı ayrı belirlenmiştir.

Stratejik Yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı 50 milyon TL'dir.

Katma Değer Vergisi İstisnası: Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Gümrük Vergisi Muafiyeti: 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 ulaşınca kadar indirimli olarak uygulanmasıdır. Bu destek, stratejik yatırımlar, bölgesel teşvik uygulamaları ve öncelikli yatırımların teşviki uygulamaları çerçevesinde düzenlenen teşvik belgeleri kapsamında sağlanır.

Faiz veya Kar 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 Bakanlığımızca karşılanmaktadır. Bu destek unsuru, stratejik yatırımlar, Ar-Ge ve çevre yatırımları, 3., 4., 5. ve 6. Bölgelerde bölgesel teşvik ve öncelikli yatırımların teşviki uygulamaları kapsamında yapılacak yatırımlar için 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.

SGK Prim Desteği (İşveren Payı): 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. Stratejik yatırımlar, bölgesel ve öncelikli yatırımların teşviki uygulamaları kapsamında düzenlenen teşvik belgeleri için uygulanır.

Gelir Vergisi Stopajı Desteği: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken gelir vergisi stopajının asgari ücrete tekabül eden kısmının 10 yıl süreyle terkin edilmesidir. Sadece 6. bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için düzenlenen teşvik belgelerinde öngörülür. Ayrıca, Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı (TOSHP) kapsamında desteklenen stratejik yatırımlar için de uygulanabilir.

KDV 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 Sisteminin uygulanması amacıyla bölgeler, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak bölgelere ayrılmıştır. Sanayi Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü'nün SEGE-2017 Araştırmasına göre Karabük ili 2. Bölgede yer almaktadır. Yatırım Teşvik Sisteminde ise 3.bölge destek unsurlarından yararlanmaktadır. Bununla birlikte öncelikli yatırım

konuları içerisinde yer alan, konaklamalı termal turizm yatırımları ülke genelinde Yatırım Teşvik Sistemi içerisinde bölgesel destek unsurlarından 5.bölge desteklerinden yararlanmaktadır. Çalışmamızın konusunu oluşturan termal tesisin Eskipazar ilçesinde yapılması durumunda 5.bölge desteklerinde yararlanılabilecektir.

21.08.2020 tarihli ve 31220 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar”da 01.01.2021 tarihi itibarıyla Karabük ilinde gerçekleştirilecek yatırımların bir alt bölge desteği olan 3.bölge desteklerinden, bu ilçelerde bulunan organize sanayi veya endüstri bölgelerinde yapılacak yatırımların iki alt bölge desteği olan 4.bölge desteklerinden yararlanmasına karar verilmiştir. Bölgelere göre bölgesel teşvik uygulamalarında sağlanan destek unsurları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (Tablo2)

Tablo 2: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

Destek Unsurları			BÖLGELER					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
Gümrük Vergisi Muafiyeti			VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
Vergi İndirimi*	Yatırıma Katkı Oranı* (%)	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Destek Süresi	OSB ve EB Dışı	2 yıl	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl
		OSB ve EB İçi	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl	12 yıl
Yatırım Yeri Tahsis			VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
Faiz veya Kar Payı Desteği	İç Kredi		YOK	YOK	3 puan	4 puan	5 puan	7 puan
	Döviz/Dövizle Endeksli Kredi				1 puan	1 puan	2 puan	2 puan
Sig.Primi (İşçi His.) Desteğ.			YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 yıl
Gelir Vergisi Stopaj Desteği			YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 yıl
EB: İmalat sanayiine yönelik olarak Endüstri Bölgesinde gerçekleştirilen yatırımlar. *İmalat sanayiine yönelik (US-97 Kodu: 15-37) düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında, 1/1/2017 ile 31/12/2022 tarihleri arasında gerçekleştirilecek yatırım harcamaları için yatırıma katkı oranı her bir bölgede geçerli olan yatırıma katkı oranına 15 puan ilave edilmek suretiyle, vergi indirimi oranı tüm bölgelerde %100 oranında ve yatırıma katkı tutarının yatırım döneminde kullanılabilecek oranı %100 olarak uygulanır.								

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerindeki Yatırımlar veya termal turizm konusunda bölgesel teşviklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları 5. bölge desteklerinden yararlanabilmektedir. Bu anlamda, Karabük ili 2.bölgede yer alması ve teşvik sisteminde belirtilen 3.bölge desteklerinden yararlanmasına rağmen termal yatırım konusu itibarı ile 5.bölge teşvikleri içerisinde yer alan Kdv İstisnası (%18), Gümrük Vergisi Muafiyeti (%2), Vergi İndirimi (VİO; %80, YKO;%40), Sigorta İşveren Desteği (%35, 7 yıl), Yatırım Yeri Tahsis, Faiz ve Kâr Payı (TL Bazında;5 puan, Döviz Bazında;2 puan) desteklerinden yararlanılabilecektir.

2.2.2.Yatırım Teşvik Belgesi Başvurusu

Teşvik sistemi destek unsurlarından faydalanabilmek için öncelikle, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama Genel Müdürlüğüne başvuru yapılarak yatırım teşvik belgesi alınması gerekmektedir. 2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne müracaat etmeleri gerekmektedir.

Yetkilendirme talepleri 'Kayıtlı Elektronik Posta (KEP)' vasıtası ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü KEP adresine gönderilmektedir.

Yetkilendirme talebinin Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğünce sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir.

Tablo 3: E-TUYS Üzerinden Yatırım Teşvik Belgesi Alma

1-YETKİLENDİRME	2-YETKİLENDİRME TEYİT E- POSTASI	3-KULLANICILARIN YATIRIMCI BİLGİLERİNİ GÜNCELLEMESİ	4-YATIRIMCI BİLGİLERİNİN ONAYLANMASI	5- E TUYS ÜZERİNDEN TEŞVİK BELGESİ MÜRACAATI
Kullanıcı yetkilendirmesi başvuru evrakları Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü KEP adresine gönderilmektedir.	Kullanıcının başvuru evrakında yer alan e-posta adresine yetkilendirmenin gerçekleştiğine dair teyit e-postası ulaşması	Yetkilendirilen kullanıcının yatırımcı bilgilerini E-TUYS üzerinden Yatırımcı Bilgilendirme Kılavuzundaki adımları izleyerek güncellemesi ve Bakanlık onayına sunması	Bakanlıkça yatırımcı bilgilerinde yapılan güncellemenin onaylanması	Yeni teşvik belgesi müracaatının yetkilendirilmiş kullanıcı tarafından E-TUYS üzerinden Teşvik Belgesi Kılavuzundaki adımları izleyerek gerçekleştirilmesi ve Bakanlık onayına sunulması

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Akkaya 5 Yıldızlı Termal Otel projesi 3.bölgede yer alan Karabük iline bağlı Eskipazar ilçesinde gerçekleştirilecektir. Genel Teşvik Uygulamaları ve Bölgesel Teşvik Uygulamaları projenin uygulamasında kullanılabilecektir. Yatırım konusu "Termal Otel 55.10.02" olarak değerlendirilmesi durumunda aşağıdaki tabloda belirtilen destek unsurlarından yararlanılabilecektir. (Tablo 3)

Tablo 4 Termal Otel Yatırımı-Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Sağlanan Destek Unsurları

İlin Bulunduğu Bölge	2. bölge
Genel Teşvik	Yararlanabilir
Bölgesel Teşvik	Evet
Öncelikli Yatırım	Evet
Bölgesel Teşvik Asgari Yatırım Şartları	-
Yatırımla İlgili Özel Şartlar	Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. 6. bölge yatırımları haricinde 3 yıldız ve üzeri şartı aranmaktadır. Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya termal turizm konusunda yapılacak konaklama yatırımları ile asgari 5 Milyon TL tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı/engelli merkezleri ve Wellness yatırımları Öncelikli Sektör Yatırımları kapsamındadır. öncelikli sektör yatırımları kapsamındaki yatırımlar için (6. bölge hariç tüm bölgeler için) 5. bölge desteklerine bakınız. Makine-Teçhizat listelerinde inşaat ve tüketim malzemelerine yer verilmemesine dikkat edilmelidir.
Yararlanılacak Teşvik Bölgesi	3. Bölge
KDV İstisnası	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti	Var
Yatırım Yeri Tahsisi	Var
SGK İşveren Hissesi Desteği	7 yıl %35 Yatırıma Katkı Oranı
Vergi İndirimi Desteği	Vergi İndirimi Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40
Faiz Desteği	TL 5 puan, Döviz 2 puan indirimli, 1 milyon 400 bin TL'yi geçemez
SGK İşçi Hissesi Desteği	Uygulanmamaktadır
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	Uygulanmamaktadır

Kaynak: www.yatirimdestek.gov.tr/tesvik-robotu

2.2.3 Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri⁴

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13 üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır.

Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar:

Emlak Vergisi Muafiyeti: Turizm 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

⁴ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11608/turizm-tesvikleri.html>

yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler Emlak Vergisinden muaf tutulmaktadır.

Bina İnşaat Harcı İstisnası: 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 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, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler” bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri, Kosgeb Destekleri⁵

Turizm Sektörüne Yönelik Uygulamalar:

Turizm sektöründeki işletmelerin rekabet edebilirliği ve sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için üç ana hedef belirlenmiştir:

- » Turizm talebini artırmak ve çeşitlendirmek
- » Sektörün sosyo-ekonomik bilgisinin geliştirilmesiyle, elverişli ve rekabetçi bir ortam için koşulları oluşturmak
- » Bir turizm destinasyonu olarak Avrupa’nın görünürlüğünü artırmak ve hedef pazarlarda uluslararası iş ortakları bulmak için turizmle ilgili işleri desteklemek

Avrupalı Seçkin Destinasyonlar Projesi (European Destinations for Excellence)

2007 yılında Avrupa Komisyonu İşletme ve Sanayi Genel Müdürlüğü tarafından geliştirilen bir girişimdir. Henüz keşfedilmemiş ve düşük turist yoğunluğuna sahip destinasyonların sürdürülebilir turizm ilkeleri doğrultusunda; turistik cazibesinin artırılması, turistik çekim unsurlarının geliştirilerek, turist akışının yoğunlaştırılarak yerel ve bölgesel kalkınmanın hızlandırılması temel amaçlardır.

Bu kapsamda; Avrupa Komisyonu tarafından her sene farklı bir tema doğrultusunda, projeye dahil ülkeler bünyesinde turistik destinasyon seçim yarışmaları düzenlenmekte, henüz tam anlamıyla turizme kazandırılmamış ancak sürdürülebilir turizm çalışmaları neticesinde gelişim gösterme potansiyeli yüksek görülen destinasyonlar belirlenerek ortak bilgi ve iletişim ağına dahil edilmektedir.

Turizm Sektörüne Yönelik Banka Kredileri:

Türkiye Kalkınma Bankası Kalkınma Yatırım Kredisi; Kredi limiti 3 milyon TL olup vadesi 1-3 yıl arasındaki kredilerdir.

Avrupa Yatırım Bankası Kaynaklı Kobilere ve Büyük İşletmeler Kredisi; Kobi kapsamındaki işletmeler içindir, kredi tahsis tutarı 12,5 milyon’dur.

T.C. Ziraat Bankası; Turizm Destek paketi kapsamında turizm yatırımlarına yönelik kredi sağlamaktadır.

Halk Bankası; Kobi Destek Paketi kapsamında Turizm işletmelerine yönelik kredi desteği sağlamaktadır.

Vakıfbank; Kobidost kredi destek paketi kapsamında turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere kredi desteği sağlamaktadır.

⁵ <https://www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/detay/6051/turizm-sektorune-yonelik-uygulamalar>

2.3 SEKTÖRÜN PROFİLİ

2.3.1.Sektörün Genel Yapısı⁶

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın (2019) tanımına göre termal turizm; termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli termal tedavi yöntemleri ile birlikte iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, diyet gibi destek tedavilerinin birleşimi ile yapılan kür uygulamalarının yanında termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanıldığı faaliyetleri içeren turizm çeşididir.

Literatüre bakıldığında termal turizm tarihinin Romalılar dönemine kadar dayandığını söylemek mümkündür. Taşlıgil (1995) çalışmasında, Romalılar döneminde, şifalı suların tedavi amaçlı kullanıldığını ve ilk olarak bu dönemde tesis haline getirildiğini belirtmiştir (Bayer, 1997: 23). Termal turizm diğer bir ifadeyle kaplıca turizmi olarak tanımlanmaktadır. Kaplıca sözcüğünün, kapalı ılıca sözcüğünden türediği ve sıcak su kaynaklarına yönelik tesislere verilen isim olarak tanımlandığı belirtmek mümkündür.

Bununla birlikte Türkiye Sağlık Turizmi Rehberi 'ne göre (2019), termal turizm dinlenme ve tedavi amaçlı termal turizm olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Dinlenme amaçlı termal turizm esas amaçları dinlenme ve eğlence olan turistlerin jeotermal kaynaklardan yararlanması ile oluşan termal turizm şeklindedir. Tedavi amaçlı termal turizm ise ülkelerinde hastalıkları teşhis edilen turistlerin termal kaynaklarını kullanarak iyileşmeyi amaçlaması ile gerçekleştirdikleri turizm hareketi olarak tanımlanabilmektedir.

Türkiye'de termal turizmin geçmişinin çok eskilere dayandığı, sıcak su kaynağı bakımından zengin olduğu ve tarihi tesislerin ülkemiz toprakları içerisinde yer alması ile önemli bir konumda bulunduğunu söylemek mümkündür. Bununla birlikte, ülkemizin jeotermal kaynaklar açısından, Avrupa'da birinci sırada yer aldığı ve uygulanan kaplıca yöntemleri bakımından üçüncü sırada olduğu bilinmektedir. Buna bağlı olarak Türkiye'nin sahip olduğu jeotermal kaynakların sayısının 1500'den fazla olduğu ve sahip olduğu bu kaynaklar ile Dünya'da yedinci sırada yer aldığı söylenebilir. Ayrıca ülkemizde bulunan bu kaynakların debi, sıcaklık, fiziksel ve kimyasal özelliklerinin Avrupa'dan üstün olduğu, kür süresinin Avrupa'da yıllık yaklaşık 120 gün iken ülkemizde 300 günü bulması termal turizmin tedavi edici yönü açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır⁷

2.3.2. Sektöre ait hizmetler yelpazesi ve kullanım alanları

Sektörde verilen hizmetleri şu şekilde sıralayabiliriz;

- Klimatizm: Açık ve temiz havadan yararlanarak şifa bulmak için uygulanan bir tedavi yöntemidir.
- Üvalizm: Yöresel bitkilerle yapılan tedavi yöntemidir.
- Termalizm: Kaplıca, ılıca vb. şifalı su kaynaklarının sağlık bulmak adına tedavi amaçlı kullanılmasıdır.
- Balneoterapi: Bol mineralli sular ile yapılan tedavi şeklidir.
- Talassoterapi: Deniz suyu ve doğal enerji kaynağı güneşten faydalanılarak gerçekleştirilen tedavi uygulamasıdır.

⁶ Turizm Ekonomi ve İşletme Araştırmaları Dergisi Cilt 1, Sayı 1, Aralık, s. 50-64, 2019, Meryem Ezgi ÖZKAN

⁷ (Doruk, 2019: 43).

- Hidroterapi: Su ile yapılan tedavi uygulamasıdır.
- Speleoterapi: Mağara ortamından yararlanmak suretiyle yapılan tedavi türüdür.
- Peloidoterapi: Mineral yönünden zengin çamurlar yardımı ile yapılan kürdür.
- Helioterapi: Güneş ışığından yararlanılarak yapılan tedavi yöntemidir.

2.3.3. Sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler

Türkiye’de şimdiye kadar TÜİK tarafından yayınlanmış 9 adet girdi-çıkı tablosu mevcuttur. Bunlar sırasıyla 1968, 1973, 1979, 1985, 1990, 1996, 1998, 2002 ve 2012 yıllarına aittir. 1968 yılına ait tablo 50 sektör, 1973, 1979, 1985 ve 1990 yıllarına ait tablolar 64 sektör, 1996 ve 1998 yılları tabloları 97 sektör, 2002 yılı tablosu 59 sektör ve 2012 tablosu 64 sektör içermektedir. Bu çalışmaya konu olan 2002 yılı girdi-çıkı tablosu 59 sektörden, 2012 yılı girdi-çıkı tablosu ise 64 sektörden oluşmaktadır. (*Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 20 (2) 2019, 69-87)

Turizm sektörünün alt sektörlerini 2002 yılı girdi-çıkı tablosunda (38) Oteller ve Lokantalar, (42) Destekleyici ve Yardımcı Ulaştırma Faaliyetleri Seyahat Acentelerinin Faaliyetleri ve Eğlence, (57) Dinlence Kültür ve Sporla İlgili Faaliyetler sektörleri oluşturmaktadır. 2012 yılı girdi-çıkı tablosuna bakıldığında ise, (36) Konaklama ve Yiyecek Hizmetleri, (53) Seyahat Acentesi Tur Operatörü Diğer Rezervasyon Hizmetleri ve İlgili Hizmetler, (59) Yaratıcı Sanatlar Gösteri Sanatları ve Eğlence Hizmetleri Kütüphane Arşiv Müze ve Diğer Kültürel Hizmetler Kumar ve Müsterek Bahis Hizmetleri ve (60) Spor Hizmetleri ile Eğlence ve Dinlence Hizmetleri, turizm sektörünün alt sektörlerini oluşturmaktadır. 2002 yılının girdi-çıkı tablosunda turizm alt sektörü sayısı 3 iken, 2012 yılı girdi-çıkı tablosunda bu sayı 4 olmuştur.⁸

2.3.4. Dünyada Turizm Sektörünün büyüklüğü, sektörde öne çıkan ülkeler

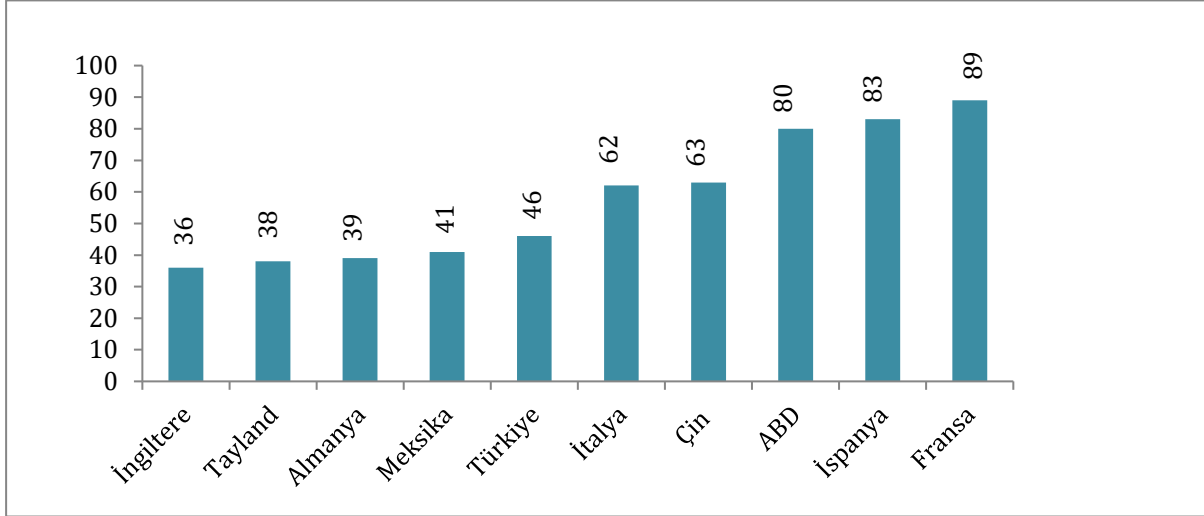
Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü’nün (UNWTO) Ocak 2019’da yayınladığı Dünya Turizm Barometresi raporuna göre uluslararası ziyaretçi sayısı (gecelemeli ziyaretçi) 2018 yılında bir önceki yıla göre %5,6 artış göstermiştir. Bu oran, son yıllarda görülen güçlü büyüme ivmesinin ve 2010 yılından bu yana %4’ün üzerinde seyreden büyüme trendinin devam ettiğini göstermektedir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü’nün (UNWTO) 2018 yılı verilerine göre, 2017’deki %7’lik yıllık uluslararası ziyaretçi sayısı artışının gerisine düşülse de büyümenin sürdürülebilir noktada kalmaya devam ettiği görülmüştür. 2018 sonuçlarına göre gelişmiş ülkeler ziyaretçi pastasındaki payını 762 milyon turist ile %4,3 artırırken, gelişmekte olan ülkelerin payı, 639 milyon turist ve %76,8 artışla daha hızlı büyümüştür.⁹

2018’de bir önceki yıla göre 72 milyon artışla 1.401 milyon turiste ulaşılırken, bölgesel olarak bakıldığında Avrupa 710,1 milyon turist ile %50,7 pay alarak büyük farkla önde görünmektedir. Avrupa destinasyonları böylece global ziyaretçi sayısının yarısından fazlasını çekerken, bir önceki yıl %50,6 olan payını 0,1 puan daha artırmıştır.

⁸ TÜİK, 2002- 2012 Yılı TÜİK Girdi-Çıkı Tabloları

⁹ <https://www.turizmguclu.com/2019/09/06/turizm-verileri/>

Şekil 2: En Çok Turist Çeken Ülkeler (2018)



Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü

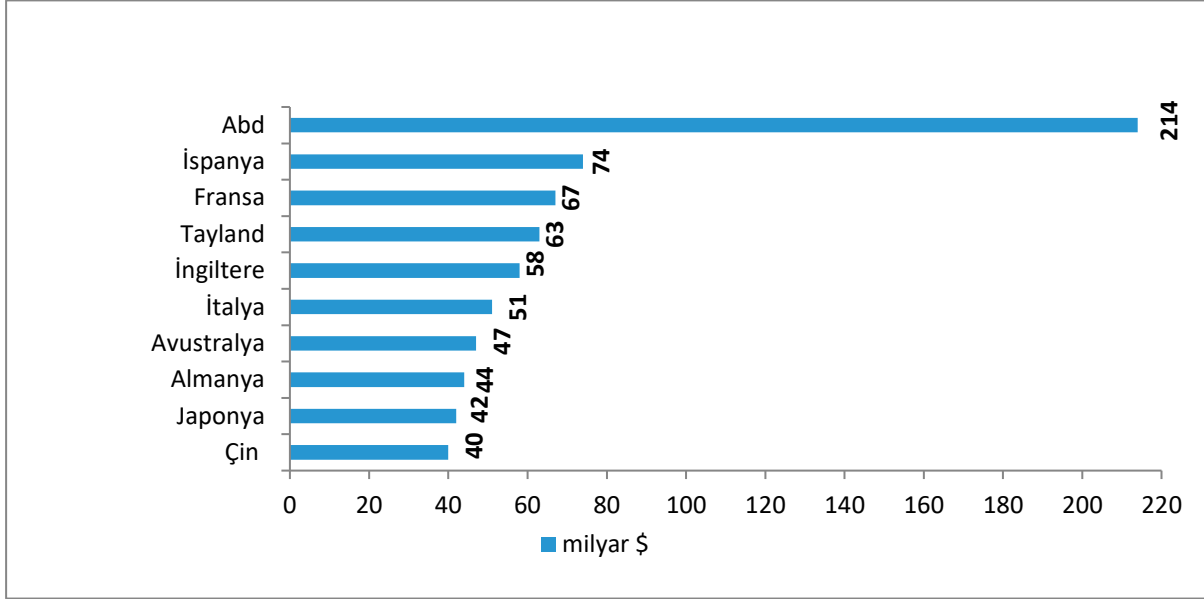
Dünya Turizm Örgütü'nün yapmış olduğu çalışmada, Tabloya baktığımızda 2018'de en fazla uluslararası turist çeken ülke 89 milyon ile Fransa oldu. İspanya 83 milyon turist çekerken Amerika Birleşik Devletleri (ABD) 80 milyon turist ağırladı. Dördüncü sırada 63 milyon ile Çin yer alırken onu 62 milyon ile İtalya izledi. Listenin altıncı sırasında ise 46 milyon turist ile Türkiye yer aldı. Türkiye'yi sırasıyla Meksika (41 milyon), Almanya (39 milyon), Tayland (38 milyon) ve İngiltere (36 milyon) izlemiştir.¹⁰

2018 ile bir önceki yıldaki turist sayısı karşılaştırıldığında ise en büyük artış oranını Türkiye'nin yakaladığı görülmektedir. Türkiye turist sayısını yüzde 22 arttırırken Tayland yüzde 8 ve İtalya yüzde 7 arttırmıştır. İlk 10'daki diğer ülkelerin turist sayısı yüzde 5 civarında artarken turist sayısı düşen tek ülke yüzde 4 ile İngiltere olmuştur.

Turizmden en fazla gelir elde eden ülke 214 milyar Amerikan doları ile ABD olduğu görülmektedir, İkinci sırada 74 milyar dolarla İspanya olurken Fransa'nın 67 milyar dolar ile üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. Avustralya ve Japonya en çok ziyaret edilen ülkelerde ilk on ülke arasında yer almamasına rağmen en çok kazanan ülkeler listesinde yer aldığı görülmektedir. Meksika ve Türkiye ise en çok ziyaret edilen ilk on ülke arasında yer almasına rağmen kazanç anlamında ilk on ülke arasında yer almadığı görülmektedir.(Şekil-3)

¹⁰ Dünya Turizm Örgütü

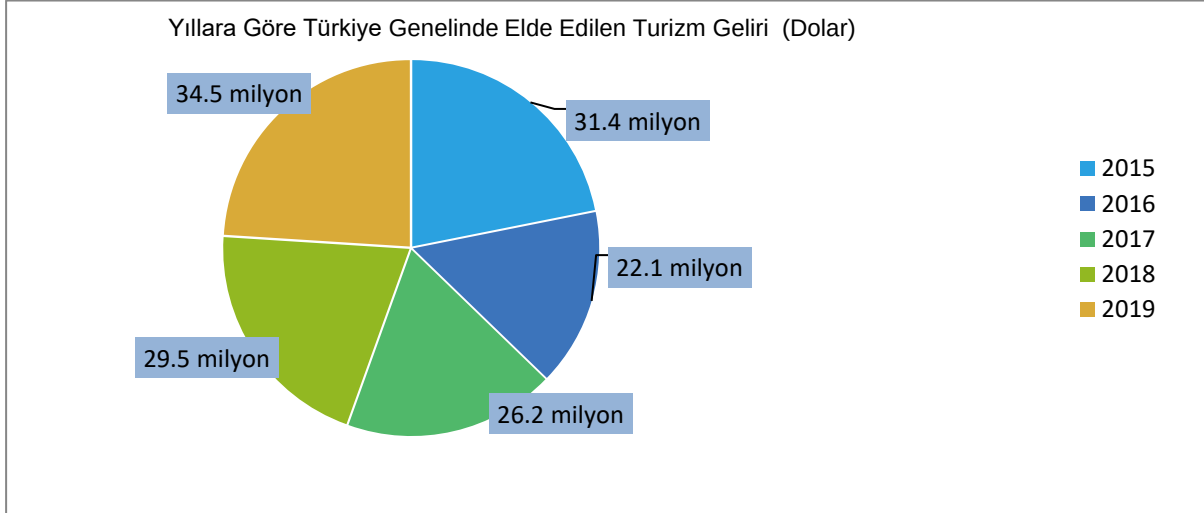
Şekil 3: Turizmde En Çok Kazanan Ülkeler, 2018



Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü

Tüik verilerine göre Türkiye, 2015-2019 yılları arasında 143 milyar 889 bin dolar turizm geliri elde etmiş ve Türkiye'de harcama türlerine göre turizm gelirlerine bakıldığında Sağlık turizmüne yönelik turizm gelirlerinde her yıl giderek bir artış olduğu görülmektedir.¹¹ (Şekil-4)

Şekil 4: Türkiye'de Turizm Gelirleri



Kaynak: TÜİK-Harcama Türlerine Göre Turizm Geliri, 2002 - 2020

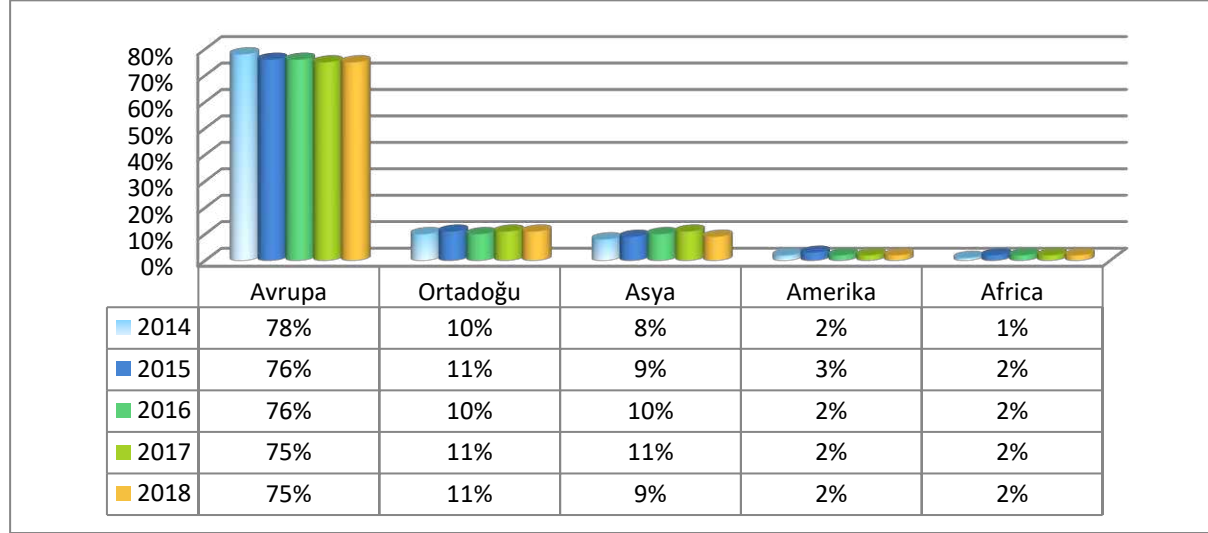
2014 yılında turizm amaçlı Türkiye'ye gelen turistlerin bölgelere göre dağılımına baktığımızda; 2014 yılında Avrupa ülkelerinden Türkiye'ye gelen turistlerin oranı %78, Ortadoğu ülkelerinden gelen turistlerin oranı %10, Asya ülkelerinden gelen turistlerin oranı %8, Amerika'dan gelen turistlerin oranı %2, Afrika'dan gelen turistlerin oranı %1'dir. 2015 yılında Avrupa ülkelerinden Türkiye'ye gelen

¹¹ http://www.turkstat.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1072

turistlerin oranı %76, Ortadoğu ülkelerinden gelen turistlerin oranı %11, Asya ülkelerinden gelen turistlerin oranı %9, Amerika'dan gelen turistlerin oranı %3, Afrika'dan gelen turistlerin oranı %2'dir. 2016 yılında Avrupa ülkelerinden Türkiye'ye gelen turistlerin oranı %76, Ortadoğu ülkelerinden gelen turistlerin oranı %10, Asya ülkelerinden gelen turistlerin oranı %10, Amerika'dan gelen turistlerin oranı %2, Afrika'dan gelen turistlerin oranı %2'dir. 2017 yılında Avrupa ülkelerinden Türkiye'ye gelen turistlerin oranı %75, Ortadoğu ülkelerinden gelen turistlerin oranı %11, Asya ülkelerinden gelen turistlerin oranı %11, Amerika'dan gelen turistlerin oranı %2, Afrika'dan gelen turistlerin oranı %2'dir. 2018 yılında Avrupa ülkelerinden Türkiye'ye gelen turistlerin oranı %75, Ortadoğu ülkelerinden gelen turistlerin oranı %11, Asya ülkelerinden gelen turistlerin oranı %9, Amerika'dan gelen turistlerin oranı %2, Afrika'dan gelen turistlerin oranı %2'dir.¹²

Bölgelere göre turizm ihracatının büyük bölümünü Avrupa ülkelerinden gelen turistlerden oluşturmaktadır.(Şekil-5)

Şekil 5: Bölgelere Göre Yurtdışından Türkiye'ye Gelen Turist Dağılım Oranı



Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü

Bakanlık belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 11,46 artış göstererek 56,11 milyona, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 10,2 artarak 159,15 milyona ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,84 gün, doluluk oranı ise yüzde 58,9 olarak gerçekleşmiştir.(Tablo-8)

¹² <https://www.unwto.org/country-profile-inbound-tourism>

Tablo 5: Türkiye Geneline Bakanlık Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri Sayısı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (31.12.2019)							
TURİZM YATIRIM BELGELİ					TURİZM İŞLETME BELGELİ		
TÜRÜ	SINIFI	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Toplam		723	84 172	180 852	4 038	473 609	992 341
Otel	Toplam	575	68 760	145 921	3 002	402 017	837 532
	5 Yıldızlı	130	36 966	80 310	669	214 820	456 009
	4 Yıldızlı	172	19 208	40 036	829	113 084	233 410
	3 Yıldızlı	231	11 612	23 525	1 065	59 249	119 070
	2 Yıldızlı	17	464	1 013	387	13 431	26 268
	1 Yıldızlı	25	510	1 037	52	1 433	2 775
Motel	Toplam	1	59	118	6	230	467
	Motel	1	59	118			
	2. Sınıf				1	65	134
	Motel				5	165	333
Tatil Köyü	Toplam	28	6 982	16 139	72	25 524	56 213
	1. Sınıf	15	3 782	8 203	63	24 155	53 323
	2. Sınıf	13	3 200	7 936	9	1 369	2 890
Termal Otel	Toplam	17	4 226	9 546	88	14 343	30 252
	5 Yıldızlı	8	3 017	6 703	40	9 993	21 153
	4 Yıldızlı	4	820	1 820	31	3 332	6 990
	3 Yıldızlı	5	389	1 023	17	1 018	2 109
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	1	129	310			
Termal Müst. Apart Otel					2	81	171

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (31.12.2019)							
TURİZM YATIRIM BELGELİ					TURİZM İŞLETME BELGELİ		
TÜRÜ	SINIFI	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Pansiyon	-				122	1 439	2 917
Kamping	-	8	1 028	2 323	7	847	2 425
Oberj	-				3	408	890
Apart Otel	-				198	7 829	18 082
Özel Tesis	-	27	692	1 444	393	12 487	25 383
Müstakil Apart Otel	-				16	550	1 416
Golf Tesisi	-	1	60	228	3	531	1 348
Turizm Kompleksi	-				4	3 025	6 390
Butik Otel	-	54	1 916	4 213	99	3 751	7 581
B Tipi Tatil Sitesi	-				2	42	236
Butik Tatil Villası	-				1	70	140
Dağ Evi	-	7	229	460	4	138	359
Çiftlik Evi / Köy Evi	-	4	91	150	12	112	225
Yayla Evi	-				2	30	90
Hostel	-				1	123	166
Butik Termal Otel	-				1	32	58

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 verilerine göre Türkiye’de 237.516 odalı, 545.669 yataklı 8.104 adet Belediye Belgeli Konaklama Tesisi bulunmaktadır.Belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 14,53 artış göstererek 24,75 milyona, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 12,68 artarak 52,14 milyona ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,11 gün, doluluk oranı ise yüzde 41,75 olarak gerçekleşmiştir.(Tablo-6)

Tablo 6: Türkiye Geneline Belediye Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri Sayısı

TÜRÜ	TESİS	ODA	YATAK
Otel (Belediye Belgeli)	4 635	169 689	379 958
Motel (Belediye Belgeli)	193	3 593	8 433
Pansiyon (Belediye Belgeli)	2 376	33 601	80 090
Tatil Köyü (Belediye Belgeli)	40	5 133	14 534
Kamping (Belediye Belgeli)	58	1 953	5 291
Kaplıca (Belediye Belgeli)	88	5 999	17 634
Kamu Misafirhanesi (Belediye Belgeli)	714	17 548	39 729
Toplam	8 104	237 516	545 669

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.3.5. Türkiye’de Termal Turizmin Bölgelere Göre Dağılımı

Türkiye Termal turizm açısından oldukça zengin potansiyele sahip bir ülkedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre ülkemizdeki Termal Turizm potansiyeline sahip bölgeleri şu şekilde sınıflandırabiliriz;

Güney Marmara Termal Turizm Kentleri Bölgesi (Çanakkale, Balıkesir, Yalova), Frigya Termal Turizm Kentleri Bölgesi (Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak, Eskişehir, Ankara), Güney Ege Termal Turizm Kentleri Bölgesi (İzmir, Manisa, Aydın, Denizli), Orta Anadolu Termal Turizm Kentleri Bölgesi (Yozgat, Kırşehir, Nevşehir, Niğde), Kuzey Anadolu Termal Turizm Kentleri Bölgesi: Amasya, Sivas, Tokat, Erzincan, Doğu Marmara Termal Turizm Kentleri Bölgesi: Bilecik, Kocaeli, Batı Karadeniz Termal Turizm Kentleri Bölgesi: Bolu, Düzce, Sakarya’dır.

2019 yılında Türkiye genelinde 5 yıldızlı Termal otellere gelen yabancı turist sayısı 702.078, yerli turist sayısı ise 1.866.545’dir, Konaklama amaçlı gelen yabancı turist sayısı 1.221.017, yerli turist sayısı ise 3797.835’tir. Termal Otellerin doluluk oranı ise yabancı turistler için ortalama %9,65, yerli turistler için %37’dir. Termal Müstakil Apart Otele gelen yabancı turist sayısı 152, yerli turist sayısı ise 8.617’dir, Konaklama amaçlı gelen yabancı turist sayısı 1.551, yerli turist sayısı ise 19.199’dur. Doluluk oranı ise yabancı turistler için ortalama %2,64, yerli turistler için %32,72’dir. (Tablo-7)

Tablo 7: 2019 Yılı Termal Turizm Konaklama Verisi

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI		GECELEME		DOLULUK ORANI(%)	
		YABANCI	YERLİ	YABANCI	YERLİ	YABANCI	YERLİ
Termal Otel	5 Yıldızlı	621 227	1 307 805	910 648	2 776 633	12,53	38,21
	4 Yıldızlı	60 012	383 672	282 506	710 614	12,78	32,15
	3 Yıldızlı	20 839	175 068	27 863	310 588	3,64	40,63
Termal Müstakil Apart Otel		152	8 617	1 551	19 199	2,64	32,72

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.3.6. TR81 Bölgesi Turizm Konaklama Tesisleri

Batı Karadeniz Bölgesi sahip olduğu Doğal Güzellikleri, Kültürel Değerleri bakımından önemli turizm potansiyeline sahip bir bölgedir. Türkiye 2023 yılı hedefleri doğrultusunda dünyanın en çok turist çeken ve en fazla turizm geliri elde eden ilk beş ülkesinden biri olmayı amaçlamaktadır. Bu doğrultuda tüm bölgelere ve illere de önemli görevler düşmektedir. TR81 Batı Karadeniz Bölgesi 2014-2023 Bölge Plânında bölgenin önceliklerinden bir tanesi turizmin çeşitlendirilerek geliştirilmesi olarak belirlenmiştir.

2019 yılı itibarı ile,

Zonguldak ilinde; 318 odalı, 682 yataklı, 3 adet Turizm Yatırım Belgeli Konaklama Tesis, 825 odalı, 1.666 yataklı, 15 adet Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesis,

Karabük ilinde; 113 odalı, 232 yataklı, 2 adet Turizm Yatırım Belgeli Konaklama Tesis, 701 odalı, 1.312 yataklı, 30 adet Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesis,

Bartın ilinde; 15 odalı, 30 yataklı, 2 adet Turizm Yatırım Belgeli Konaklama Tesis, 423 odalı, 836 yataklı, 11 adet Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesis bulunmaktadır.

Batı Karadeniz Bölgesinin turizm kapasitesini gösteren veriler (Tablo-8'de) verilmiştir;

Tablo 8: TR81 Bölgesi Turizm Belgeli Konaklama Tesis Verileri-2019

İLLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Zonguldak	3	318	682	15	825	1 666
Karabük	2	113	232	30	701	1 312
Bartın	2	15	30	11	423	836

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Zonguldak ilinde; 793 odalı, 1.560 yataklı, 28 adet, Karabük ilinde; 1.006 odalı, 2.308 yataklı, 93 adet, Bartın ilinde; 2.246 odalı, 5.682 yataklı, 295 adet Belediye Belgeli Konaklama Tesis bulunmaktadır.(Tablo-9)

Tablo 9: TR81 Bölgesi Belediye Belgeli Konaklama Tesis Sayısı(2019)

Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	Belediye Belgeli Yatak Sayısı
Zonguldak	28	793	1 560
Karabük	93	1 006	2 308
Bartın	295	2 246	5 682
Toplam	416	4 045	9 550

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.4 DIŞ TİCARET ve YURT İÇİ TALEP

2.4.1. Dünyada ve Türkiye’de Dış Turizm Verileri

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü Dünya Turizm Barometresi ve İstatistik Eki, Ocak 2020 rapor özetinde, Dünya çapındaki uluslararası turist varışlarının (gecelik ziyaretçiler), dünyadaki destinasyonlar tarafından bildirilen verilere dayanarak 2019 yılında% 4 büyüyerek 1,5 milyar seviyesine ulaştığı, 2019, yılının, 2017'nin (+% 7) ve 2018'in (+% 6) istisnai oranlarına göre daha yavaş olmasına rağmen, güçlü bir büyüme yılı olduğu, talebin, gelişmiş ülkelerde özellikle Avrupa'da daha yavaş olduğu ifade edilmiştir. Brexit'i çevreleyen belirsizlik, jeopolitik ve ticari gerilimler ve küresel ekonomik yavaşlama büyüme üzerinde yoğunlaştığı, Turizm sektöründe 2019 yılının aynı zamanda Thomas Cook ve Avrupa'daki birkaç düşük maliyetli havayolunun çöküşüyle sektördeki büyük değişimlerin yılı olduğu, tüm bölgelerin gelişlerde artış gösterdiği, Orta Doğu'da turizm sektöründe (% + 8) büyümenin, ardından Asya ve Pasifik'te (% + 5) büyümeye yol açtığı, Avrupa ve Afrika'ya uluslararası gelişlerin (her ikisi de +% 4) dünya ortalamasıyla birlikte artarken, Amerika kıtası % 2 büyümenin kaydedildiği belirtilmiştir.

Ana kaynağa göre, Fransa'da ilk on pazar arasında uluslararası turizm harcamalarındaki en güçlü artışın bildirildiği, ABD'nin mutlak anlamda büyümeye öncülük ettiği belirtilmektedir.

Ayrıca, mevcut eğilimlerin ekonomik beklentiler ve Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü Güven Endeksi'ne dayanarak, Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü 2020'de dünya çapında uluslararası turist varışlarında %3 ila%4 oranında bir büyüme öngörmektedir.¹³

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün verilerine göre;

2018 yılında Türkiye'ye yurtdışından 45,8 milyon turist gelmiş ve önceki yıllara göre yabancı turist sayısında %22'lik bir artış sağlanmıştır. 2019 yılında ise 51,2 milyon yabancı turist gelmiş, gelen yabancı turist sayısında 2018 yılına göre %12'lik bir artış sağlanmıştır. Son on yıl baz alındığında ülkemize gelen yabancı turist sayısında %5'lik ortalama bir artış sağlanmıştır. Ayrıca 2018 yılında dış turizmden 25,2 milyar dolar turizm geliri elde edilmiş, böylece önceki yıllara göre dış turizm gelirinde %12'lik bir artış sağlanmıştır. 2018 yılında yurtdışından gelen yabancı turistlerden kişi başından elde edilen turizm geliri ise 550 \$ olarak hesaplanmıştır. 2019 yılında Türkiye'nin uluslararası turizm geliri 29,8 milyar dolara yükselmiş, elde edilen turizm gelirinde %18'lik bir artış sağlanmıştır. 2019 yılında yurtdışından gelen yabancı turistlerden kişi başından elde edilen turizm geliri ise 580\$ olarak hesaplanmıştır. Bu verilere göre 2018 yılında Türkiye uluslararası turizm geliri ve yolcu taşımacılığından 36,8 milyar dolar gelir etmiştir. Bunun %69'u gelen yabancı turistlerden, %31'i ise uluslararası yolcu taşımacılığından elde edilmiştir. 2019 yılında ise uluslararası turizm geliri ve yolcu taşımacılığından 42,4 milyar dolar gelir etmiştir. Bunun %70'i gelen yabancı turistlerden, %30'u ise uluslararası yolcu taşımacılığından ¹⁴ elde edilmiştir.

2019 yılında ise uluslararası gelen turist sayısında Türkiye'ye gelen turist sayısı artış oranı %12 olmasına rağmen, önceki yıllara göre düşüş yaşanmış ve son on yılda yabancı turist sayısında %5'lik bir artış olmuştur.

¹³ <https://www.e-unwto.org/>

¹⁴ <https://www.unwto.org/country-profile-inbound-tourism>

2.4.2.Avrupa Ülkelerinde ve Türkiye’de Termal Turizm

Tablo 10’dan görüldüğü üzere Avrupa ülkeleri arasında termal tesislerde konaklama süreleri Norveç’te 14 gün, İrlanda’da 4 gün, Hollanda ve Almanya’da 3 gün, Fransa ve İtalya’da 1 gündür.

Tablo 10: Avrupa Ülkelerinde Termal Tesislerde Kalış Süresi (2018)

Termal Otel	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi
Almanya	35.154	110.329	3
Fransa	22.380	28.231	1
İtalya	16.097	19.743	1
İngiltere	12.300	41.544	3
Hollanda	2.945	9.231	3
Norveç	1.852	25.060	14
İrlanda	429	1.713	4

Kaynak: <http://www.satark.gov.tr/ust.php>

Avrupa ülkeleri arasında Almanya, sağlık turizmine oldukça önem vermekle birlikte sağlık turizmi kapsamında uygulanan, çamur banyosu, mineral tedaviler, radon gazı tedavileri gibi doğal tedavilerin uygulandığı kaplıca merkezlerini desteklemektedir. ¹⁵

Türkiye’deki termal tesislerdeki yerli ve yabancı turistlerin konaklama sürelerine baktığımızda ortalama 3 günlük bir süreye tekabül ettiğini görüyoruz. Avrupa ülkelerinden Norveç ve İrlanda’ya göre 2019 yılında Türkiye’deki termal tesislerde gecelik kalış sürelerinin düşük olduğunu görmekteyiz.(Tablo-11)

Tablo 11: 2019 Yılı Türkiye’de Termal Tesislerde Kalış Süresi

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Termal Otel	5 Yıldızlı	621 227	1 307 805	1 929 032	1,47	2,12	1,91
	4 Yıldızlı	60 012	383 672	443 684	4,71	1,85	2,24
	3 Yıldızlı	20 839	175 068	195 907	1,34	1,77	1,73
	TOPLAM	702 078	1 866 545	2 568 623	1,74	2,03	1,95
Termal Apart Otel		152	8 617	8 769	10,20	2,23	2,37

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Türkiye’de 2015 yılında toplam turizm gelirlerinin, toplam ihracata oranı %21,9, 2016 yılında ise ülke genelinde yaşanan olaylar nedeniyle düşüş yaşanarak %15,5 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında ise sektörde toparlanma yaşanarak %16,7’ye yükselmiştir. Sonraki yıllarda da artış devam ederek 2018 yılında %17,50, 2019 yılında %20,1 olarak gerçekleşmiştir.¹⁶(Tablo-12)

¹⁵ <http://www.satark.gov.tr/>

¹⁶ <https://www.tursab.org.tr/istatistikler/turizmin-ekonomideki-yeri>

Tablo 12: 2015-2019 Arası Türkiye Geneline Turizmin İhracat ve İthalat Gelirleri İçindeki Payı

YILLAR	TOPLAM İHRACAT RAKAMLARI (Milyon \$)	TOPLAM TURİZM GELİRLERİ (Milyon \$)	TOPLAM TURİZM GELİRLERİNİN TOPLAM İHRACATA ORANI (%)	TOPLAM İTHALAT GİDERLERİ (Milyon \$)	TOPLAM TURİZM GİDERLERİ (Milyon \$)	TOPLAM TURİZM GİDERLERİN İTHALATA ORANI (%)
2015	143 934,9	31 464,8	21,9	207 203,4	5 698,3	2,8
2016	142 606,2	22 107,4	15,5	198 601,9	5 049,8	2,5
2017	156 992,9	26 283,6	16,7	233 799,6	5 137,2	2,2
2018	167 967,2	29 512,9	17,5	223 046,0	4 896	2,2
2019	171 531,0	34 520, 3	20,1	202 705,0	4 403	2,1

Kaynak: Türsab

TÜİK verilerine göre sağlık turizminden Türkiye genelinde elde edilen turizm geliri 2015 yılında 638 bin \$, 2016 yılında 715 bin \$, 2017 yılında 827 bin \$, 2018 yılında 863 bin \$ ve 2019 yılında 1 milyon 65 bin \$ olduğu görülmektedir. 2015 yılından sonra sağlık turizminden elde edilen gelirde sürekli bir artışın olması ülkemizin sağlık turizmi alanında tercih edildiğinin bir göstergesidir. (Tablo-13)

Tablo 13: 2015-2019 Yıllarında Türkiye Geneline Sağlık Turizmi Geliri (Bin \$)

Yıllar	Sağlık Turizminden Sağlanan Gelir
2015	638.622
2016	715.438
2017	827.331
2018	863.307
2019	1.065.105

Kaynak: TÜİK

2.5. ÜRETİM, KAPASİTE VE TALEP TAHMİNİ

2.5.1. Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı Kapsamında Termal Turizm

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 çalışmasının Türkiye Turizmi için en önemli açılımı, ülkemizin sahip olduğu alternatif turizm potansiyellerinin tespiti ve planlı bir şekilde koruma-kullanma dengesi içerisinde ülke turizmine kazandırılması için izlenecek olan stratejileri belirleyip eylem planı haline getirmiş olmasıdır.

Türkiye Turizm Stratejisi ve Eylem Planı “Kamu ve özel sektörün yönetim ilkesi çerçevesinde işbirliğini gündeme taşıyan stratejik planlama çalışmalarının yönetim ve uygulamasına yönelik açılımlar sağlanmasını hedefleyen bir çalışmadır”. Turizm Stratejisi kapsamında ülkenin alternatif turizm türleri açısından oldukça zengin olduğuna vurgu yapılmakta, ancak mevcut potansiyelin rasyonel olarak kullanılmadığına değinilmektedir. Bu iki çalışmada ülkenin doğal, kültürel, tarihi ve coğrafi değerlerini koruma-kullanma dengesi içinde kullanmayı ve turizmi çeşitlendirerek turizm payının artırılması hedeflenmektedir.

Turizmin çeşitlendirilmesi noktasında termal turizme ilişkin belirlenen hedefler aşağıdaki gibidir¹⁷;

- Jeotermal kaynakların bulunduğu bölgeler dikkate alınarak etaplamalar şeklinde tüm kaynakların değerlendirilmesine yönelik çalışmalar sürdürülecektir.

¹⁷ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11481/termal-turizm-master-planı-2007-2023.html>

- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca bugüne kadar edinilen termal turizm merkezlerine ilişkin imar planlama çalışmaları tamamlanacaktır.
- Ülkemizin Avrupa'da termal turizm konusunda birinci varış noktası olması sağlanacaktır.
- Jeotermal suyun etkin bir şekilde dağıtımı amacıyla belirlenen pilot bölgelerde mahalli idareler birliği ve dağıtım şirketleri kurulması yönünde çalışmalar yapılacaktır.
- Jeotermal kaynak odaklı "Turizm Merkezi" ve/veya "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ilan edilebilecek alanlar belirlenerek fiziki planlarının tamamlanmasından sonra turizm yatırımcılarına tahsisi kısa bir sürede gerçekleştirilecektir.

2.5.2. Kapasite ve Talep Tahmini

Batı Karadeniz Bölgesinin geneline baktığımızda 2015-2019 yılları arasında bölge genelindeki turizm tesislerine gelen kişi sayısı toplamda 1.391.797 olarak belirlenmiştir. Bu turistlerin 254.544'ü yabancı, 1.137.253'ü ise yerli turisttir.

Bölgeye gelen turistlerin 1.989.885'i gecelik konaklama yapmıştır. Konaklayan turistlerin 343.814'ü yabancı, 1.646.071'i ise yerli turisttir.

Son beş yılda bölgedeki turizm tesislerine gelen turistlerin konaklama tesislerinde kalma sürelerine göre tesislerin ortalama doluluk oranı, 2015 yılında %32,82, 2016 yılında %35,63, 2017 yılında %35,78, 2018 yılında %37,02 ve 2019 yılında %38,69 olarak gerçekleşmiştir.

Batı Karadeniz Bölgesinde 2015-2019 yılları arasında gelen turistlerin turizm tesislerinde konaklama oranlarında sürekli bir artış olduğu görülmektedir.(Tablo-14)

Tablo 14: 2015-2019 Yılları TR81 Bölgesi Turizm İşletme Belgeli Tesisler Konaklama Verileri

Yıl	Bölge	Tesise Geliş Sayısı Toplam	Tesise Gelen Yabancı Sayısı	Tesise Gelen Yerli Sayısı	Geceleme Sayısı Toplam	Geceleme Sayısı Yabancı	Geceleme Sayısı Yerli	Doluluk Oranı
2015	TR81	212.656	25.787	186.869	305.961	39.556	266.405	32%
2016	TR81	263.624	41.015	222.609	365.921	56.598	309.323	35%
2017	TR81	276.079	41.896	234.183	383.061	54.464	328.597	35%
2018	TR81	308.134	72.388	235.746	447.358	99.620	347.738	37%
2019	TR81	331.304	73.458	257.846	487.584	93.576	394.008	38%

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Batı Karadeniz Bölgesinin geneline baktığımızda 2015-2019 yılları arasında bölge genelindeki turizm tesislerine gelen kişi sayısı toplamda 2.269.785 olarak belirlenmiştir. Bu turistlerin 154.786'sı yabancı, 2.114.499'u ise yerli turisttir.

Bölgeye gelen turistlerin 3.397.409'u gecelik konaklama yapmıştır. Konaklayan turistlerin 202.170'i yabancı, 3.195.239'u ise yerli turisttir.

Son beş yılda bölgedeki turizm tesislerine gelen turistlerin konaklama tesislerinde kalma sürelerine göre tesislerin ortalama doluluk oranı, 2015 yılında %29,22, 2016 yılında %31,66, 2017 yılında %27,42, 2018 yılında %27,81 ve 2019 yılında %29,04 olarak gerçekleşmiştir.

Batı Karadeniz Bölgesinde 2015-2019 yılları arasında gelen turistlerin turizm tesislerinde konaklama oranlarında 2017 ve 2018 yıllarında bir düşüş olduğu, 2019 yılında ise artış yaşandığı görülmektedir.(Tablo-18)

Tablo 15: 2015-2019 Yılları TR81 Bölgesi Belediye İşletmeli Tesisler Konaklama Verileri

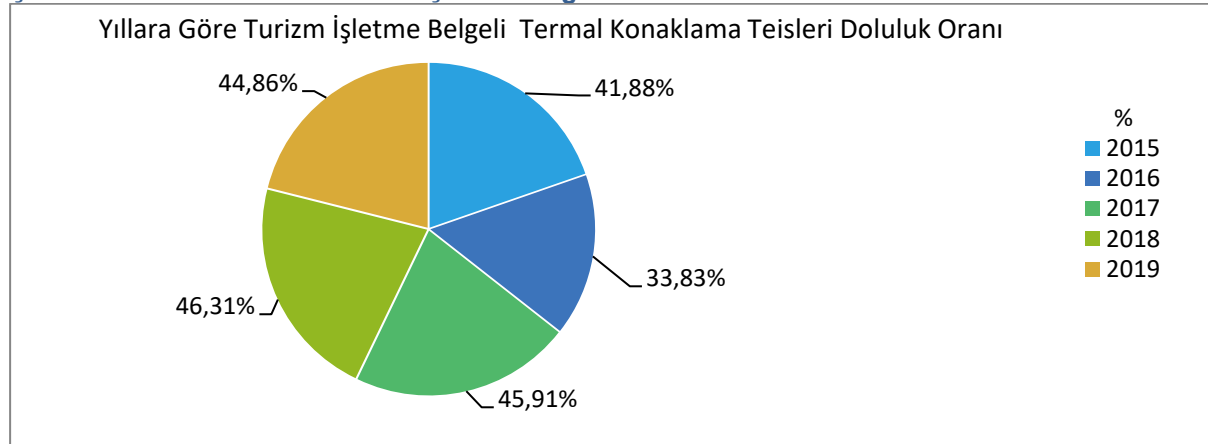
Yıl	Bölge	Tesise Geliş	Tesise Gelen	Tesise Gelen	Geceleme Sayısı	Geceleme Sayısı	Geceleme Sayısı	Doluluk Oranı
		Sayısı Toplam	Yabancı Sayısı	Yerli Sayısı	Toplam	Yabancı	Yerli	
2015	TR81	437.448	42.102	395.346	584.101	57.371	526.730	29,22%
2016	TR81	482.057	21.194	460.863	630.449	29.509	600.940	31,66%
2017	TR81	413.393	17.698	395.695	668.840	25.707	643.133	27,42%
2018	TR81	442.949	36.943	406.006	704.549	45.208	659.341	27,81%
2019	TR81	493.938	36.849	457.089	809.470	44.375	765.095	29,04%

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.5.3. Termal Turizm Tesisleri Doluluk Oranı

Türkiye genelindeki Turizm İşletme Belgeli Termal Tesisler Konaklama tesisleri ortalama olarak; 2015 yılında % 41,88, 2016 yılında %33,83, 2017 yılında %45,91, 2018 yılında %46,31 ve 2019 yılında %44,86 doluluk oranına sahiptir.(Şekil-6)

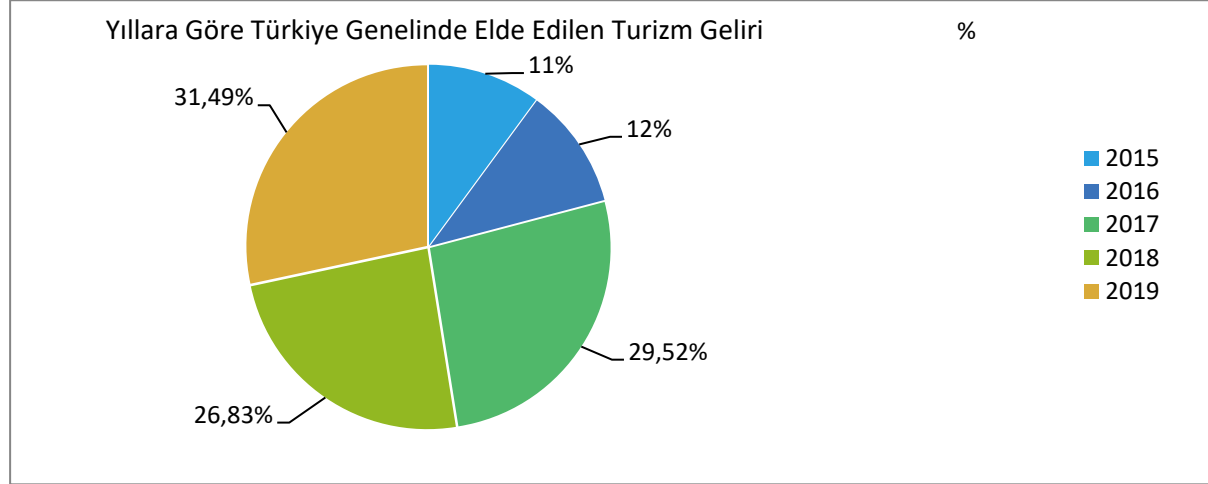
Şekil 6: 2015-2019 Yılları Turizm İşletme Belgeli Termal Tesisler Konaklama Doluluk Oranları



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Türkiye genelindeki Belediye İşletme Belgeli Termal Tesisler Konaklama Tesisleri ortalama olarak; 2015 yılında % 11, 2016 yılında %12, 2017 yılında %29,52, 2018 yılında %26,83 ve 2019 yılında %31,49 doluluk oranına sahiptir.(Şekil-7)

Şekil 7: 2015-2019 Yılları Belediye İşletme Belgeli Termal Tesisler Doluluk Oranları



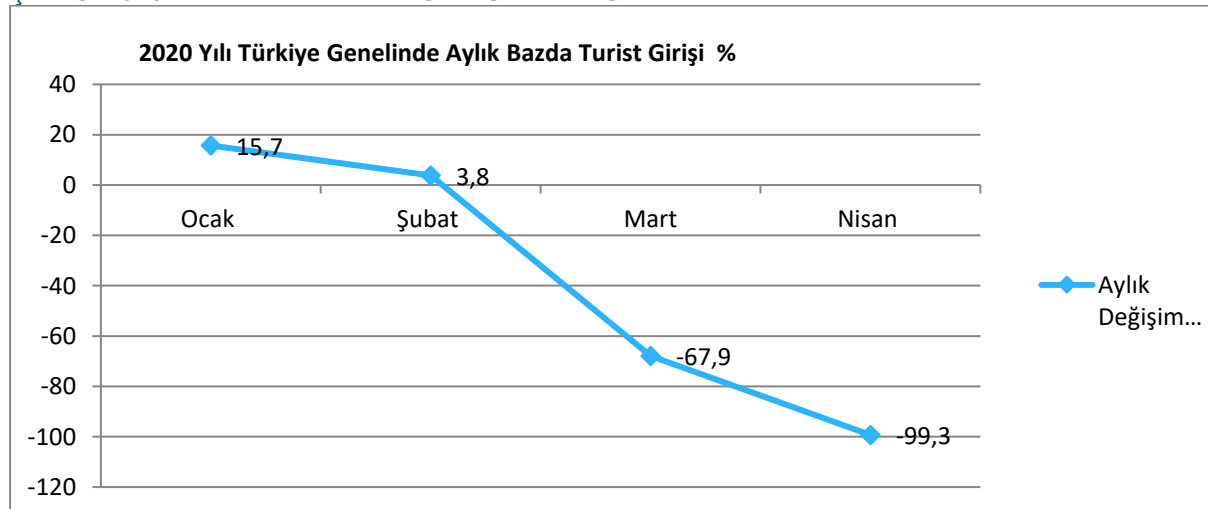
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.5.4. Covid-19 Salgınının Turizm Üzerindeki Etkileri

Covid-19 salgını uluslararası turist dolaşımını da etkilemiştir. Ülke genelinde gelen turist sayısında giderek düşüş yaşanmış ve Nisan ayında en düşük seviyeye gelmiştir.

Birleşmiş Milletler Dünya Sağlık Örgütü tarafından, 2020 uluslararası turist dolaşım beklentisi % 1 ile % 3 arasında negatif bir büyümeye dönüşeceği belirtilmiştir. 2020 yılı uluslararası turizm gelirlerindeki tahmini 30 ila 50 milyar dolarlık bir zararın olacağı beklenmektedir. Birleşmiş Milletler Dünya Sağlık Örgütü tarafından bu yıl için %3 ila %4 oranında pozitif bir büyüme beklentisi salgın sonrası olumsuz bir yön almıştır.(Şekil-8)

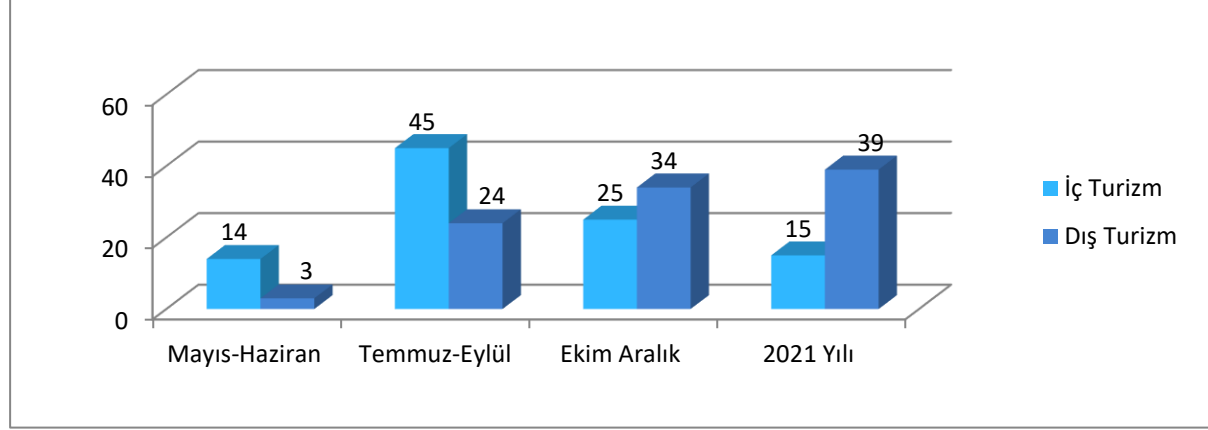
Şekil 8: 2020 Yılına İlk Dönemine Göre Ülkemize Gelen Yabancı Turist Verileri



Kaynak: <https://www.unwto.org/international-tourism-and-covid-19>

Covid-19 salgını sonrası, Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütünün yapmış olduğu araştırmaya göre salgının dünya üzerindeki turizme etkisinin 2020 yılı sonuna doğru azalacağı, salgın kapsamında alınan önlemler neticesinde 2021 yılı sonunda tüm dünyada normale döneceği tahmin edilmektedir.(Şekil-9)

Şekil 9: Covid-19 Sonrası Turizmin Canlanmasına Yönelik Öngörü Tablosu %



Kaynak: <https://www.unwto.org/international-tourism-and-covid-19>

2.5.5. Kapasite Kullanım Oranı

5 yıllık kapasite doluluk oranının genel odalarda birinci yıl %40, ikinci yıl %60, üçüncü yıl %90, dördüncü yıl %90 ve beşinci yıl %100'e ulaşacağı öngörülmüştür.(Tablo-16)

Tablo 16: 5 Yıllık Tahmini Kapasite Kullanım Oranları

Kapasite Kullanım Oranı					
Ürünler/Yıllar	1.yıl	2.yıl	3.yıl	4.yıl	5.yıl
Kral Dairesi (4 kişilik)2 tek+1 çift	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
Family Suit Oda (4 kişilik)2 tek + 1 çift	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Standart Oda (Tek yataklı)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Standart Oda (Çift yataklı)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Dublex Oda(3 tek yatak,1 çift yataklı)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Engelli Odası (çift yataklı)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Poliklinik Hizmeti	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Ayakta Yerli Hasta(Fizik Tedavi)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Ayakta Yabancı Hasta(Fizik Tedavi)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Konaklayan Yerli Hasta (Fizik Tedavi)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Konaklayan Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Sauna	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
SPA Hamam	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Turlar için grup yemeği	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Düğün Paketleri	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Toplantı salonu Kiralama	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Market Gelirleri	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%
Havuz Girişleri	40,00%	60,00%	90,00%	90,00%	100,00%

2.6. GİRDİ PİYASASI

2.6.1. Girdi Piyasası Harcama Kalemleri

5 yıldızlı 200 kişilik kapasiteli termal otel için temel girdi maliyetleri olarak elektrik, su, yakıt, telefon, internet bağlantısı ve genel olarak otel sigorta giderleri dikkate alınmıştır.(Tablo-17-18)

Tablo 17: Termal Otel Girdi Kalemleri ve Birim Maliyetleri

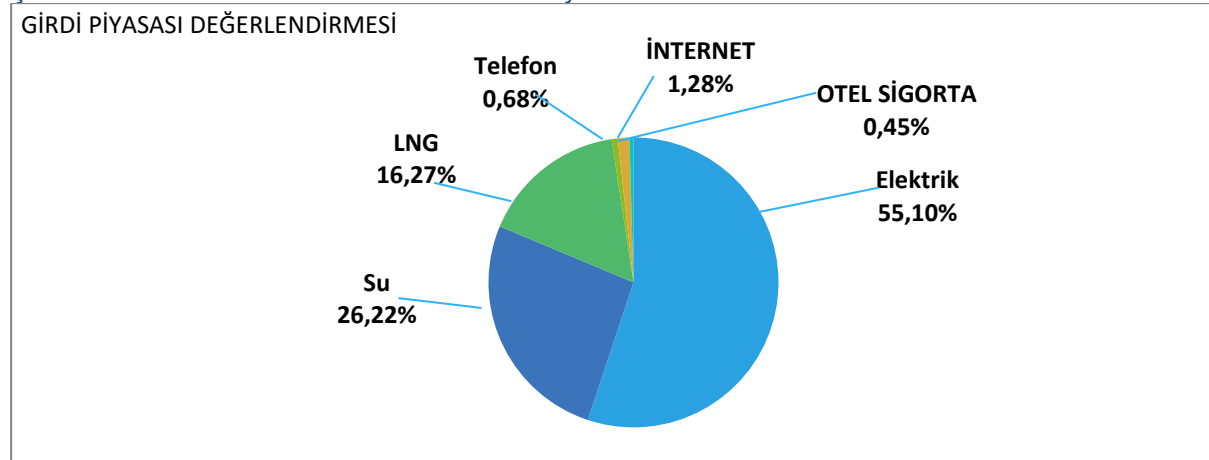
Kalem	Birim	Birim Değer	Tutar (TL)
Elektrik	kwh	117.000	0,66
Su	metreküp	3.500	10,5
(Sıvılaştırılmış Doğalgaz)	Kg	6.000	3,8
Telefon	Hat Başına	12	80
İnternet	Fiber	1	1.800
Otel Sigorta	Adet	1	3.000

Tablo 18: Termal Otel Girdi Kalemleri Yıllık Maliyetleri

Kalem	Yıllık Kullanım Miktarı	Aylık Tutar	Yıllık Tutar(TL)
Elektrik	561.600,00	30.888,00	370.656,00
Su	16.800,00	14.700,00	176.400,00
Isıtma	28.800,00	9.120,00	109.440,00
Telefon	12	384,00	4.608,00
İnternet	1	720,00	8.640,00
Otel Sigorta	1	250,00	3.000,00

5 yıldızlı 200 kişi kapasiteli termal otel için öngörülen girdi maliyetleri içerisinde en fazla girdi maliyeti %55,10'luk oran ile elektrik gideri oluşturmaktadır.(Şekil-10)

Şekil 10: Termal Otel Girdi Kalemleri Yıllık Maliyet Oranları



2.7 PAZAR VE SATIŞ ANALİZİ

2.7.1. Sektörün Pazar Yapısı ve Rekabet Koşulları

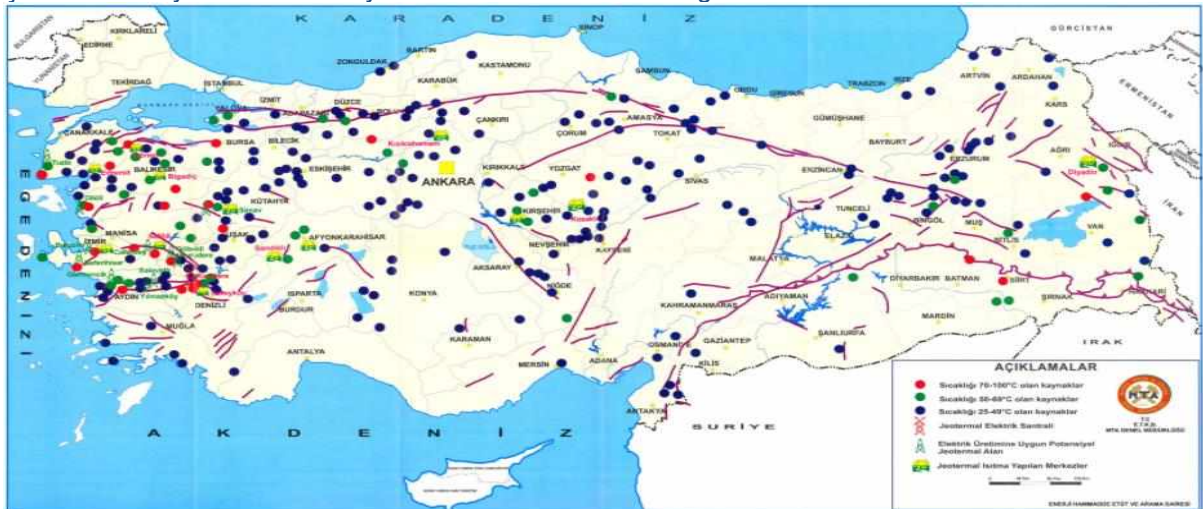
Ülkemiz önemli bir jeotermal kuşak üzerinde yer almakta, kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından dünyada ilk yedi ülke arasında bulunmakla beraber, sıcaklıkları 20 - 110 C arasında, debileri ise 2 – 500 lt / sn arasında değişebilen 1500'den fazla kaynağa sahip bulunmaktadır.

Sağlık ve Termal Turizmin geliştirilmesi amacıyla Bakanlığımızca başlatılan “Termal Turizm Kentleri Projesi” kapsamında ülkemizdeki jeotermal potansiyeller dikkate alınarak bölgesel olarak yeni alanlar tespit edilmiştir¹⁸.

Deniz kıyısında bulunan termal kaynaklar turizm çeşitliliği açısından önemli avantajlar sağlamaktadır. Ayrıca dağcılık ve ormanlık bölgelerinde bulunan termal kaynaklar ise çevre ve doğa kullanımı dolayısıyla farklı çekici unsurlara sahiptir. Termal turizmin sağladığı olanaklardan bazıları; 12 ay turizm yapma imkanı, tesislerde yüksek doluluk oranına ulaşılması, yüksek istihdam oluşturulması, diğer alternatif turizm türleri ile kolay entegrasyon oluşturularak bölgesel dengeli turizm gelişmesinin sağlanması, termal tesislerde insan sağlığını iyileştirici aktiviteler yanı sıra sağlıklı-zinde insan yaratma, eğlence ve dinlenme olanaklarının da bulunması, Kür merkezi (tedavi) entegrasyonuna sahip tesislerin maliyetini çabuk geri ödeyen karlı ve rekabet gücüne sahip yatırımlar olmasıdır.

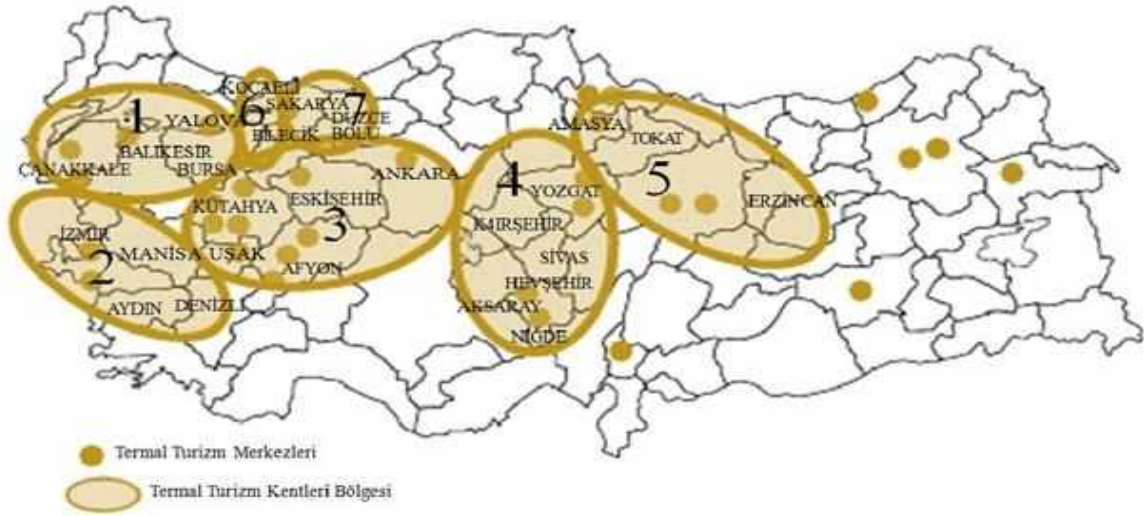
Ülkemizin jeotermal potansiyeli oldukça yüksek olup, potansiyel oluşturan alanların % 78'i Batı Anadolu'da, % 9'u İç Anadolu'da, % 7 si Marmara Bölgesinde, % 5'i Doğu Anadolu'da ve % 1'i diğer bölgelerde yer almaktadır. Jeotermal kaynaklarımızın % 90'ı düşük ve orta sıcaklıklı olup, doğrudan uygulamalar (ısıtma, termal turizm, çeşitli endüstriyel uygulamalar vs.) için uygun olup, % 10'u ise dolaylı uygulamalar (elektrik enerjisi üretimi) için uygundur. (Şekil-11)

Şekil 11: Türkiye Jeotermal Kaynak Alanları ve Sıcaklık Dağılımı Haritası



Kaynak: MTA

¹⁸ <http://www.bilgilenelim.com/>

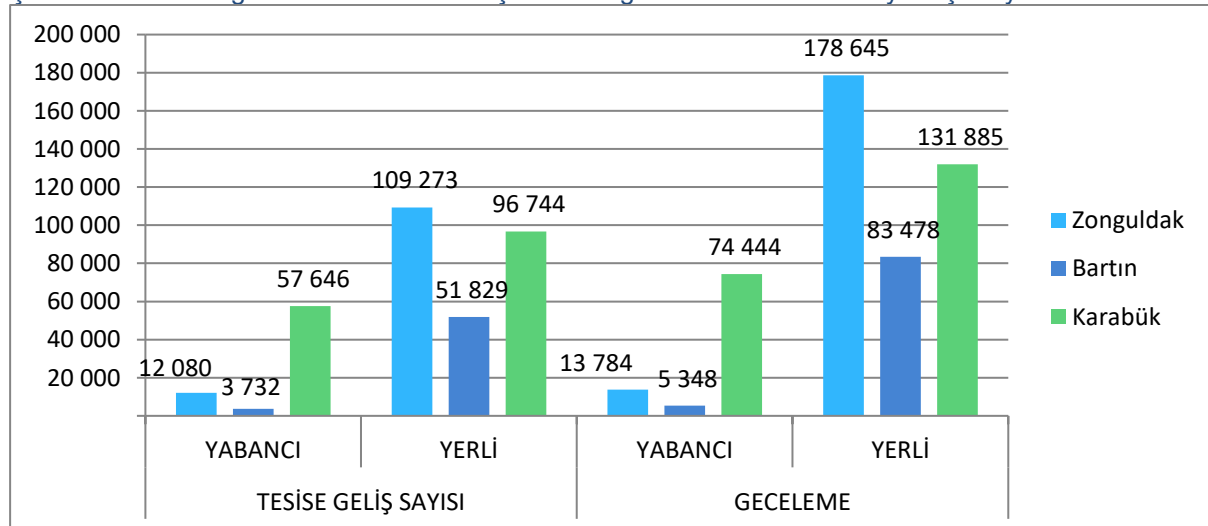
Şekil 12: Türkiye’de Termal Turizmin Sektörünün Yoğunlaştığı Bölgeler¹⁹

2019 yılında TR81 Bölgesinde yer alan Zonguldak, Karabük ve Bartın illerinde bulunan Turizm İşletme Belgeli Tesisleri ziyaret eden ve konaklayan turist sağıları aşağıdaki tabloda verilmiştir (Şekil-13);

2019 yılında Karabük ilindeki Turizm İşletme Belgeli Tesislere gelen yabancı ziyaretçi sayısı 57.646, yerli ziyaretçi sayısı 96.744'tür. Karabük iline gelen ve konaklama yapan yabancı ziyaretçi 74.444, yerli ziyaretçi 131.885'tir.

2019 yılında Bartın ilindeki Turizm İşletme Belgeli Tesislere gelen yabancı ziyaretçi sayısı 3.732, yerli ziyaretçi sayısı 51.829'dur Bartın iline gelen ve konaklama yapan yabancı ziyaretçi 5.348, yerli ziyaretçi 83.478'dir.

Şekil 13: TR81 Bölgesi 2019 Yılı Turizm İşletme Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları



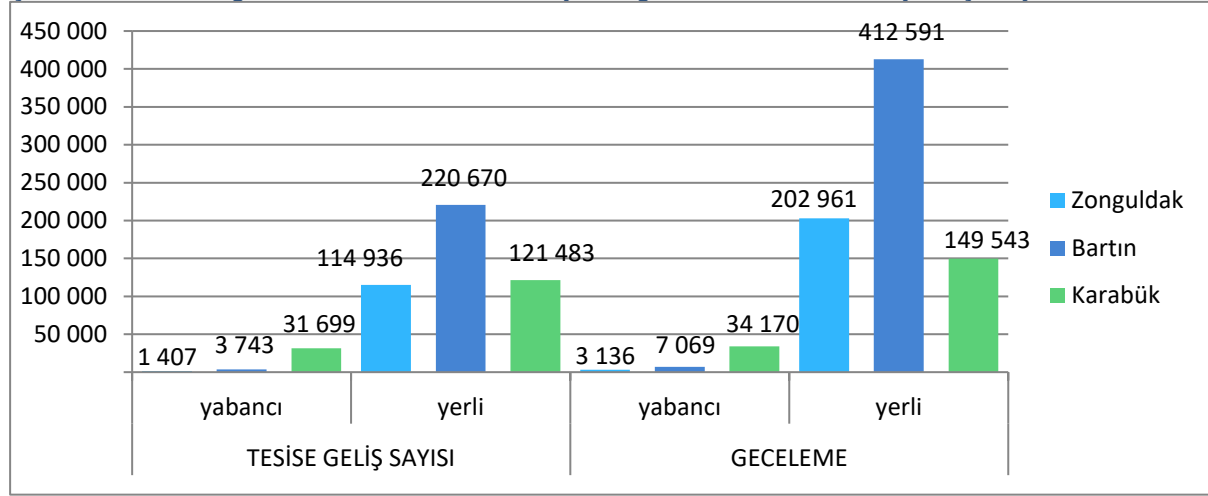
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

¹⁹ <http://visitturkeyforhealthcare.com/>

2019 yılında Zonguldak ilindeki Turizm İşletme Belgeli Tesislere gelen yabancı ziyaretçi sayısı 1.407, yerli ziyaretçi sayısı 114.936'dır. Zonguldak iline gelen ve konaklama yapan yabancı ziyaretçi 3.136, yerli ziyaretçi 202.961'dir. 2019 yılında Karabük ilindeki Turizm İşletme Belgeli Tesislere gelen yabancı ziyaretçi sayısı 31.699, yerli ziyaretçi sayısı 121.483'tür. Karabük iline gelen ve konaklama yapan yabancı ziyaretçi 34.170, yerli ziyaretçi 149.543'tür.

2019 yılında Bartın ilindeki Turizm İşletme Belgeli Tesislere gelen yabancı ziyaretçi sayısı 3.743, yerli ziyaretçi sayısı 220.670'tir Bartın iline gelen ve konaklama yapan yabancı ziyaretçi 7.069, yerli ziyaretçi 412.591'dir. (Şekil-14)

Şekil 14: TR81 Bölgesi 2019 Yılı Turizm Belediye Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.7.2. Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, tarihî 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 Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilân edilen bölgelerdir.

Bir bölgenin Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) ve Turizm Merkezi (TM) olarak ilan edilebilmesi için öncelikle bölgede bir turizm gelişim senaryosu oluşturulması, oluşturulacak senaryo bağlamında hedef kitlenin tanımlanması, doğal / kültürel çekiciliğe sahip alanlarda turizm faaliyetleri ve yatırım fizibilitesi açısından cazip bölge ve aksların tespit edilmesi gerekmektedir.²⁰

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2006–2023 ana kararları kapsamında sadece termal turizme yönelik olmayıp aynı zamanda kültürel, doğal, ortak ulaşım imkânlarına sahip destinasyon niteliğinde 4 bölgede ana tema olarak termal turizm belirlenmiş ve bölgelerin bölgesel destinasyon olarak geliştirilmesi hedeflenerek Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belirlenen dört bölge için Termal Turizm Master Planı (2007-2023) hazırlanmıştır.²¹

Turizm Merkezi İlan Edilen Termal Bölgeler;

- Güney Ege Termal Turizm Bölgesi; Aydın, Denizli, İzmir, Manisa

²⁰ https://www.kuzka.gov.tr/dosya/turizm_stratejisi_2023.pdf

²¹ <https://yigm.ktb.gov.tr/>

- Güney Marmara Termal Turizm Bölgesi; Balıkesir, Çanakkale, Yalova
- Frigya Termal Turizm Bölgesi; Afyonkarahisar, Ankara, Eskişehir, Kütahya, Uşak
- Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi; Aksaray, Kırşehir, Nevşehir, Niğde

Tablo 19: Turizm Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri Listesi

SIRA NO	TM NO	TM/KTKGB	İL	TEMA
1	127	TM	AFYONKARAHİSAR	Termal
2	185	TM	AĞRI	Termal
3	215	TM	AMASYA	Termal
4	270	TM	ANKARA	Termal
5	187	TM	BALIKESİR	Termal
6	329	TM	BİNGÖL	Termal
7	189	TM	BOLU	Termal
8	278	TM	BURSA	Termal
9	281	TM	ÇANAKKALE	Termal
10	284	TM	DENİZLİ	Termal
11	305	TM	ELAZIĞ-TUNCELİ	Termal
12	238	TM	ERZURUM	Termal
13	261	TM	ESKİŞEHİR	Termal
14	193	TM	İZMİR	Termal
15	304	TM	KIRŞEHİR	Termal
16	348	TM	KÜTAHYA	Termal
17	288	TM	MANİSA	Termal
18	303	TM	NEVŞEHİR	Termal
19	196	TM	NİĞDE	Termal
20	291	TM	SAKARYA	Termal
21	177	TM	SİVAS	Termal
22	242	TM	UŞAK	Termal
23	292	TM	YALOVA	Termal
24	167	TM	YOZGAT	Termal

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/>

Kültür Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri Listesi içerisinde Türkiye'nin termal haritası içerisinde bulunan bölgelerin yer aldığını görmekteyiz. Karadeniz Bölgesi olarak değerlendirdiğimizde "Bolu" ilinin listede yer alması yatırımın yapılması düşüncesini hem olumsuz hem de olumlu etkileyecek yönler taşımaktadır. Batı Karadeniz Bölgesinden herhangi bir ilin listede yer almaması termal turizmin Batı Karadeniz Bölgesinde yeterli potansiyeli taşımadığı, Termal Turizm Merkezi olarak listede yer alan bölgelerde bulunan illerde termal turizm sektörünün pazar olarak daha yoğun olduğu düşünülebilir. Ancak olumlu yönde değerlendirecek olursak listede yer alan illerin belirlenmesinde coğrafi olarak bir bütünlük oluşturan termal kaynakların bulunması yanında termal turizm ile bütünleşebilecek ulusal ve uluslararası öneme sahip kültür ve doğa değerlerini içermesi, ortak ulaşım imkânlarının olması ve uygun iklim koşulları ile birlikte destinasyon oluşturabilecek yakınlıkta olma kriterleri baz alınmaktadır. Bu açıdan baktığımızda termal yatırım yeri olarak düşünülen Eskipazar ilçesinin termal turizm potansiyeli yüksek olan Bolu, Düzce ve Ankara illerine mesafe olarak çok uzak olmaması nedeniyle coğrafi olarak bir bütünlük oluşturan termal bölgeler yaygınlaştırılabilir.

İldeki Turizm Çeşitliliği, Destinasyon oluşturulması ve Pazarın Genişliği

Karabük ilinde, termal turizm ile bütünleşebilecek ulusal ve uluslararası öneme sahip kültür ve doğa değerleri, ortak ulaşım imkânları, uygun iklim koşulları ile birlikte destinasyon oluşturabilecek ve Pazar ağının genişletilmesini sağlayacak turizm varlıkları potansiyeline sahiptir.

- Çevre İllerde Coğrafi olarak bir bütünlük oluşturan termal kaynaklara yakınlık;

Eskipazar-Bolu Termal Otellere yakınlık



Eskipazar-Bolu arası 104 km'dir. Araçla ulaşım 1 saat 15 dk. mesafedir.

Eskipazar-Düzce Termal Otellere yakınlık



Eskipazar-Düzce arası 153 km'dir. Araçla ulaşım 1 saat 45 dk. mesafedir

Eskipazar-Kızılcahamam Termal Otellere yakınlık



Eskipazar-Kızılcahamam arası 105,2 km'dir. Araçla ulaşım 1 saat 21 dk. mesafededir

- **Karabük İlinde yer alan, bütünleşebilecek ulusal ve uluslararası öneme sahip kültürel ve doğa değerlerini içermesi;**

Kültürel Değerler;

Karabük ili, dünyanın çok az yerinde rastlanacak zenginlikte bir kültür mirasına sahiptir, ildeki en eski arkeolojik bulgular höyükler ve tümülüslerdir. Tespit edilebilen 28 adet arkeolojik alan, 5 adet Kentsel Sit Alanı, 4 Adet Doğal Sit Alanı, 1417 adet tescilli eser, 693 adet yazma eser, 1088 adet basma eser, 32 adet tümülüs, 4 adet höyük, 100'den fazla kaya mezarı bulunmaktadır.²²

Bulak köyünde çeşitli Türk Beylikleri ve Osmanlı Dönemine ait 36 konut, 1 dükkân, 1 konak (ayan), 1 hamam, 2 cami (dibek ve cami-i kebir) bulunmaktadır.

Safranbolu; Özellikle 18. yüzyılda Asya ve Avrupa arasındaki ticaretin önemli bir merkezi olmuştur. Türk kentsel tarihinin bozulmamış bir örneği olan bu şehir, geleneksel şehir dokusu, ahşap yığma evleri ve anıtsal yapılarıyla bütünü sit ilan edilmiş ender kentlerden biri olarak UNESCO Dünya Miras Listesi'nde yer almaktadır.²³

Safranbolu Evleri: Hidayetullah Ağa tarafından, kendi ismi ile anılan caminin karşısında yaptırılmıştır. Hanın M. 1690'lı yıllarda yaptırıldığı tahmin edilmektedir. Hanın konuklarının ağırlıklı olarak tabakhane için tuz getiren kişiler olması ya da hana ilk gelenin bir tuzcu olması sebebiyle Tuzcu Hanı denildiği rivayet edilmektedir.

Cinci Hanı: Çin'den Anadolu topraklarına kadar uzanan tarihi ipek Yolu üzerinde kurulmuş irili ufaklı yüzlerce kervansaraydan biri de Safranbolu Cinci Hanıdır. Cinci Hanı, Safranbolu eşrafından Karabaşzade Hüseyin Efendi (Cinci Hoca) tarafından yaptırılmıştır. Kesin yapım tarihi bilinmemesine rağmen 1640-1648 tarihleri arasında yaptırıldığı tahmin edilmektedir.

Eski Hamam: Çeşme Mahallesi Kale altı Sokakta bulunan hamamın duvar malzemesinde kullanılan bir yapı taşındaki kısmen silinmiş Yunanca yazıdan yola çıkarak bu binanın Bizans döneminden kalma olduğunu kaydeden bazı eserler bulunmaktadır.

Cinci Hamamı/Yeni Hamam: Cinci Hüseyin Hoca tarafından Çarşı içinde yaptırılmış olup annesinin adını taşıyan Hamide Hatun Vakfına kayıtlıdır. Kadınlar ve erkekler kısımlarından oluşmaktadır.

İncekaya Su Kemerli: Mimari değer taşıyan ve ilk inşaa tarihi tartışmalı olan bu eser, 1794- 1798 tarihlerinde Sadrazam İzzet Mehmet Paşa tarafından yenilenerek kente kazandırılmıştır. 116 metre uzunluğundaki su kemeri yerden yaklaşık 60 metre yüksekliktedir. Bu büyük kemerin üzerindeki 5 kemerli bölüm, tamamen taştandır ve Horasan harcı ile yapılmıştır.

Safranbolu Kalesi: Safranbolu'nun Çarşı kesimine hâkim bir noktada bulunan bu kalenin sur ve duvarları bütünüyle yıkılmıştır. Bizans döneminde inşa edilmiş olabileceği ve o dönemde "Dadybra Kalesi" olarak anıldığı bilinmektedir.

Eski Hükümet Konağı: Eski kalenin bulunduğu tepenin üzerine yapılmış, mimari değer taşıyan iki katlı görkemli bir taş binadır. Kapısının üzerinde bulunan yazıttan 1904 yılında, Kastamonu Valisi Enis Paşa'nın ve kentin Kaymakamı Mir Ahmet Bey'in gayretleri ve halkın da masraflarına katılımıyla yapıldığı anlaşılmaktadır. 1976 yılına kadar ilçenin hükümet binası görevi yapan bu bina, 1976 yılında geçirdiği yangınla harap bir hale gelmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından restorasyonu 2003 yılında tamamlanmış olup günümüzde "Kent Tarihi Müzesi" olarak hizmet vermektedir.

²² http://bakkakutuphane.org/upload/dokumandosya/turizm_sektor_analizi_389404.pdf

²³ <http://batikaradeniz.gov.tr/>

Saat Kulesi: Eski Hükümet Konağı arkasında bulunan ve halen zamanı gösterme görevini yerine getiren saat kulesi, III. Selim'in Sadrazamlarından İzzet Mehmet Paşa tarafından 1797 yılında yaptırılmıştır. Kiremitli çatısı bulunan kulenin yüksekliği 20 metre kadardır. 7 günde bir kurulan saat, zembereksiz olup 60 kg.'lık bir ağırlıkla çalışmaktadır. Saat Kulesi ziyaretçilere açıktır.

Arasta/Yemeniciler Arastası (Çarşısı): Köprülü Mehmet Paşa Camisine bitişik olan çarşı yanaşık nizamda 48 ahşap dükkândan oluşmaktadır. Yemeni denilen ayakkabının yapıldığı eski lonca çarşısıdır. 1950'li yılların sonuna kadar yemenicilik Safranbolu'da önemli bir zanaat kolu olmuştur. Eflani, İl merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 46 kilometredir. Merkezinde ve çevre köylerinde kaya mezarları, tarihi su yolları, türbeler ve camiler bulunmaktadır.

Demirciler Çarşısı: İzzet Mehmet Paşa Camisi altından geçen Akçasu deresinin iki yakasına kurulan çarşı "L" biçiminde olup tamamen ahşap ve tek katlı 25'e yakın dükkândan oluşmaktadır. Sıcak ve soğuk demirciliğin yapıldığı, el sanatlarının üretildiği yaşayan tek lonca çarşısıdır. Bakırcı ve kalaycı esnafı bu çarşı içerisinde çalışmaktadır.

Kaya Mezarları: Safranbolu ilçesinde bulunan kaya mezarları önemli arkeolojik eserlerdir. Bu arkeolojik kalıntılar yoğun olarak Soğanlı Çayı boyundaki, Hacılarobası, Sarıyan (Gündoğan), Ilbarıt (Üçbölük), Çavuşlar köylerinde bulunmaktadır. Bunların dışında Akören (Akveren) köyünde bulunan Ambar Kaya mezarı ve bu köy ile Yörük köyü arasında kuzeyden güneye doğru uzanan Kepez denilen kaya silsilesine oyulmuş Horozini kaya mezarları, şeyh Mustafa Efendi türbesi yakınlarında bulunan Kızlar Kümbeti de ilçede bulunan önemli kaya mezarlarıdır.

Eskipazar; İlçe Karabük'ün güneyinde yer alıyor. İlçenin doğusunda Çankırı'nın Çerkeş, kuzeydoğusunda Ovacık, batıda Bolu'nun Mengen, güneyde Gerede ile sınırlıdır. Karadeniz bölgesi ile İç Anadolu bölgesi arasında kaldığından geçiş iklimine sahiptir.

Asar Tepe (Kimistene Antik Yerleşimi): Antik Yerleşim alanı Eskipazar Deresemail Köyü, Değirmenbaşı Mahallesi'nin doğusunda yer alan Asar Tepe üzerinde kurulmuştur. Asar, dört yükseltiden oluşan bir tepedir. Her bir yükseltide de ayrı ayrı arkeolojik varlıklar mevcuttur. Bu yükseltilerden ortada; "Akropolis", "Yerleşim Alanları", "Nekropolis" ve "Sarnıçlar" bölgesi olmak üzere arkeolojik değerler mevcuttur. Akropolis zirvesine çıkarken bir düzlüğe çok tanrılı dinler döneminde bir tapınak inşa edilmiştir. Mevcut bilgilerle tapınağın Geç Hellenistik devirde, yani M.Ö. 1. yy. da inşa edildiği ve en az M.S. 4. yüzyıla kadar kullanıldığı sanılmaktadır. Tapınak çok büyük bir coğrafyada tek olma özelliğine sahiptir. Bu tapınak 20 metreden büyüktür ve günümüze yalnızca korunmuş taban kısmı gelebilmiştir. 2005 yılında yapılan yüzey araştırmasında, tapınağa ait olabilecek 60'dan fazla profil blok saptanmıştır. Tapınak; Korinth ya da Kompozit diye tabir edilen bir başlık düzenine sahiptir.

Hadrianapolis: Eskipazar ilçe merkezinin 3 km batısında "Viranşehir" olarak adlandırılan mevki ve çevresindeki arazi üzerinde dağınık bir şekilde bulunmaktadır. 2005 yılında başlanan arazi çalışmalarında Hadrianapolis'in bir güneybatı Paphlagonia kenti olduğu, kente Geç Hellenistik, Roma ve Erken Bizans devirlerinde (en azından M.Ö. 1. yüzyıldan M.S. 8. yüzyıla değin) yerleşilmiş olduğu belirlenmiştir. 2005 yılında yapılan arkeolojik yüzey araştırmalarında 24 adet dağınık kamu ve diğer tür yapılar tespit edilmiştir. Bu kamu yapıları arasında iki kilise, bir savunma yapısı, tiyatro olduğunu düşünülen bir yapı, bir kemerli yapı, bir nymphaeum ve kubbeli bir yapı gibi anıtsal binalar bulunmaktadır..

Ovacık; Batı Karadeniz bölgesinde, Çankırı ilinin kuzeybatısında Karabük ilinin güneydoğusunda olup, doğusunda Araç, batısında Eskipazar, kuzeyinde Safranbolu ile çevrilidir.

Kaya Mezarları: Pürçükören köyü Karakoyunlu mahallesinin güney batısında kayalara oyulmuş dört odadan meydana gelen Karain kaya mezarları ile Gerdek Boğazı kaya mezarı bulunmaktadır.

Doğa Değerleri;

Yenice Ormanları: 115 bin hektarlık alanın % 85'i (82448 ha.) ormanlarla kaplıdır. Bu alanın 79606.5 hektarı koru, 2841.5 hektarı baltalık ormandır. Yenice ormanları sıradan orman alanları değildir. Biyolojik çeşitlilik bakımından oldukça zengin bir yapıya sahiptir. Dünya Ormancılık Örgütü FAO'nun Dünya üzerinde belirlediği Mutlak Korunması gereken alanlar içindeki 100 adet sıcak noktadan 9 tanesi Türkiye'de bulunmaktadır. Yenice ormanları, bu 9 Mutlak Koruma sahasından biridir. Bunun nedeni, Yenice ormanlarında tropik bölgeler dışında, dünyada pek az ormanda görülebilecek kadar çok sayıda ağaç, ağaççık, bitki ve yaban hayvanının bir arada yaşamasıdır. İlçe ormanlarında 33 ağaç çeşidi, 8 ağaççık çeşidi ve birçok otsu bitkinin yanı sıra 16 çeşit şifalı bitki de bulunmaktadır.

Baklabostan Şelalesi: Karabük'e 17 km mesafede bulunan Baklabostan şelalesi, Baklabostan Araştırma alanı içerisinde yer almakta olup Araştırma Alanı'nın rakımı 830 m, alanı ise 2352 hektardır.

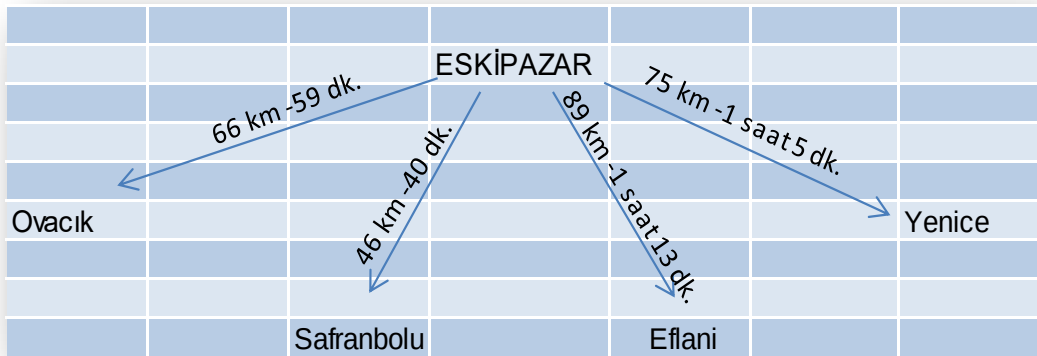
Kavaklı Tabiatı Koruma Alanı: 334 hektarlık alan 23.12.1987 tarihinde tabiatı koruma alanı olarak ilan edilmiştir. Sahada çok çeşitli ağaç türlerinin bulunmasının yanı sıra ağaç, ağaççık ve çalının yer aldığı nadir bir ekosistem özelliği taşıması, olağanüstü boy ve çapta porsuk, fındık ve dişbudak gibi türler bulunması nedeniyle alanın kaynak değeri yüksektir.

Bostancılar Göleti: Eflani'nin kuzey batısında Ovaçalı-Soğucak yolu üzerinde bulunan gölet Eflani'ye 3 km uzaklıktadır. Sulama amacıyla toprak dolgu olarak inşa edilen gölet 1 km genişliğindedir. Bostancılar göletinin yüksekliği 14.40 m.dir.

Karagöl: Karabük'e 35 km uzaklıkta bulunan Küçüksu Köyü Karagöl Mahallesinde yer alan Karagöl bir krater gölü olup çevreden sızan kaynak sularının killi zeminde oluşan göl tabanını tampon yaparak birikmesiyle oluşmuştur. Karagöl, Karagöl Fayı nedeniyle yatay bir konumda düşen killi birim bloklarının göl zeminini oluşturmasıyla meydana gelen tektonik kökenli bir göldür.

Kış Turizmi;

Karabük'ün güneydoğusunda yer alan Keltepe 1999 metre yüksekliği ile Karabük'ün ve Batı Karadeniz Bölgesinin en yüksek noktasıdır. Ormanlarla kaplı olan dağın zirvesi mayıs ayı sonuna kadar karla kaplı halde bulunmaktadır. Keltepe Dağı'nın zirvesine kış turizmi için kayak merkezi yapılmıştır. Etkileyici manzarası olan kayak merkezinde, kayak pistleri, teleski ve telesiyej tesisleri yer almaktadır.

Turizm Destinasyonu Oluşturulabilecek İlçelere Uzaklık;

2.7.3. Hedef Pazar

Geleneksel kaplıca uygulamalarıyla birlikte çeşitli tedavi merkezlerinin bulunduğu sistemlerden (kür merkezi, klinik, hastane vb.) insanlar yararlanırken aynı zamanda farklı özellikteki konaklama tesislerinde konaklayarak tüm ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Turizm amacıyla gelen yerli ve yabancı turistler termal tesise yönlendirilebilir.

Karabük ilinde 2015-2019 yıllarında Turizm İşletme Belgeli Tesislere gelen ve geceleleyen yerli turistlerin yabancı turistlere göre daha fazla olduğu görülmektedir.

TÜİK 2023 yılı yaş grubu nüfus projeksiyonuna göre 50-54 yaş grubu nüfus sayısı 5 milyon 283 bin, 55-59 yaş grubu nüfus sayısı 4 milyon 629 bin, 60-64 yaş grubu nüfus sayısı 4 milyon 42 bin olarak öngörülmüştür. Konaklama verileri baz alındığında turizmde yurtiçi pazara yönelik çalışmaların yapılmasının daha doğru olacağı söylenebilir.(Tablo-20)

Tablo 20: 2015-2019 Yılları Karabük İli Turizm İşletme Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları

Yıl	İL	Tesise Geliş Sayısı Toplam	Tesise Gelen Yabancı Sayısı	Tesise Gelen Yerli Sayısı	Geceleme Sayısı Toplam	Geceleme Sayısı Yabancı	Geceleme Sayısı Yerli	Doluluk Oranı
2015	Karabük	92.968	21.705	70.563	127.185	31.284	95.901	52,96%
2016	Karabük	134.594	35.812	98.782	164.511	48.576	115.935	55,40%
2017	Karabük	111.918	33.431	78.487	138.951	42.029	96.922	43,19%
2018	Karabük	149.207	57.115	92.092	201.180	73.104	128.076	62,89%
2019	Karabük	153.440	57.507	95.933	202.000	71.942	130.058	63,78%

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Karabük ilinde 2015-2019 yıllarında Belediye Belgeli Tesislere gelen ve geceleleyen yerli ve yabancı turist sayısında 2015-2016 yıllarına göre, 2016 yılı ve sonraki yıllarda bir düşüş olduğu görülmektedir. (Tablo-21)

Tablo 21: 2015-2019 Yılları Karabük İli Belediye Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları

Yıl	İL	Tesise Geliş Sayısı Toplam	Tesise Gelen Yabancı Sayısı	Tesise Gelen Yerli Sayısı	Geceleme Sayısı Toplam	Geceleme Sayısı Yabancı	Geceleme Sayısı Yerli	Doluluk Oranı
2015	Karabük	214.713	39.390	175.323	286.530	53.460	233.070	33,29%
2016	Karabük	255.795	17.189	238.606	305.415	22.743	282.672	35,39%
2017	Karabük	90.270	12.606	77.664	114.087	16.025	98.062	24,72%
2018	Karabük	129.295	31.982	97.313	155.578	35.384	120.194	26,07%
2019	Karabük	153.782	31.699	121.483	183.713	34.170	149.543	30,78%

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2.7.4. Satış Fiyatları ve Koşulları

Tük 2023 yılı yaş grubu nüfus projeksiyonuna göre 50-54 yaş grubu nüfus sayısı 5 milyon 283 bin, 55-59 yaş grubu nüfus sayısı 4 milyon 629 bin, 60-64 yaş grubu nüfus sayısı 4 milyon 42 bin olarak öngörülmüştür. Konaklama verileri baz alındığında turizmde yurtiçi pazara yönelik çalışmaların yapılmasının daha doğru olacağı söylenebilir.

Satış Fiyatları

Tablo 22: 5 Yıllık tahmini satış fiyatları

Yıllara Göre Tahmini Satış Fiyatı					
	1.yıl	2.yıl	3.yıl	4.yıl	5.yıl
Kral Dairesi (4 kişilik)2 tek+1 çift	1.500,00	1.650,00	1.850,00	2.000,00	2.200,00
Family Suit Oda (4 kişilik)2 tek + 1 çift	1.000,00	1.100,00	1.200,00	1.210,00	1.330,00
Standart Oda (Tek yataklı)	250,00	275,00	300,00	330,00	360,00
Standart Oda (Çift yataklı)	500,00	550,00	605,00	665,00	730,00
Dublex Oda(3 tek yatak,1 çift yataklı)	750,00	825,00	910,00	950,00	1.100,00
Engelli Odası (çift yataklı)	250,00	275,00	300,00	330,00	365,00
Poliklinik Hizmeti	500,00	550,00	605,00	660,00	730,00
Ayakta Yerli Hasta(Fizik Tedavi)	350,00	385,00	420,00	460,00	510,00
Ayakta Yabancı Hasta(Fizik Tedavi)	500,00	550,00	605,00	660,00	730,00
Konaklayan Yerli Hasta (Fizik Tedavi)	850,00	935,00	1.030,00	1.130,00	1.245,00
Konaklayan Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)	850,00	935,00	1.030,00	1.130,00	1.245,00
Sauna	20,00	22,00	25,00	30,00	40,00
SPA Hamam	500,00	550,00	605,00	665,00	730,00
Turlar için grup yemeği	50,00	55,00	65,00	70,00	75,00
Düğün Paketleri	12.000,00	13.200,00	14.520,00	15.000,00	15.000,00
Toplantı salonu Kiralama	4.000,00	4.400,00	4.840,00	5.300,00	5.850,00
Market Gelirleri	10.000,00	11.000,00	12.100,00	13.300,00	14.600,00
Havuz Girişleri	50,00	55,00	60,00	65,00	70,00

3.TEKNİK ANALİZ

3.1 KURULUŞ YERİ SEÇİMİ

Karabük İli, Eskipazar İlçesi, İmanlar Köyü sınırları içerisinde yer alan jeotermal kaynak, Eskipazar İlçesine 7 km. uzaklıkta olup, Ankara-Karabük kara yolundan yılın her ayında ulaşımı mevcuttur. Ulaşım problemi bulunmamaktadır.

3.1.1. Yatırım Alanı ve Termal Su Özellikleri

Proje alanı ve civarı, Eskipazar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, arazinin toplam alanı 350.000 m2'dir. 250.000 m2 ve 100.000 m2 rezerv alanına sahip olup mülkiyetinin tamamı olmak özel şahıs arazisidir. Proje sahası içerisinde jeotermal kaynağın 100-150 m Güney Doğusunda Akkaya Hamamı bulunmaktadır. Eskipazar İlçesi'nin yaklaşık 3 km doğusunda bulunan Hadrianoupolis antik

kentinde 2005 yılında başlanan arazi çalışmaları bize Hadrianoupolis'in Güney Paphlagonia bölgesindeki bu kentte Geç Hellenistik, Roma ve Erken Bizans devirlerinde (en azından İ.Ö. 1. yy.dan İ.S. 8. yy.a değin) yerleşilmiş olduğunu ve kentin diğer Paphlagonia yerleşimlerinde olduğu gibi bir çekirdek bölgeye ve bu bölge çevresinde yoğunlaşan bir yayılma alanına (antik çağda "chora") sahip olduğunu göstermektedir. Bölgenin doğal özellikleri ve yörenin tek jeotermal kaynağı olması dikkate alındığında Karabük ili başta olmak üzere yörenin turizm açısından önemli bir ziyaret yeri olma potansiyeline sahiptir.²⁴

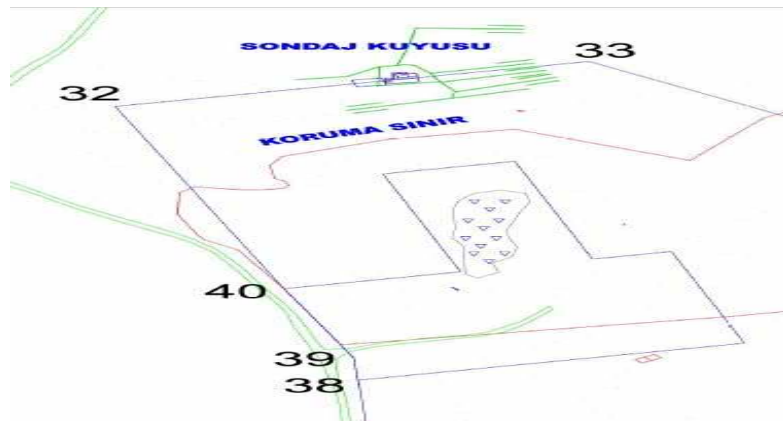
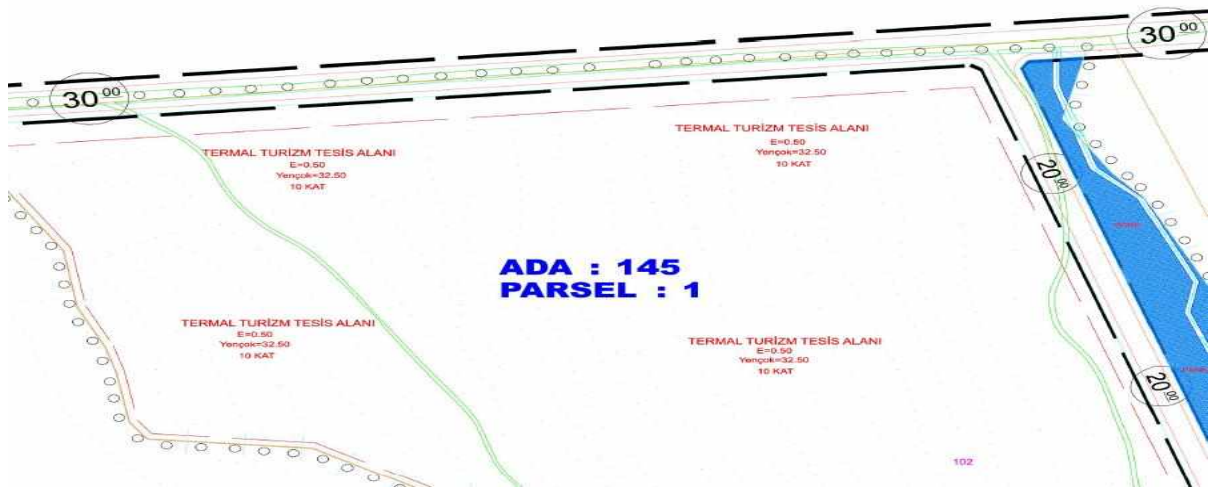
Termal Su Laboratuvar Analizleri

Suyun Görünüşü	Berrak
Kaynak Çıkış Sıcaklığı	38,8 °C
Toplam Mineralizasyon	4493,11 mgm/lit
Florür	4,58 mgm/lit
Bikarbonat	3355 mgm/lit
Sodyum	600 mgm/lit
Kalsiyum	197 mgm/lit
Debi	40 lt/sn.

Ulusal Halk Sağlığı Referans Laboratuvarının 2019-2400-1/3867684 protokol sayılı raporu, TAEK Radyasyon ve Hızlandırıcı Teknolojileri Dairesi Laboratuvarının SD19001328 sayılı raporu ile TC.Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü HSGM Tüketici Güvenliği ve Halk Sağlığı Laboratuvarları Daire Başkanlığının 32305452-399/502 sayılı değerlendirmesine göre; kaynak kür şeklinde, uygun sıcaklıklarda banyo ve yıkama uygulamaları ile osteoartrit, fibromiyalji sendromu,yumuşak doku zedelenmeleri ve sporcu yaralanmaları gibi kas iskelet sisteminin non-non inflamatuvar hastalıklarının tamamlayıcı tedavisinde kullanılabilir olarak nitelendirilmiştir.

Şekil 15: Yatırım Alanının Hukuki Statüsü ve Mülkiyet Durumu

²⁴ Eskipazar Belediyesi



Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.01.2020 tarih ve e.211 sayılı yazısı ile 1.ve2.Derece "Doğal Sit Alanı" statüsünde bulunan Akkaya Hamamı "Doğal Sit Alanının" koruma statüsünün "Kesin Korunacak Alan ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmiştir. Yatırım alanı üzerinde şahıs arazileri, orman arazileri ve hazine arazileri bulunmaktadır.

3.2.İNSAN KAYNAKLARI

3.2.1.Karabük İli Nüfus ve Eğitim Kademelerine Göre Durum

2019 Yılı TÜİK verilerine göre Karabük ilinin toplam nüfusu 248.458'dir.Eskipazar ilçesinin toplam nüfusu ise 12.996'dır.(Tablo-23)

Tablo 23: Karabük İli Nüfus Bilgileri

	Merkez	Eflanı	Eskipazar	Ovacık	Safranbolu	Yenice	Toplam
Yüzölçümü (Km ²)	704	536	657	393	1023	832	4.145
Toplam Nüfus	133.615	8.823	12.996	4.274	68.440	20.310	248.458
Şehir Nüfusu	121.464	2.110	6.583	543	51.559	9.277	191.536
Belde ve Köy	12.151	6.713	6.413	3.731	16.881	11.033	56.922
Nüfus Yoğunluğu	189,8	16,40	19,8	10,9	66,9	24,4	60,00

TUİK-2019 ADNKS

Karabük il genelinde 2014-2018 yılları arasında lise ve dengi okuldan mezun olan kişi sayısı 2014 yılında 47.370 iken bu sayının 2018 yılında 57.047 olduğu görülmektedir. Ayrıca yüksekokul veya fakülte mezunu 2014 yılında 23.385 iken, 2018 yılında 30.990 olduğu, Yüksek Lisans mezunlarının 2014 yılında 477 iken, 2018 yılında 737'ye yükseldiği görülmektedir. Tablodaki verilere göre Karabük ilinde eğitim düzeyinde yıllar itibari bir artış olduğundan bahsedebiliriz.(Tablo-24)

Tablo 24: Karabük İli Nüfusunun Eğitim Durumu

YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018
İlkokul mezunu	49.712	49.744	46.991	46.661	44.124
İlköğretim mezunu	29.607	25.361	22.330	22.341	23.907
Ortaokul veya dengi mezunu	15.653	18.771	22.363	23.393	24.136
Lise veya dengi mezunu	47.370	51.258	56.389	55.309	57.047
Yüksekokul veya fakülte mezunu	23.385	26.479	28.790	29.944	30.990
Yüksek lisans mezunu	1.496	1.663	1.737	2.289	2.474
Doktora mezunu	477	521	542	734	737

<https://biruni.tuik.gov.tr/>

Karabük il genelinde 2014-2018 yılları arasında lise ve dengi okuldan mezun olan erkeklerin il nüfusuna oranı 2014 yılında %30,23 iken 2018 yılında %32,65, lise ve dengi okuldan mezun olan kadınların il nüfusuna oranı 2014 yılında %19,84 iken 2018 yılında %24,23 'tür. Yüksekokul veya fakülteden mezun olan erkeklerin il nüfusuna oranı 2014 yılında %14,43 iken 2018 yılında %17,53, Yüksekokul veya fakülteden mezun olan kadınların il nüfusuna oranı 2014 yılında %10,30 iken 2018 yılında %13,37'dir. Tablodaki verilere göre Karabük ilinde nüfusa göre erkek ve kadın mezuniyet oranlarının yıllara göre artış gösterdiği görülmektedir.(Tablo-25)

Tablo 25: Karabük İli Nüfusunun Mezuniyet Durumuna Göre Kadın- Erkek Dağılımı

YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018
Lise veya dengi mezunu oranı (%) / Erkek	30,23%	30,70%	32,49%	31,99%	32,65%
Lise veya dengi mezunu oranı (%) / Kadın	19,84%	22,13%	24,39%	23,67%	24,23%
Yüksekokul veya fakülte mezunu oranı (%) / Erkek	14,43%	16,15%	17,08%	17,45%	17,53%
Yüksekokul veya fakülte mezunu oranı (%) / Kadın	10,30%	11,14%	11,96%	12,69%	13,37%

<https://biruni.tuik.gov.tr/>

3.2.2. Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri

Türkiye İş Kurumu istatistik verilerine göre Karabük il genelinde 2014-2018 yılları arasında 15-24 yaş aralığında çalışan nüfus sayısı 2018 yılına kadar artış gösterdiği, ancak 2018 yılında bütün yaş aralıklarında çalışma hayatına katılım sayısında büyük bir düşüşün yaşandığı görülmektedir.(Tablo-26)

Tablo 26: Karabük İli Çalışma Yaşındaki Nüfus Dağılımı

YILLAR	15-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65+
2014	2529	1914	1942	1844	1421	839	422	190	102	114
2015	3259	1744	1505	1407	1219	839	412	158	53	18
2016	4204	2354	1861	1896	1583	1152	539	178	52	10
2017	5287	3052	2336	2430	2106	1530	773	272	86	25
2018	1861	1114	780	804	665	461	260	95	34	8

<https://www.iskur.gov.tr/kurumsal-bilgi/istatistikler/>

3.2.3. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı

Tablo 27: Karabük İli 2014-2018 Karabük İli ve Eskipazar İlçesi Nüfusu Toplamı

2014-2018 Yılları Karabük İli Nüfusu	2014-2018 Yılları Eskipazar İlçe Nüfusu
2014	231.333
2015	236.978
2016	242.347
2017	244.453
2018	248.014

<https://biruni.tuik.gov.tr/>

Karabük ilinde, çalışma çağındaki nüfusun 15-40 aralığı arasında çalışma hayatına katıldığı, 45-65 yaş aralığındaki nüfusun çalışma hayatına katılımının il nüfusuna oranla düşük kaldığı anlaşılmaktadır.(Tablo-28)

Tablo 28: 2014-2018 Yılları Karabük İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Yaşlı Nüfusa Oranı

YILLAR	15-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65+
2014	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
2015	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
2016	2%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
2017	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
2018	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

<https://biruni.tuik.gov.tr/>

3.2.4. İnsan Kaynakları Maliyeti

Personel ücretlerinin hesaplanmasında, 1.yıl için belirlenen net ücretler üzerinden, 2.yıl ve sonraki yıllar için %10 artırım öngörülerek hesaplama yapılmıştır(Tablo-29)

Tablo 29: 5 Yıllık Tahmini İnsan Kaynakları Maliyeti,

İŞLETME DÖNEMİ İLK 5 YILLIK TAHMİNİ İNSAN KAYNAKLARI MALİYETİ										
5 Yıllık Maliyet	1.Yıl		2.Yıl		3.Yıl		4.Yıl		5.Yıl	
Yönetim Bölümü	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti
Otel Müdürü	8000	175350	8800	193700	9600	212100	10500	232000	11550	258000
Sekreter	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Muhasebe Müdürü	4000	83300	4400	92500	4840	102600	5300	113200	5800	125400
Muhasebe Personeli	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
İnsan Kaynakları Sorumlusu	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Satış ve Pazarlama Sorumlusu	3000	61000	3300	67270	3600	74100	3960	82400	4350	91380
Resepsiyon Görevlisi	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Elektrik Teknikeri	3000	61000	3300	67270	3600	74100	3960	82400	4350	91380
Tesisat Sorumlusu	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Genel Hız. İdari Pers. Şefi	3000	61000	3300	67270	3600	74100	3960	82400	4350	91380
Kat Sorumlusu	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Bahçıvan	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Çamaşırvan Pers.	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Toplantı Salonu ve Sorumlusu	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
İŞLETME DÖNEMİ İLK 5 YILLIK TAHMİNİ İNSAN KAYNAKLARI MALİYETİ										
5 Yıllık Maliyet	1.Yıl		2.Yıl		3.Yıl		4.Yıl		5.Yıl	

Pazarlama	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti	Net ücret	İşveren Maliyeti
Şoför	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Mutfak										
Aşçı	5000	106300	5500	117850	6050	130500	6650	144300	7300	159250
Mutfak Personeli	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Bulaşıkçı	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Şef Garson	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Garson	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Çamaşırhanesi personeli	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100
Fizyoterapist	4000	83300	4400	92500	4840	102600	5300	113200	5800	125400
Fizik Tedavi Uzmanı	10000	221365	11000	244370	12100	272280	13300	301890	14600	329030
Masör/Masöz	5000	106300	5500	117850	6050	130500	6650	144300	7300	159250
Tıbbi Sekreter	2500	50500	2750	55750	3025	61500	3300	67270	3600	74100

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tahmini Toplam Yatırımın maliyeti arazi bedeli hariç 23.450.000,00 tl olarak hesaplanmış, Otel yatırımının 1 yıl içerisinde tamamlandığı öngörülmüş, otel işletmesinin ilk yıl %40 kapasite, ikinci yıl %60 kapasite, üçüncü yıl ve dördüncü yıl %90 kapasiteli ve 5.yıl %100 kapasiteyle doluluk oranına ulaştığı, işletmenin 5 yıllık ortalama doluluk oranı %76-%80 olarak öngörülmektedir.(Tablo-30)

Tablo 30: Yatırım Maliyeti Tablosu

Bina İnşaatı Toplam Maliyeti	
İnşaat Yapımı m² Birim Maliyeti (V. Sınıf C Grubu Yapılar) (TL)	
Arazi Büyüklüğü (m²)	350.000
Emsal Oranı	0,50
Kapalı Alan Büyüklüğü (m²),	6.500
Kapalı Bina İnşaat Maliyeti (TL)	21.125.000,00₺
Açık Havuzlu Mekân Alan Büyüklüğü (m²)	1.500
Açık Havuzlu Mekân Alan Maliyeti (IV. Sınıf A Grubu Yapılar)(TL)	1.550,00₺
Açık Havuzlu Mekân Bina İnşaat Maliyeti (TL)	2.325.000,00₺
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	8.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	23.450.000,00₺

Tablo 31: Termal Otel Alan Bilgisi

Otel Alanları Özet Bilgileri	(m ²)
Odalar	4170
Ön Büro	169
Genel Alanlar	710
Yiyecek İçecek Alanları	650
SPA	1164
Personel Üniteleri	155
Yiyecek İçecek Depo Alanları	90
Yiyecek Alanları	446
İdare	310
House Keeping	116
Kür Merkezi	962
Toplam Alan	8000

Tablo 32: Oda Alan Bilgisi

OTELE AİT ODA BİLGİLERİ					
Alan	Adet	Bölüm	Net Alan	Brüt Alan	Toplam Brüt Alan
oda	1	Kral Dairesi Oda (m ²)	50	60	60
oda	15	Family Suit (m ²)	40	50	750
oda	50	Standart Oda (m ²)-çift yataklı	65	75	1500
oda	30	Standart Oda (m ²)-tek yataklı	40	50	1050
oda	12	Dublex Oda	25	33	600
oda	6	Engelli Odası (m ²)	30	35	210
Yatak Katları Toplam Alanı (m ²)					4170

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Tablo 33: Tahmini Gelir Tablosu

Yıllara Göre Tahmini Gelir Tablosu					
	%40 Kapasiteli 1.yıl Gelir Tahmini	%60 Kapasiteli 2.yıl Gelir Tahmini	%90 Kapasiteli 3.yıl Gelir Tahmini	%90 Kapasiteli 4.yıl Gelir Tahmini	%100 Kapasiteli 5.yıl Gelir Tahmini
Kral Dairesi (4 kişilik)2 tek+1 çift	18.000	19.800	22.200	24.000	26.400
Family Suit Oda (4 kişilik)2 tek + 1 çift	180.000	297.000	486.000	490.050	598.500
Standart Oda (Tek yataklı)	150.000	247.500	405.000	445.500	540.000
Standart Oda (Çift yataklı)	180.000	495.000	816.750	897.750	1.095.000
Dublex Oda(3 tek yatak,1 çift yataklı)	108.000	178.200	294.840	307.800	396.000
Engelli Odası (çift yataklı)	18.000	29.700	48.600	53.460	65.700

Poliklinik Hizmeti	110.000	181.500	299.475	326.700	401.500
Ayakta Yerli Hasta(Fizik Tedavi)	77.000	127.050	207.900	227.700	280.500
Ayakta Yabancı Hasta(Fizik Tedavi)	44.000	72.600	119.790	130.680	160.600
Yıllara Göre Tahmini Gelir Tablosu					
	%40 Kapasiteli 1.yıl Gelir Tahmini	%60 Kapasiteli 2.yıl Gelir Tahmini	%90 Kapasiteli 3.yıl Gelir Tahmini	%90 Kapasiteli 4.yıl Gelir Tahmini	%100 Kapasiteli 5.yıl Gelir Tahmini
Konaklayan Yerli Hasta (Fizik Tedavi)	187.000	308.550	509.850	559.350	684.750
Konaklayan Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)	187.000	308.550	509.850	559.350	684.750
Sauna	1.760	2.904	4.950	5.940	8.800
SPA Hamam	120.000	198.000	326.700	359.100	438.000
Turlar için grup yemeği	120.000	132.000	156.000	168.000	180.000
Düğün Paketleri	576.000	633.600	696.960	720.000	720.000
Toplantı salonu Kiralama	1.728.000	1.900.800	2.090.880	2.289.600	2.527.200
Market Gelirleri	10.000	11.000	12.100	13.300	14.600
Havuz Girişleri	48.000	79.200	129.600	140.400	168.000
TOPLAM	3.862.760	5.222.954	7.137.445	7.718.680	8.990.300

Tablo 34: Yatırımın Geri Ödeme Süresi Hesaplama Tablosu

	İlk Beş Yıllık Tahmini Gelir				
23.450.000 ₺	3.862.760 ₺	5.222.954 ₺	7.137.445 ₺	7.718.680 ₺	8.990.300 ₺

Bu veriler üzerinden enflasyon etkisi düşünülmeden, işletmenin yatırımı geri ödeme süresi:

$$3+(23.450-16.223)/7.718=3+0,93=3,93 \text{ yıl} = 3 \text{ yıl } 9 \text{ aydır.}$$

5.ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Yatırım konusu tesis Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi olacaktır.

5 Yıldızlı Termal Otel projesinin hayata geçmesiyle, bölgeye ekonomik ve ticari hareketlenme getirmesinin yanında, bölgenin sosyal ve kültürel gelişmişlik düzeyini de olumlu yönde etkileyeceği beklenmektedir. Proje kapsamında, sosyal açıdan herhangi bir olumsuz etki öngörülmemektedir.

KAYNAKLAR

T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü
<<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html>>

T.C.Sağlık Bakanlığı Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü <https://saglikturizmi.saglik.gov.tr/>

Resmi Gazete <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010724.htm>

T.C.Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı < <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri>>

KOSGEB, <https://www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/detay/6051/turizm-sektorune-yonelik-uygulamalar>

Turizm Ekonomi ve İşletme Araştırmaları Dergisi Cilt 1, Sayı 1, Aralık, s. 50-64, 2019,Meryem Ezgi ÖZKAN

(Doruk, 2019: 43).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir <http://tuik.gov.tr/>

Turizm Günlüğü Turizm ve Seyahat Gazetesi <https://www.turizmgunlugu.com/2019/09/06/turizm-verileri/>

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Organizasyonu (UNWTO), <https://www.unwto.org/country-profile-inbound-tourism>

Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu (SATURK), <http://www.saturk.gov.tr/>

MTA, <https://www.mta.gov.tr/v3.0/>

Visit Turkey for Healthcare (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir. <http://visitturkeyforhealthcare.com/>

KUZKA, https://www.kuzka.gov.tr/dosya/turizm_stratejisi_2023.pdf

BAKKA, http://bakkakutuphane.org/upload/dokumandosya/turizm_sektor_analizi_389404.pdf

ESKİPAZAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI,

Maden Mühendisi Kazım Özcan, Oda Sicil No:9378,

TÜBİTAK, [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.iskur.gov.tr/kurumsal-bilgi/istatistikler/>

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

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

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



Güney Mah Zonguldak Yolu Cad No 36 67600 Kozlu/ZONGULDAK

Tel.: +90 (372) 257 74 70 - Faks: +90 (372) 257 74 72

E-Posta: bilgi@bakka.gov.tr | www.bakka.gov.tr

ISBN: 978-605-74854-2-7

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz