



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



**ORAN** Orta Anadolu  
**Kalkınma Ajansı**  
Central Anatolia Development Agency

# Kayseri İli Erciyes Dağı 5 Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu



---



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



**ORAN** Orta Anadolu  
**Kalkınma Ajansı**  
Central Anatolia Development Agency

# **KAYSERİ İLİ ERCİYES DAĞI 5 YILDIZLI OTEL**

## **Ön Fizibilite Raporu**



**2021**

**ŞUBAT**

## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, Bölgede turizm altyapısının geliştirilmesi amacıyla Kayseri ilinde Erciyes Dağı'na 5 yıldızlı otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Orta Anadolu 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 Orta Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Orta Anadolu 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; Orta Anadolu 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

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....</b>                | <b>5</b>  |
| <b>2. EKONOMİK ANALİZ .....</b>                 | <b>7</b>  |
| 2.1. Sektörün Tanımı.....                       | 7         |
| 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....   | 8         |
| 2.3. Sektörün Profili .....                     | 13        |
| 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....        | 21        |
| 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....     | 23        |
| 2.6. Girdi Piyasası .....                       | 24        |
| 2.7. Pazar ve Satış Analizi .....               | 25        |
| <b>3. TEKNİK ANALİZ .....</b>                   | <b>27</b> |
| 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....                   | 27        |
| 3.2. Üretim Teknolojisi.....                    | 30        |
| 3.3. İnsan Kaynakları .....                     | 30        |
| <b>4. FİNANSAL ANALİZ.....</b>                  | <b>33</b> |
| 4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....                 | 33        |
| 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....           | 35        |
| <b>5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ .....</b> | <b>37</b> |
| <b>KAYNAKLAR .....</b>                          | <b>39</b> |
| <b>EKLER.....</b>                               | <b>40</b> |



## TABLolar

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1. İlgili NACE Kodu ve GTİP Numarası .....                                                    | 7  |
| Tablo 2. Teşvik Bölgeleri .....                                                                     | 8  |
| Tablo 3. Bölgesel Teşvik Unsurları .....                                                            | 9  |
| Tablo 4. Turizm Sektörü Girdi Oranları .....                                                        | 15 |
| Tablo 5. Ülkelerin Ziyaretçi Sayıları (2019) .....                                                  | 16 |
| Tablo 6. Ülkelerin Turizm Gelirleri (2019) .....                                                    | 16 |
| Tablo 7. Ülkelerin 5 Yıldızlı Otel Sayıları (2019) .....                                            | 17 |
| Tablo 8. Yıllara Göre Uluslararası Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri .....                     | 17 |
| Tablo 9. Yıllara Göre Turizm Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri .....                               | 18 |
| Tablo 10. 10.08.2020 Tarihi İtibarıyla Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri .....          | 19 |
| Tablo 11. Yıllara Göre Geceleme Kalış ve Doluluk Verileri .....                                     | 19 |
| Tablo 12. Belge Türüne Göre 5 Yıldızlı Tesis ve Kapasite Verileri (2019) .....                      | 19 |
| Tablo 13. 5 Yıldızlı Tesis Geceleme Kalış ve Doluluk Verileri (2019) .....                          | 20 |
| Tablo 14. Kayseri’de Bulunan Konaklama Tesis ve Kapasite Verileri (2019) .....                      | 20 |
| Tablo 15. Kayseri’de Bulunan İşletme Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri (2019) .....                | 20 |
| Tablo 16. Erciyes Kayak Merkezi’nde Bulunan İşletme Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri (2019) ..... | 21 |
| Tablo 17. Türkiye’nin Yıllara Göre Turist Sayıları ve Turizm Gelirleri .....                        | 22 |
| Tablo 18. Türkiye’nin Ülkelere Göre Ziyaretçi Oranı (2019) .....                                    | 22 |
| Tablo 19. Kayseri’nin Yıllara Göre Turist Sayıları .....                                            | 22 |
| Tablo 20. Girdi Temin Koşulları ve Girdi Maliyetleri .....                                          | 25 |
| Tablo 21. Hizmet Satış Bedelleri .....                                                              | 26 |
| Tablo 22. Yıllara Göre Kapasite Kullanım Oranları .....                                             | 26 |
| Tablo 23. Oda Gelirleri .....                                                                       | 26 |
| Tablo 24. Erciyes Kayak Merkezi’nde Bulunan Pistler .....                                           | 27 |
| Tablo 25. Erciyes Kayak Merkezi’nde Bulunan Mekanik Tesisler .....                                  | 28 |
| Tablo 26. Erciyes Kayak Merkezi’nde Bulunan Yürüyen Bantlar .....                                   | 28 |
| Tablo 27. İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu .....                                        | 30 |

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 28. Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri ve bu istatistiğin il nüfusuna oranı ..... | 31 |
| Tablo 29. Genç Nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı.....                    | 31 |
| Tablo 30. Tam Kapasitede Personel Sayısı ve Personel Giderleri.....                                           | 32 |
| Tablo 31. Arsa Yatırımı.....                                                                                  | 34 |
| Tablo 32. Sabit Tesis Yatırımı .....                                                                          | 34 |
| Tablo 33. İşletme Sermayesi Yatırımı.....                                                                     | 35 |
| Tablo 34. Gelir Kalemleri.....                                                                                | 35 |
| Tablo 35. Gider Kalemleri.....                                                                                | 36 |
| Tablo 36. Yatırımın Geri Dönüş Süresi .....                                                                   | 36 |

## ŞEKİLLER

|                                                                                                               |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Şekil 1. Ülkelerin 5 Yıldızlı Otel Sayıları (2019).....                                                       | 17                                      |
| Şekil 2. Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Toplam Geceleme Sayısı (TÜİK)..... | 23                                      |
| Şekil 3. 2024 Yılına Kader Kayseri İli Geceleme Sayısı Tahminleri.....                                        | 24                                      |
| Şekil 4. Erciyes Kayak Merkezi'nde Bulunan Mekanik Tesisler.....                                              | 29                                      |
| Şekil 5. Erciyes Kayak Merkezi.....                                                                           | 30                                      |
| Şekil 6. Organizasyon Şeması.....                                                                             | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |
| Şekil 7. İhale Edilmesi Muhtemel Arsa Konumlar.....                                                           | 34                                      |

## ERCIYES DAĞI 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

### 1. YATIRIMIN KÜNYESİ

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yatırım Konusu</b>                                      | Erciyes Kayak Merkezinde hizmet verecek 5 yıldızlı bir otel                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Üretilcek Ürün/Hizmet</b>                               | İnsanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması hizmeti                                                               |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yatırım Yeri (İl - İlçe)</b>                            | Kayseri - Melikgazi                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>                           | 120 oda / 220 yatak                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sabit Yatırım Tutarı</b>                                | 6.000.000 \$                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yatırım Süresi</b>                                      | 18 Ay                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>                    | % 64                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |
| <b>İstihdam Kapasitesi</b>                                 | 55 kişi                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>                         | 8 yıl                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |
| <b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>                           | 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                    |
| <b>İlgili GTİP Numarası</b>                                | -                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>                              | Yatırımın hedef ülkesi Türkiye'dir. Kayseri ili sınırları içerisinde yer alan Erciyes Kayak Merkezinde yapılacaktır.                                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b> | <b>Doğrudan Etki</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>Dolaylı Etki</b>                                                                                                                                                                |
|                                                            | <p>Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam</p> <p>Amaç 9: Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı</p> <p>Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar</p>                                                                                    | <p>Amaç 1: Yoksulluğa Son</p> <p>Amaç 2: Açlığa Son</p> <p>Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme</p> <p>Amaç 15: Karasal Yaşam</p> <p>Amaç 17: Amaçlar için Ortaklıklar</p> |
| <b>Diğer İlgili Hususlar</b>                               | Erciyes Kayak Merkezi son Erciyes Master Planı kapsamında yapılan yatırımlar ile dünya çapında aranan bir kayak merkezi haline gelmiştir. Gerek yurtiçi gerekse çevre illerden gelen turistler ile giderek ismini duyurmaktadır. |                                                                                                                                                                                    |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Subject of the Project</b>                                    | A 5-star hotel to serve in Erciyes Ski Center                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
| <b>Information about the Product/Service</b>                     | The service of meeting the needs of people arising from their travels outside their permanent residences and their temporary accommodation in the places they go.                                                                             |                                                                                                                                                      |
| <b>Investment Location (Province-District)</b>                   | Kayseri - Melikgazi                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
| <b>Technical Capacity of the Facility</b>                        | 120 rooms / 220 beds                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                      |
| <b>Fixed Investment Cost (USD)</b>                               | 6.000.000 \$                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                      |
| <b>Investment Period</b>                                         | 18 Months                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| <b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>          | 64%                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
| <b>Employment Capacity</b>                                       | 55                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| <b>Payback Period of Investment</b>                              | 8 years                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |
| <b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>                  | 55.10 Hotels and Similar Accommodation                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                      |
| <b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>               | -                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |
| <b>Target Country of Investment</b>                              | Investment target country is Turkey. It will be held in Erciyes Ski Center located within the borders of Kayseri province.                                                                                                                    |                                                                                                                                                      |
| <b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b> | Direct Effect                                                                                                                                                                                                                                 | Indirect Effect                                                                                                                                      |
|                                                                  | Goal 3: Good Health and Well Being<br>Goal 9: Industry, Innovation and Infrastructure<br>Goal 11: Sustainable Cities and Communities                                                                                                          | Goal 1: No Poverty<br>Goal 2: Zero Hunger<br>Goal 8: Decent Work and Economic Growth<br>Goal 15: Life on Land<br>Goal 17: Partnerships for the Goals |
| <b>Other Related Issues</b>                                      | Erciyes Ski Center has become a sought-after ski resort worldwide with the investments made within the scope of the latest Erciyes Master Plan. It makes its name known gradually with tourists from both domestic countries and near cities. |                                                                                                                                                      |

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması ile ilgili faaliyetlerdir. Günümüzde çok yönlü bir görünüm arz eden turizm özellikle yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren ülke ekonomilerinin karşılaştığı ekonomik sorunların çözümünde ve darboğazların aşılmasında adeta bir çıkış noktası haline gelmiştir.

Farklı sebeplerle seyahat eden insanlara konaklama imkânı sağlayan oteller “Aslî fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” olarak tanımlanmaktadır. Günümüzde oteller konaklama haricinde eğlence, yemek, spor aktiviteleri, kongre, toplantı gibi farklı imkânlar da sunmaktadır. Mevcut durumda faaliyette olan otellerin birçoğunda iş yaşamına yönelik aktivitelerin de gerçekleştiriliyor olmasına rağmen dünyada ve Türkiye’de otelcilik sektörünün gelişmesi turizm sektöründe meydana gelen gelişmelerle doğru orantılıdır.

Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişmeler olmuştur.

Kış turizmi, kar yağışına bağlı olarak dağların kar alabilen yükselti kuşağında ağırlık kazanan bir turizm çeşididir. Kayak sporunu yapmaya müsait, kar şartlarının ve eğitim alanlarının uygun olduğu bölgelere yapılan seyahatler, konaklama, yeme-içme, dinlenme, eğlenme, gezme-görme gibi aktivitelerden oluşan ve yılın belli bir döneminde gerçekleştirilen faaliyetlerin tümüdür. Kış turizmi denildiğinde akla ilk gelen faaliyet olan kayak, kış turizminin gelişmesindeki en önemli etkenlerden biridir. Bu nedenle belirli bir yüksekliği olan, kayak yapmaya müsait dağlar diğer faktörlerle birlikte kış turizminin gelişebildiği yerlerdendir.

**Tablo 1. İlgili NACE Kodu ve GTİP Numarası**

|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b> | 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri |
| <b>İlgili GTİP Numarası</b>      | -                                         |

#### Kayseri Erciyes Kış Sporları Merkezi

Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri il merkezine 25 km uzaklıkta Erciyes dağı üzerinde yer almaktadır. Merkezdeki 23.750 metre hat uzunluğundaki teleferik sisteminin taşıma kapasitesi 26.750 kişi/saattir. Merkezdeki otellerin yatak kapasitesi ise 1.000’dir. Merkez şehre çok yakın olduğundan şehrin konaklama olanaklarından da yararlanmak mümkündür.

Erciyes Kayak Merkezi’nin toplam pistlerinin uzunluğu 53 km’yi bulmakta ve bu pistlerin %36’sı Mavi-Kolay(%15-35 derece eğim), %42’si Kırmızı-Orta Zor (%35-60 derece eğim), %22’si Siyah-Zor (%60 ve fazlası eğim) pistlerden oluşmaktadır. Pistler 2.100-3.345 metre başlangıç ve bitiş rakımları arasında yer almaktadır.

## 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırımların teşvik edilmesine yönelik olarak Bakanlar Kurulu tarafından hazırlanan 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'da 22/06/2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan, 2018/11816 ve 2018/11930 sayılı iki Bakanlar Kurulu Kararıyla bazı değişiklikler yapılmıştır. (Resmî Gazete) Söz konusu teşvik kararnamesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların yer aldığı 20/06/2012 tarih ve 28329 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de de 10/06/2018 tarih ve 30447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklikler yapılmıştır.

Teşvik Sistemi 19/06/2012 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanmış ve 01/01/2012 tarihinden sonra gerçekleştirilen yatırımları kapsamaktadır. Yatırım Teşvik Programının uygulanması amacıyla bölgeler, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak bölgelere ayrılmıştır. Daha önce 4 olan bölge sayısı 2017 yılı Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi (SEGE) sıralaması baz alınarak 6'ya çıkarılmıştır. Kayseri bu bölge düzenlemesine göre 2. bölgede yer almaktadır.

**Tablo 2. Teşvik Bölgeleri**

| 1. Bölge  | 2. Bölge              | 3. Bölge  | 4. Bölge       | 5. Bölge      | 6. Bölge   |
|-----------|-----------------------|-----------|----------------|---------------|------------|
| İstanbul  | Denizli               | Mersin    | Amasya         | Sinop         | Adıyaman   |
| Ankara    | Sakarya               | Trabzon   | Hatay          | Giresun       | Ardahan    |
| İzmir     | Yalova                | Adana     | Nevşehir       | Osmaniye      | Diyarbakır |
| Kocaeli   | Bolu                  | Zonguldak | Afyonkarahisar | Çankırı       | Kars       |
| Antalya   | Konya                 | Uşak      | Elazığ         | Tokat         | Iğdır      |
| Bursa     | Aydın                 | Gaziantep | Kırşehir       | Niğde         | Bingöl     |
| Eskişehir | Isparta               | Samsun    | Malatya        | Kahramanmaraş | Batman     |
| Muğla     | <b><u>Kayseri</u></b> | Burdur    | Sivas          | Tunceli       | Şanlıurfa  |
| Tekirdağ  | Kırklareli            | Kırıkkale | Bartın         | Ordu          | Mardin     |
|           | Bilecik               | Düzce     | Erzincan       | Erzurum       | Siirt      |
|           | Çanakkale             | Karaman   | Kastamonu      | Kilis         | Bitlis     |
|           | Edirne                | Rize      | Artvin         | Yozgat        | Van        |
|           | Karabük               | Kütahya   | Çorum          | Gümüşhane     | Hakkâri    |
|           | Manisa                |           | Aksaray        | Bayburt       | Muş        |
|           | Balıkesir             |           |                |               | Ağrı       |
|           |                       |           |                |               | Şırnak     |

**Kaynak:** Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Tabloda bölgesel teşvik unsurlarının bölgelere göre kapsadığı destekler verilmiştir. Tabloda görüldüğü üzere Kayseri'nin bulunduğu 2. bölge KDV İstisnası, gümrük vergisi muafiyeti, vergi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği ve yatırım yeri tahsis gibi destek unsurlarını alabilmektedir.

Bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik yatırımlar ile ilgili kanunun EK-4 ünde yer alan yer alan teşvik edilmeyecek yatırım konuları ve teşviki için öngörülen şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, 5 inci maddede belirtilen sabit yatırım tutarları ve üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı yapılmaksızın aşağıdaki destek unsurlarından yararlandırılabilir.

Teşvik Unsurları;

- Gümrük vergisi muafiyeti
- Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası
- Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)

#### **Bölgesel teşvik uygulamaları:**

Tablo 3 de verilen bölgelere göre ilin bulunduğu bölgedeki şartları sağlamaları halinde aşağıdaki desteklerden yararlandırılabilir.

**Tablo 3. Bölgesel Teşvik Unsurları**

| <b>Bölgesel Yatırımlara Sağlanan Destekler Unsurları</b> |                                | <b>Bölgeler</b> |                |                |                |                |                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Destek Unsurları</b>                                  |                                | <b>1.Bölge</b>  | <b>2.Bölge</b> | <b>3.Bölge</b> | <b>4.Bölge</b> | <b>5.Bölge</b> | <b>6.Bölge</b> |
| KDV İstisnası %18                                        |                                | Var             | Var            | Var            | Var            | Var            | Var            |
| Gümrük Vergisi Muafiyeti %2                              |                                | Var             | Var            | Var            | Var            | Var            | Var            |
| Vergi İndirimi                                           | Vergi İndirim Oranı            | %50             | %55            | %60            | %70            | %80            | %90            |
|                                                          | Yatırıma Katkı Oranı           | %15             | %20            | %25            | %30            | %40            | %50            |
|                                                          | Yatırım dönemi vergi indirimi  | Yok             | %10            | %20            | %30            | %50            | %80            |
|                                                          | İşletme dönemi vergi indirimi  | %100            | %90            | %80            | %70            | %50            | %20            |
| Sigorta Primi                                            | Uygulama Süresi                | 2 Yıl           | 3 Yıl          | 5 Yıl          | 6 Yıl          | 7 Yıl          | 10 Yıl         |
| İşveren Hissesi Desteği                                  | Destek Tutarının Azami Miktarı | %10             | %15            | %20            | %25            | %35            | %50            |
| Yatırım Yeri Tahsis                                      |                                | Var             | Var            | Var            | Var            | Var            | Var            |

| Bölgesel Yatırımlara Sağlanan Destekler Unsurları |                                | Bölgeler |         |         |         |         |         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Destek Unsurları                                  |                                | 1.Bölge  | 2.Bölge | 3.Bölge | 4.Bölge | 5.Bölge | 6.Bölge |
| Faiz Desteği                                      | İç Kredi                       | Yok      | Yok     | 3 Puan  | 4 Puan  | 5 Puan  | 7 Puan  |
|                                                   | Döviz / Dövizle Endeksli Kredi | Yok      | Yok     | 2 Puan  | 2 Puan  | 2 Puan  | 2 Puan  |
|                                                   | Azami Destek Tutarı (Bin TL)   | Yok      | Yok     | 500     | 600     | 700     | 900     |
| Sigorta Primi Desteği                             |                                | Yok      | Yok     | Yok     | Yok     | Yok     | 10 Yıl  |
| Gelir Vergisi Stopajı Desteği                     |                                | Yok      | Yok     | Yok     | Yok     | Yok     | Var     |
| İnşaat-Yapı Harçları Muafiyeti                    |                                | Var      | Var     | Var     | Var     | Var     | Var     |
| Emlak Vergisi Muafiyeti                           |                                | Var      | Var     | Var     | Var     | Var     | Var     |
| Damga Vergisi Muafiyeti                           |                                | Var      | Var     | Var     | Var     | Var     | Var     |

## 2.2.2 Diğer Destekler

### KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler

3624 sayılı “Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanuna” 2009 yılında yapılan değişiklikler ile; KOBİ tanımında yer alan “sanayi” ibaresi çıkartılarak yalnızca “işletme” ibaresi kullanılmış, KOSGEB hizmetleri kapsamına hizmet sektörü de dâhil edilmiştir. Böylelikle hizmet sektörü aktörlerinden olan turizm işletmeleri de KOSGEB destek ve hizmetleri kapsamında yer almıştır.

### 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

Turizm sektöründeki yatırımlar için, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında sunulan teşviklerin bir özeti aşağıda listelenmiştir.

- Turizm yatırımları için arazi tahsis: Devlet tarafından kamu arazileri nispeten düşük bedellerle 49 yıllığına turizm amaçlı tesislere sunulmaktadır.
- Telekomünikasyon kolaylıkları: Telefon ve teleks talepleri ile ilgili olarak her türlü işlem ve tahsis önceliği sunulmaktadır.
- İhracatçılara ayrıcalıklar: Belgesi bulunan işletmelerden, bu amaç doğrultusunda her sene Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı statüsünde değerlendirilmektedir.
- Yabancı personel çalıştırma: Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar belgeli işletmelerde çalıştırılabilmektedirler. Kanunun Türk vatandaşları için geçerli kıldığı bazı yükümlülükler ise söz konusu olan yabancı personel için

geçerli olmamaktadır. Söz konusu kapsamda çalıştırılan yabancı personelin miktarı da toplam personelin %10'unu geçmemelidir (Bakanlık kararı ile %20'ye kadar yükseltilebilir). Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden 3 ay öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir.

- Turizm kredileri: T.C. Turizm Bankası AŞ. turizm merkezlerinde ve kültür- turizm koruma ve gelişim bölgelerindeki belgesi bulunan yatırımlara tahsis edilmek üzere, yabancı kaynaklardan döviz kredileri alabilmektedirler.

### *1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler*

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

### *Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkanları*

Türk Eximbank, çalışmalarını çeşitlendirerek sürdürmek amacıyla "Turizm Kredisi" programını uygulamaya koymuştur. Kredi TL ve döviz cinsinden kullanılmaktadır.

Söz konusu kredi uygulaması ile

- TÜRİSAB üyesi A grubu işletme belgesi sahibi seyahat acenteleri ile tur operatörleri (Yurt dışından getirilen turistlere yurt içi ve dışında verilen her türlü acentelik faaliyetlerine ilişkin hizmet karşılığında)
- Özel hava yolu şirketleri (Yurt dışından taşınan yolculara verilen her türlü ulaşım faaliyetlerine ilişkin hizmetleri karşılığında),
- Turizm işletmeleri,

yurtdışından getirilen turistlere yurt içinde verilen her türlü konaklama, yeme, içme ulaşım, yurt dışı tanıtım ve pazarlama vb. hizmetleri karşılığında kredi imkanından yararlanabilmektedirler. Turizm TL/Döviz kredilerinin anapara bakiyeleri toplamı 15.000.000 ABD Dolarını aşamaz. Kredi vadesi azami 540 gündür. Ayrıca, 360 gün (iki taksit), 120 ve 180 gün vade seçenekleri de mevcuttur.

### *Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki*

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca "Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe; Yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir" hükmünden hareketle konuya ilişkin teşviklerle ilgili uygulama Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

### *Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Destekleri*

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası, Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Faaliyette olan turizm tesislerinin renovasyon yatırımlarının kredilendirilmesi, binalarda enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yatırımlar ile sürdürülebilir turizmin yaratılması ve korunması yönünde önemli destekler verilmektedir. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir. Yatırımcının;

- Anonim Şirket olması,
- Turizm Yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması,
- Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması,

- Şirket hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.

### *Kalkınma Ajansı Destekleri*

Kalkınma Ajansları bölgeler arası eşitsizliklerin azaltılması ve bölgesel kalkınmanın sağlanması için toplam 26 bölgede kurulan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren bölgesel kalkınma ajanslarıdır. Erciyes Dağının bulunduğu il olan Kayseri ili Orta Anadolu Kalkınma Ajansı sorumluluk alanı içerisindedir.

Kalkınma Ajanslarının sağladığı destekleri;

- Proje teklif çağrısı yöntemiyle sağlanan doğrudan finansman desteği
- Doğrudan faaliyet desteği
- Güdümlü proje desteği
- Faiz desteği ve faizsiz kredi desteği( dolaylı finansman)
- Teknik destekler (Planlama Çalışmaları, Plan Uygulamaları, Yerel/Bölgesel Kalkınma Çalışmaları, Eğitim ve Danışmanlıklar)

Kalkınma Ajansı destek konuları Bölgeden Bölgeye ve yıldan yıla değişmektedir. Bu kapsamda Turizm alanında verilecek desteklerin takibi Kalkınma Ajansları web siteleri üzerinden takip edilmelidir.

### *Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği*

Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, “yatak ve kahvaltı” konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler (spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir.

### *Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri Desteği*

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16.ncı maddesinde yer alan, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan “2013/5265 sayılı Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar” ile Çevreye Duyarlı Konaklama Tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği sağlanmaktadır.

2013/5265 sayılı karara göre; Kültür ve Turizm Bakanlığınca Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgesi ile belgelendirilmiş turizm işletmelerinde, tüketilen elektrik enerjisi giderlerinin; tesisin bulunduğu ildeki mesken ve sanayi abonelerine uygulanan tarifelerden en düşüğü ile kendi abone grubuna uygulanan tarife arasındaki fark işletmelere elektrik enerjisi desteği tutarı olarak ödenmektedir.

### *Yurt dışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği*

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 20.000 (yirmibin) ABD Dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 (onbin) ABD Dolarını geçemez.

## 2.3. Sektörün Profili

### 2.3.1. Sektörün Genel Yapısı

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe göre tesis türleri; asli konaklama tesisleri, yeme-içme ve eğlenme tesisleri, sağlık ve spor tesisleri, kongre ve sergi merkezleri, rekreasyon tesisleri, kırsal turizm tesisleri, özel tesisler, bileşik tesisler ve diğer tesisler şeklinde sınıflandırılmıştır. Ön fizibilitenin konusunu oluşturan tesis yönetmeliğe göre asli konaklama tesisleri içerisinde yer almaktadır.

Türkiye’de olduğu gibi Kayseri’de de otelcilik sektörünü yerli ve yabancı ziyaretçiler oluşturmaktadır. Şehirleri ziyaret eden turist sayısı şehrin sosyo-ekonomik imkanlarına göre değişiklik göstermektedir. Benzer şekilde ziyaretçilerin sosyo- ekonomik yapısı ile birlikte konaklama tercihleri de farklılık göstermektedir.

Kış turizmi ise, kar yağışına bağlı olarak dağların kar alabilen yükselti kuşağında ağırlık kazanan bir turizm çeşididir. Kayak sporunu yapmaya müsait, kar şartlarının ve eğitim alanlarının uygun olduğu bölgelere yapılan seyahatler, konaklama, yeme-içme, dinlenme, eğlenme, gezme-görme gibi aktivitelerden oluşan ve yılın belli bir döneminde gerçekleştirilen faaliyetlerin tümüdür. Kış turizmi denildiğinde akla ilk gelen faaliyet olan kayak, kış turizminin gelişmesindeki en önemli etkenlerden biridir. Bu nedenle belirli bir yüksekliği olan, kayak yapmaya müsait dağlar diğer faktörlerle birlikte kış turizminin gelişebildiği yerlerdendir.

### 2.3.2. Sektöre Ait Ürün Yelpazesi Ve Ürünlerin Kullanım Alanları

Otelcilik sektöründe farklılık oluşturan unsur kimlere hizmet sunulduğu dolayısıyla ziyaretçilerin sosyo-ekonomik durumudur. Ziyaretçiler gelir düzeylerine göre konaklama tercihlerini ve satın almalarını yapmaktadır. Sektör; fiyat ve kalite seviyesini yıldız sayısı ile belirlemektedir.

Turizm işletme belgesine sahip oteller ‘turistik oteller’ olarak adlandırılır. Kültür ve Turizm Bakanlığı kontrol ve denetimindeki bu oteller dünya standartlarına uygun olarak ülkemizde de beş farklı yıldız sistemine göre sınıflandırılmıştır. “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”te belirtilen genel niteliklerin yanında şu şekilde sınıflandırılmıştır:

1. Bir yıldızlı oteller
2. İki yıldızlı oteller
3. Üç yıldızlı oteller
4. Dört yıldızlı oteller
5. Beş yıldızlı oteller

Bulunduğu sınıf için belirtilen şartları da sağlaması gereken otellerin yıldız sistemine göre genel kabul görmüş özellikleri şöyledir;

#### *Bir Yıldızlı*

Oteller Aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- En az on oda,
- Resepsiyon ile bekleme bölümünden oluşan lobi,
- Oturma alanı ve bu alanda sıcak ve soğuk içecek hizmeti.

#### *İki Yıldızlı Oteller*

Bir yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- Girişte rüzgarlık, hava perdesi, döner kapı veya benzeri düzenleme,

- Yönetim odası,
- Odalarda televizyon,
- Odalarda saç kurutma makinesi,
- Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi veya dolap,
- Genel mahallerde internet hizmeti.

### Üç Yıldızlı Oteller

İki yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- Kahvaltı salonu (yeterli büyüklükte oturma alanı ve servis mutfağı veya lokanta bulunması durumunda bu mahaller kahvaltı verme amaçlı da kullanılabilir, yazlık tesislerde bu amaçla kullanılan salonun bir kısmı açık olabilir),
- İklim koşullarına göre genel mahallerde klima,
- Odalarda en az bir sandalye veya koltuk ve valizlik,
- Odalarda kıymetli eşya kasası,
- Odalarda internet hizmeti,
- Çamaşır yıkama ve ütöleme hizmeti ile bu hizmete ilişkin çamaşır torbası ve fiyat listesi.

### Dört Yıldızlı Oteller

Üç yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- İlave bir yönetim odası,
- Tesis yatak kapasitesinin aynı anda en az yüzde otuzuna hizmet veren lokanta veya lokantalar,
- Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi (ayrık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir),
- Bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti ile bagaj taşıma hizmeti,
- Odalarda ve genel mahallerde klima,
- Odalarda ve banyolarda; bornoz, diş temizlik kiti, traş kiti, tırnak törpüsü, cımbız, tırnak makası, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, ayakkabı cilası, duş bonesi, duş köpüğü, duş jeli, vücut losyonu, saç kremi, makyaj temizleme pamuğu, kulak temizliği pamuğu, hijyen poşeti, kutu kâğıt mendil, bloknot-kalem, uyku gözlüğü, şemsiye gibi toplam en az on çeşit buklet malzemesi,
- Kuru temizleme hizmeti ve bu hizmete ilişkin fiyat listesi,
- Toplam personelin en az yüzde on beşi oranında konusunda eğitim almış veya sertifikalı personel,
- Konusunda eğitilmiş veya en az beş yıl deneyim sahibi idari personel,

### Beş Yıldızlı Oteller

Yapı, tesisat, donatım, dekorasyon ve hizmet standardı olarak üstün özellikler gösteren en az yüz yirmi odalı otellerdir. Dört yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki nitelikleri taşır:

- En az altmış oda,
- Kat sayısı itibarıyla müşteri asansörü zorunlu olanlarda servis alanları ile bağlantılı servis asansörü (Müşteri asansörü zorunlu olmayan tesislerde servis merdiveni yeterli görülür, konaklama üniteleri ayrık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenen tesislerde servis merdiveni veya asansörü ile ilgili esaslar tebliğ ile belirlenir),
- Odalarda mini bar ile içecek türlerine uygun servis malzemesi,
- Odalarda sehpa ile sofa veya kanepeler ya da kişi başına bir koltuktan oluşan oturma

- grubu,
- Odalarda uluslararası kanal erişimi olan panel televizyon,
  - Odalarda ve banyolarda ilave en az beş çeşit buklet malzemesi,
  - Odalarda müşterinin sıcak içecek hazırlamasına imkân sağlayan donanım ve servis malzemesi,
  - Odalarda boy aynası,
  - Yatak başucunda priz,
  - Yatak başucunda banyo hariç oda aydınlatmasının kontrolü imkânı,
  - Banyolarda resepsiyonla bağlantılı telefon veya odalarda telsiz telefon,
  - Oda servisi hizmeti ve bu hizmete ilişkin bilgilendirme ile menü,
  - Yatak kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon,
  - Toplam personelin en az yüzde otuzu oranında konusunda eğitim almış veya sertifikalı personel,
  - Resepsiyondan ayrı bir mahalde konusunda eğitilmiş ve deneyimli personel tarafından verilen müşteri ilişkileri ve danışmanlık hizmetleri,
  - Oda sayısının yüzde onu oranında otopark hizmetinin görevli personel aracılığıyla sağlanmasına yönelik hizmet,
  - Müşteri girişinden ayrı personel ve malzeme girişi.

### 2.3.3. Sektörün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler

TÜİK girdi-çıkış tabloları (2012) kullanılarak yapılan bir çalışmaya göre turizm sektörünün diğer sektörlerden aldığı girdi oranları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo 4. Turizm Sektörü Girdi Oranları**

| Sektör                     | Girdi Oranı |
|----------------------------|-------------|
| Ticaret                    | 1,86        |
| Ulaştırma ve Haberleşme    | 1,63        |
| Hizmetler                  | 1,44        |
| Tekstil ve Deri            | 1,42        |
| Tarım                      | 1,30        |
| Bankacılık ve Sigortacılık | 0,85        |
| Elektrik, Gaz ve Su        | 0,84        |

Sonuçlara göre turizm sektöründe bir birimlik üretim artışı olması için ticaret sektöründen 1,86 birim, ulaştırma ve haberleşme sektöründen ise 1,63 birim girdi kullanılması gerekmektedir. Bunlarla birlikte turizm sektörü; hizmetler, tekstil ve deri, tarım, bankacılık ve sigortacılık ile elektrik, gaz ve su sektörlerinden doğrudan girdi sağlamaktadır.

Yine aynı tablolar kullanılarak yapılan başka bir çalışmaya göre; konaklama ve yiyecek hizmetleri, seyahat acentesi tur operatörü diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili hizmetler, yaratıcı sanatlar gösteri sanatları ve eğlence hizmetleri, kütüphane arşiv müze ve diğer kültürel hizmetler, kumar ve müşterek bahis hizmetleri ve spor hizmetleri ile eğlence ve dinlence hizmetleri, turizm sektörünün alt sektörlerini oluşturmaktadır.

### 2.3.4. Dünyada Sektörün Büyüklüğü, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ile Bu Ülkelerin Dünya Pazarından Aldıkları Paylar

Kayak turizmi denince ilk akla gelen bölgelerden biri olan Avrupa, sahip olduğu kayak merkezi sayısı, pist uzunluğu ve lift sayısı ile dünyada ilk sırada yer almaktadır.

Birleşmiş Milletler'e bağlı Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) 2019 rapor ve verilerine göre dünyada ziyaretçi sayısı 2018 yılına göre % 4 oranında artışla 1,5 milyarı aşmıştır.

Ziyaretçilerin ülkelere göre dağılımında Fransa 90 milyondan fazla ziyaretçi sayısı ile en çok ziyaret edilen ülke olurken, 83,8 milyon ziyaretçi sayısı ile İspanya ikinci sırada yer almaktadır. İlgili rapora göre 2019 yılında en çok ziyaretçi alan 10 ülke ve ziyaretçi sayıları aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 5. Ülkelerin Ziyaretçi Sayıları (2019)**

| Ülke    | Ziyaretçi Sayısı (milyon) | Ülke             | Ziyaretçi Sayısı |
|---------|---------------------------|------------------|------------------|
| Fransa  | 90,2                      | Türkiye          | 52,5             |
| İspanya | 83,8                      | Meksika          | 44,9             |
| A.B.D.  | 78,7                      | Tayland          | 39,7             |
| Çin     | 67,5                      | Almanya          | 39,4             |
| İtalya  | 64,6                      | Birleşik Krallık | 36,9             |

Diğer yandan Dünya Turizm Örgütü ve Dünya Bankası verilerine göre 2018 yılı dünya toplam turizm geliri yaklaşık 1,7 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı için turist sayısı ile turizmden en çok gelir elde eden ülkeler listesi oldukça farklı sıralanmaktadır. Avustralya ve Japonya, en fazla turist çeken ülkeler listesinde ilk 10 sırada yer alamazken, en fazla turizm gelirine sahip 10 ülke arasında yer almaktadır. Benzer şekilde Türkiye ve Meksika en çok turist çeken ülkeler listesinde yer alırken, turizm geliri bakımından ilk 10'da yer almamaktadır. Dünya Turizm Örgütü verilerine göre en çok turizm geliri elde eden ülkeler tablosu aşağıdadır. Türkiye bu listede 36,5 milyar dolar gelir ile 14. sırada yer almaktadır.

**Tablo 6. Ülkelerin Turizm Gelirleri (2019)**

| Ülke    | Turizm Geliri (milyar \$) | Ülke             | Turizm Geliri |
|---------|---------------------------|------------------|---------------|
| A.B.D.  | 264,6                     | İtalya           | 50,9          |
| İspanya | 81,4                      | Birleşik Krallık | 49,6          |
| Fransa  | 72,9                      | Avustralya       | 48,1          |
| Tayland | 66,2                      | Japonya          | 45,5          |
| Almanya | 60,3                      | Çin              | 40,7          |

Ön fizibilitenin konusunu oluşturan beş yıldızlı otel sayıları için Hollanda merkezli BoldData firmasının 2019 yılında derlediği verilerden faydalanılmıştır. Buna göre beş yıldızlı otel sayısına göre ilk 10 ülke

aşağıdaki tabloda verilmiştir. Türkiye 705 adet beş yıldızlı otel sayısı ile bu sıralamada 12. sırada yer almaktadır.

**Tablo 7. Ülkelerin 5 Yıldızlı Otel Sayıları (2019)**

| Ülke             | Beş Yıldızlı Otel Sayısı | Ülke        | Beş Yıldızlı Otel Sayısı |
|------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| Çin              | 2.189                    | Fransa      | 998                      |
| Birleşik Krallık | 1.212                    | Meksika     | 938                      |
| Avustralya       | 1.175                    | A.B.D.      | 806                      |
| Danimarka        | 1.029                    | Hırvatistan | 806                      |
| Almanya          | 1.014                    | Endonezya   | 750                      |

**Şekil 1. Ülkelerin 5 Yıldızlı Otel Sayıları (2019)**



### 2.3.5. Dünyada Son Beş Yılda Gerçekleşen Üretim (Miktar ve Para Birimi Cinsinden Değer Olarak) Rakamları ile İleriye Yönelik Tahmin ve Beklentiler

Dünya geneli ziyaretçi sayılarını ve elde edilen turizm gelirlerini yıllara göre gösteren tablo aşağıdadır.

**Tablo 8. Yıllara Göre Uluslararası Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri**

| Yıl  | Ziyaretçi Sayısı (milyon) | Turizm Geliri (milyar \$) |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 2015 | 1.228                     | 1.392                     |
| 2016 | 1.272                     | 1.418                     |

|      |       |       |
|------|-------|-------|
| 2017 | 1.363 | 1.536 |
| 2018 | 1.442 | 1.649 |
| 2019 | 1.510 | 1.507 |

Dünya Turizm Örgütü Coronavirüs salgını sebebiyle 2020 yılı için turist sayısında uluslararası sınırların açılış zamanına göre %58-%78 arası azalış beklemektedir. Buna bağlı olarak 850 milyon ile 1,1 milyar uluslararası turist kaybı ile birlikte 910 milyar ile 1,2 trilyon dolar arası turizm gelir kaybı öngörülmektedir.

Dünyada 80 ülkede, 2.132 kayak merkezi ve 400 milyon civarında bu merkezlerden faydalanan turistin olduğu tahmin edilmektedir. Güney Avrupa Alp kuşağında yer alan Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre ile Kuzey Amerika'da ABD ve Kanada bu alanda en fazla ilgi çeken ve bu doğrultuda yatırımlar yapan ülkelerdir. Yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan 48 kayak tatil merkezinden 15'i Avusturya'da, 13'ü Fransa'da, 7'si İtalya'da, 6'sı İsviçre'de, 6'sı Amerika'da, 1'i Kanada'da bulunmaktadır.

### 2.3.6. Ülke Genelinde Sektörde Faaliyet Gösteren Firma Sayısı

Turizm sektörünün dönüşüm sürecinde kayak turizminde ön plana çıkan ülkeler arasında gelişmekte olan Doğu Avrupa ülkelerinin (Bulgaristan, Sırbistan vb.) yanı sıra Türkiye de yer almaktadır. Hâlihazırda, Türkiye'de Bakanlar Kurulu tarafından, Turizm Teşvik Kanunu'na dayanarak ilan edilmiş kış sporlarına elverişli 12 bölge bulunmaktadır.

Türkiye'de turizmi çeşitlendirme hedefi doğrultusunda gerçekleştirilen alt yapı, çevre, tanıtım ve yatırım faaliyetleri özellikle Orta ve Doğu Anadolu'da Palandöken (Erzurum), Ergani (Erzincan), Erciyes (Kayseri) ve Sarıkamış (Kars) gibi kış ve dağ turizmi merkezlerinde yoğunluk kazanmaktadır.

Türkiye'de bulunan 705 beş yıldızlı otelin 407'si otel ve tatil köyü olarak Antalya'da yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre Türkiye'de 28'e varan kış turizm merkezi bulunmaktadır. Bunlardan aktif olanların sayısı sekiz, bir kısmı aktif olanların sayısı ise beş iken diğerleri plan aşamasındadır. Bu kış turizm merkezlerinde yatak kapasitesi 11.207'dir. 2023 Turizm Stratejisi Planı kapsamında bu kapasitenin 79.345'e çıkarılması hedeflenmektedir.

### 2.3.7. Kurulu Kapasite Rakamları ile Kapasite Kullanım Oranları

Yıllara göre turizm belgeli konaklama tesislerinin sayısı aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 9. Yıllara Göre Turizm Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri**

| Yıllar | Turizm Yatırım Belgeli |         |         | Turizm İşletme Belgeli |         |         |
|--------|------------------------|---------|---------|------------------------|---------|---------|
|        | Tesis                  | Oda     | Yatak   | Tesis                  | Oda     | Yatak   |
| 2015   | 1.125                  | 146.162 | 314.194 | 3.309                  | 404.462 | 850.089 |
| 2016   | 1.135                  | 144.616 | 312.912 | 3.641                  | 426.981 | 899.881 |
| 2017   | 1.051                  | 122.228 | 263.033 | 3.771                  | 446.228 | 935.286 |
| 2018   | 981                    | 104.910 | 225.421 | 3.925                  | 464.927 | 974.574 |
| 2019   | 723                    | 84.172  | 180.852 | 4.038                  | 473.609 | 992.341 |

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 10.08.2020 tarihi itibarıyla bakanlık belgeli konaklama tesisi istatistikleri aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 10. 10.08.2020 Tarihi İtibarıyla Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis Verileri**

| Şehir    | İşletme Belgeli Tesis Sayısı | İşletme Belgeli Oda Sayısı | İşletme Belgeli Yatak Sayısı | Yatırım Belgeli Tesis Sayısı | Yatırım Belgeli Oda Sayısı | Yatırım Belgeli Yatak Sayısı |
|----------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| İstanbul | 631                          | 63.215                     | 127.374                      | 102                          | 10.835                     | 22.302                       |
| Ankara   | 184                          | 14.692                     | 29.465                       | 13                           | 01.051                     | 2.161                        |
| İzmir    | 214                          | 19.398                     | 39.895                       | 40                           | 3.745                      | 8.094                        |
| TR72     | 51                           | 3.424                      | 6.953                        | 4                            | 362                        | 735                          |
| Kayseri  | 23                           | 1.918                      | 3.865                        | 3                            | 279                        | 569                          |
| Toplam   | 4.126                        | 480.721                    | 1.006.445                    | 736                          | 84.087                     | 181.608                      |

Yıllara göre turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde; tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının yıllara göre dağılımı aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 11. Yıllara Göre Geceleme Kalış ve Doluluk Verileri**

| Yıllar | Tesise Geliş Sayısı | Geceleme    | Ortalama Kalış Süresi | Doluluk Oranı % |
|--------|---------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| 2015   | 43.359.970          | 133.881.306 | 3,09                  | 51,95           |
| 2016   | 36.945.637          | 112.545.478 | 3,05                  | 42,22           |
| 2017   | 43.047.581          | 116.227.696 | 2,70                  | 50,99           |
| 2018   | 50.344.818          | 144.415.267 | 2,87                  | 56,43           |
| 2019   | 56.114.377          | 159.148.984 | 2,84                  | 58,90           |

Belge türüne göre beş yıldızlı tesis, oda ve yatak kapasiteleri aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 12. Belge Türüne Göre 5 Yıldızlı Tesis ve Kapasite Verileri (2019)**

| Turizm Yatırım Belgeli |        |        | Turizm İşletme Belgeli |         |         |
|------------------------|--------|--------|------------------------|---------|---------|
| Tesis                  | Oda    | Yatak  | Tesis                  | Oda     | Yatak   |
| 130                    | 36.966 | 80.310 | 669                    | 214.820 | 456.009 |

Turizm işletme belgeli beş yıldızlı tesislerde; tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının yıllara göre dağılımı aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 13. 5 Yıldızlı Tesis Geceleme Kalış ve Doluluk Verileri (2019)**

| <b>Tesise Geliş Sayısı</b> | <b>Geceleme</b> | <b>Ortalama Kalış Süresi</b> | <b>Doluluk Oranı(%)</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------|
| 23.456.419                 | 80.842.479      | 3,45                         | 63,48                   |

**2.3.8. İlde Çalışma Konusu Ürün Alanında Faaliyet Gösteren Firma Sayısı, Üretim (Miktar Ve Para Birimi Cinsinden Değer Olarak) ve Kurulu Kapasite Rakamları ile Kapasite Kullanım Oranları**

Kayseri’de üç adet beş yıldızlı otel 872 yatak kapasitesi sunmaktadır. Erciyes dağında 9 adet konaklama tesisi 1.450 yatak kapasitesi sunmakta olup, beş yıldızlı otel bulunmamaktadır.

Kayseri’de bulunan konaklama tesisleri tür ve kapasitelerine göre aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 14. Kayseri’de Bulunan Konaklama Tesis ve Kapasite Verileri (2019)**

| <b>İşletmeler</b>           | <b>Adet</b> | <b>Oda Sayısı</b> | <b>Yatak Sayısı</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| Turizm İşletme Belgeli      | 22          | 1.868             | 3.775               |
| Turizm Yatırım Belgeli      | 3           | 234               | 485                 |
| Erciyes’teki Kamu Tesisleri | 4           | 119               | 340                 |
| Belediye Belgeli            | 37          | 1.107             | 2.164               |
| <b>Toplam</b>               | <b>66</b>   | <b>3.328</b>      | <b>6.364</b>        |

Kayseri’de bulunan işletme belgeli tesisler tür ve kapasitelerine göre aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 15. Kayseri’de Bulunan İşletme Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri (2019)**

| <b>Otelin Adı</b>            | <b>Türü</b> | <b>Oda Sayısı</b> | <b>Yatak Sayısı</b> |
|------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| Wyndham Grand Kayseri        | 5 Yıldız    | 205               | 410                 |
| Radisson Blue Hotel          | 5 Yıldız    | 244               | 490                 |
| Ommer Otel                   | 5 Yıldız    | 186               | 372                 |
| City One Otel                | 4 Yıldız    | 100               | 200                 |
| Novotel                      | 4 Yıldız    | 96                | 192                 |
| Ramada Resort Erciyes Otel   | 4 Yıldız    | 72                | 148                 |
| Holiday Inn Kayseri Düvenönü | 4 Yıldız    | 160               | 320                 |
| Divan City                   | 4 Yıldız    | 121               | 252                 |
| Mirada Del Monte             | 3 Yıldız    | 40                | 96                  |

| Otelin Adı        | Türü       | Oda Sayısı   | Yatak Sayısı |
|-------------------|------------|--------------|--------------|
| Nüzhet Otel       | 3 Yıldız   | 52           | 108          |
| İbis Otel         | 3 Yıldız   | 160          | 320          |
| Bent Otel         | 3 Yıldız   | 40           | 80           |
| Grand Ülger       | 3 Yıldız   | 33           | 66           |
| Lifos Oteli       | 3 Yıldız   | 42           | 84           |
| Gevher Otel       | 3 Yıldız   | 41           | 82           |
| Asberlin Oteli    | 2 Yıldız   | 62           | 116          |
| Magna Apex        | Dağ Evi    | 31           | 69           |
| La Casa           | Butik      | 45           | 90           |
| İmamoğluPaşa Otel | Butik      | 35           | 70           |
| Ace Erciyes       | Pansiyon   | 13           | 30           |
| Magna Pivot       | Butik      | 38           | 76           |
| Fier Life Center  | Butik Otel | 52           | 104          |
| <b>Toplam</b>     | <b>22</b>  | <b>1.868</b> | <b>3.775</b> |

**Tablo 16. Erciyes Kayak Merkezi'nde Bulunan İşletme Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri (2019)**

| Otelin Adı                 | Türü     | Oda Sayısı | Yatak Sayısı |
|----------------------------|----------|------------|--------------|
| Ramada Resort Erciyes Otel | 4 Yıldız | 72         | 148          |
| Mirada Del Monte           | 3 Yıldız | 40         | 96           |
| Magna Apex                 | Dağ Evi  | 31         | 69           |
| Magna Pivot                | Butik    | 38         | 76           |
| <b>Toplam</b>              | <b>4</b> | <b>181</b> | <b>389</b>   |

#### 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Türkiye'nin son 5 yıla ait turist sayıları ve turizm gelirleri aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 17. Türkiye'nin Yıllara Göre Turist Sayıları ve Turizm Gelirleri**

|                                  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Turist Sayısı (milyon)</b>    | 39,5 | 30,3 | 37,6 | 45,8 | 52,5 |
| <b>Turizm Geliri (milyar \$)</b> | 35,6 | 26,8 | 31,9 | 37,1 | 36,5 |

2019 yılı verilerine göre Türkiye'de en çok konaklama yapan yabancı ziyaretçiler içinde Rusya %23,4'lük pay ile ilk sırada yer almıştır. Bu alandaki ilk 5 ülke aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 18. Türkiye'nin Ükelere Göre Ziyaretçi Oranı (2019)**

|                        | Rusya | Almanya | Birleşik Krallık | Ukrayna | Polonya |
|------------------------|-------|---------|------------------|---------|---------|
| <b>Ziyaretçi Oranı</b> | 23,4  | 19,4    | 7,6              | 3,2     | 3       |

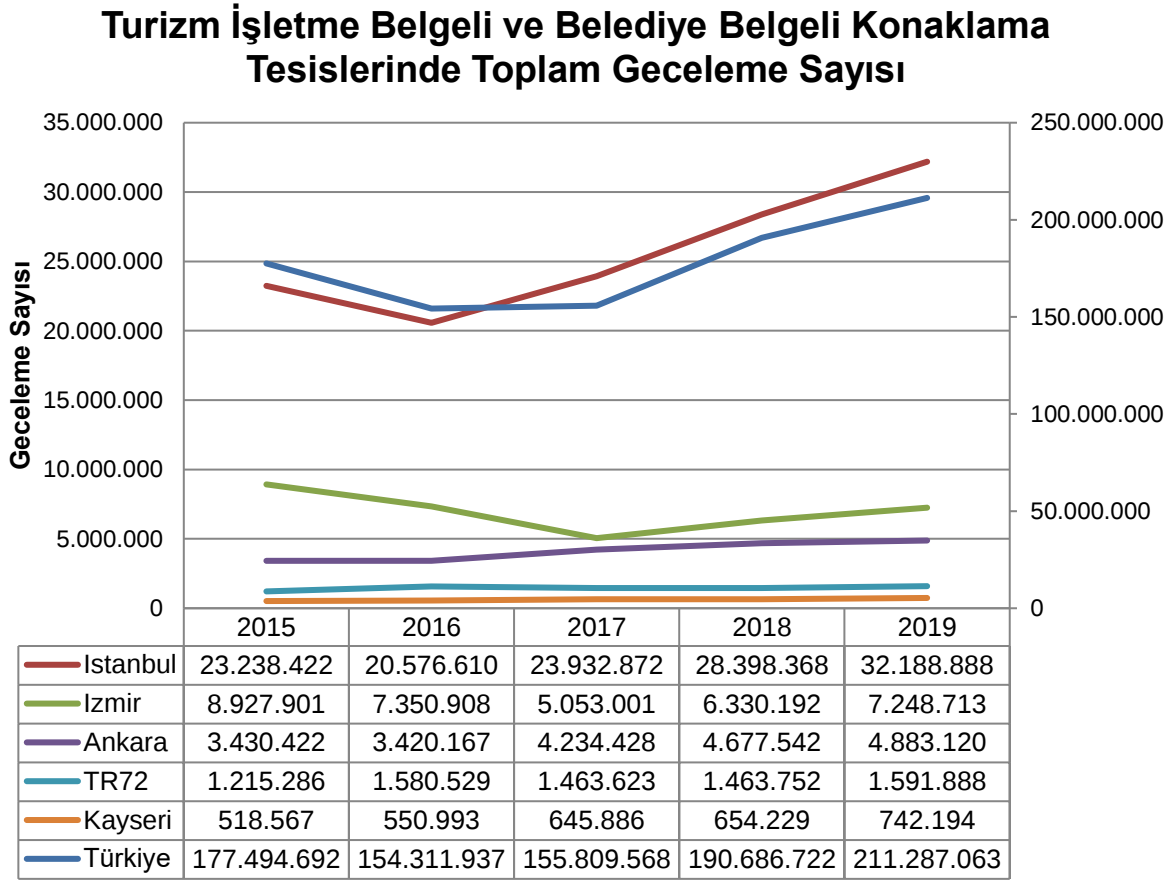
Ziyaretçilerin tercih sebeplerinde coğrafi yakınlık ve aile-sosyal ilişkiler etkili olmaktadır.

Kayseri ilinde son 5 yılda konaklayan turist sayıları aşağıdaki tablodadır.

**Tablo 19. Kayseri'nin Yıllara Göre Turist Sayıları**

| 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 354.443 | 367.240 | 431.234 | 566.874 | 584.174 |

## Şekil 2. Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Toplam Geceleme Sayısı (TÜİK)



Grafikten de anlaşılacağı gibi 2020 yılınca yaşanan Covid-19 salgını etkileri azaldığında Ülke genelinde yaşanan talep artışının devam edeceği tahmin edilmektedir. Bu talep artışı kapsamında Erciyes Kayak Merkezinde geceleme talebinde de bir artış yaşanması kaçınılmaz olacaktır. Hâlihazırda Erciyes Kayak Merkezinde bulunan tesislerin sezon doluluk oranları %100'e ulaşmıştır. Önümüzdeki yıllar da talebin artacağı da düşünüldüğünde merkez de yeni tesislere talep olacaktır.

### 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye'ye yıllara göre gelen turist sayıları ve elde edilen turizm gelirleri incelendiğinde sayıların siyasi ve ekonomik gelişmelerden çok fazla etkilendiği görülmektedir. Geçmiş yıllarda yaşanan siyasi olaylar gelen turist sayısını olumsuz etkilemiştir. Yakın zamanda yaşanan ve etkileri hala devam eden ekonomi ve kur krizleri ise turist sayısının artmasına rağmen elde edilen turizm gelirini benzer oranda artıramamıştır.

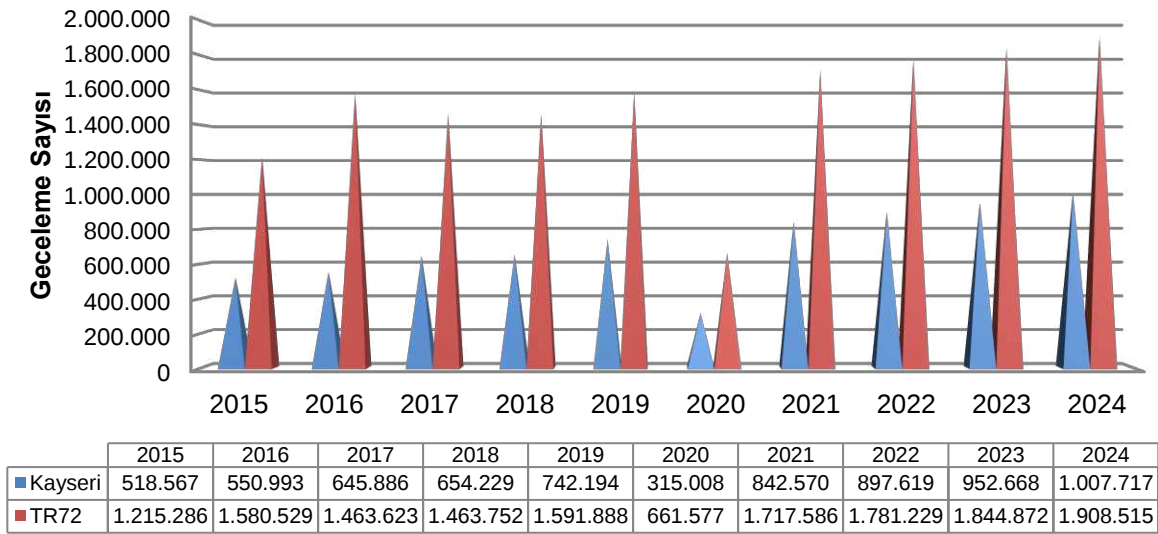
2019 yılı sonlarına doğru dünyayı etkisi altına alan Coronavirüs salgını sebebi ile uluslararası turist sayısı ve turizm gelirlerinde 2020 başta olmak üzere önümüzdeki yıllarda dramatik azalışlar beklenmektedir.

Dünya Turizm Örgütü'nden yapılan açıklamada, 2020'nin ilk üç ayında uluslararası turist sayısının bir önceki yılın aynı dönemine göre % 22 oranında azaldığı belirtilmiştir. Bu düşüşün yılsonuna kadar uluslararası sınırların açılış zamanına göre %60 ila %80 oranlarına kadar yükselebileceği şeklinde muhtemel senaryolar öngörülmektedir.

Dünya Ticaret Örgütü'nün yaptığı panel araştırmasına göre, iç talebin uluslararası talepten daha hızlı toparlanması beklenmektedir. Uzmanların çoğu, 2020'nin son çeyreğinde ve daha güçlü ihtimalle 2021'de sektörde iyileşme belirtileri görüleceğini beklemektedir. Daha önceki benzer krizlere dayanarak, tatil ve eğlence seyahatlerinin iş seyahatlerinden daha hızlı toparlanması beklenmektedir. Özellikle aile-sosyal ilişki ziyaretlerinde en hızlı tepki beklenmektedir. Bu durum Türkiye açısından nispeten olumlu olmakla birlikte eğlence turizmi için de beklentileri artırabilir.

Kayseri ilinde de Türkiye genelinde yaşanan turizm gelişimine paralel bir gelişme olduğu varsayıldığında, aşağıdaki grafikteki gibi bir artış olması beklenmektedir.

### Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Toplam Geceleme Sayısı



### Şekil 3. 2024 Yılına Kadar Kayseri İli Geceleme Sayısı ve Tahminleri

2015 – 2024 yılları arasında verileri ışığında, 2020 yılında yaşanan pandeminin negatif etkisi de düşünülerek tahmin yapıldığında sırasıyla 2020 yılında 315.008, 2021 yılında 842.570, 2022 yılında 897.619, 2023 yılında 952.668, 2024 yılında 1.007.717 geceleme olacağı düşünülmektedir.

#### 2.6. Girdi Piyasası

5 yıldızlı otelin kurulacağı Bölgede tam rekabet piyasası koşullarının olduğu varsayılmıştır. Tam rekabet piyasalarda talep edenler ile arz edenlerin sayısı fazladır. Alıcıların ve satıcıların fazla olduğu piyasalarda arz ve talebe göre fiyat kendiliğinden oluşur. Ön fizibilite konusu tesisin maliyet hesabında kullanılacak fiyatlar, bölgede bulunan otellerin fiyatları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Otel işletmek için gereken girdilerin temini Bölgede faaliyet gösteren başka otellerde bulunduğu için kolay olmaktadır. Ayrıca Erciyes Master Planı da Bölgenin cazibesini arttırmış, bu kapsamda yapılan altyapı yatırımları ile de girdilerin temini daha da kolaylaşmış ve kolaylaşacaktır.

Genel olarak girdiler Bölgedeki altyapılardan ve hizmet sağlayıcılardan temin edilecektir. Bu da hem işletme için avantaj sağlayacak hem de Bölgeye katkı sağlanmış olunacaktır. Bu kapsamda Erciyes dağında işletilecek 5 yıldızlı bir otelin girdi maliyetleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo 20. Girdi Temin Koşulları ve Girdi Maliyetleri**

| Kalem                                                   | Birim      | Yıllık Kullanım Miktarı | Birim Maliyet (₺) | Yıllık Maliyet (₺) |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Elektrik                                                | kWh        | 1.800.000               | 0,7               | 1.260.000          |
| Su                                                      | Metreküp   | 12.000                  | 6,5               | 78.000             |
| Yakıt (Kömür)                                           | Ton        | 50                      | 2.000             | 100.000            |
| Doğalgaz                                                | Metreküp   | 150.000                 | 1,4               | 210.000            |
| Telefon                                                 | Hat Başına | 30                      | 39                | 1.170              |
| 5 Yıldız için rutin denetimler (ulusal ve uluslararası) | Yıllık     | 1                       | 30.000            | 30.000             |
| <b>TOPLAM</b>                                           |            |                         |                   | <b>1.679.170</b>   |

## 2.7. Pazar ve Satış Analizi

Kış turizmine yönelik faaliyetlere olanak sunan Erciyes Kayak merkezinde, turistlerin kayak sporu başta olmak üzere pek çok kış turizm aktivitelerini gerçekleştirmelerinin yanı sıra konaklama, yeme içme ve eğlence gibi hizmetler de sunulmaktadır. Kayak merkezlerinde gelen turistlerin temel amacı kayak yapmak olsa da konaklama, yeme-içme hizmetleri, eğlence faaliyetleri gibi diğer isteklerini de sunacak paketlerin geliştirilmesi turistlerin memnuniyetini artıracak en önemli etkenlerden biridir.

Kayak turizmi müşterilerinin otel seçiminde ulaşım, fiyat ve hizmet kalitesi etkili olmaktadır. Bu kapsamda Erciyes Kayak Merkezi Türkiye'deki en avantajlı kayak merkezlerindendir. Teknik analiz bölümünde de detaylı belirtileceği gibi Erciyes Kayak Merkezi gerek pistlerin altyapısı gerek ise uzunluğu ve çeşitliliği ile Türkiye'de rakipsizdir. Mekanik tesislerin niteliği, konaklama tesislerinin özellikleri, günden güne gelişen kayak merkezi atmosferi, eğlence ve aktivite olanakları da hesaba katıldığında önümüzdeki süreç için de hızlı bir büyüme vaat etmektedir.

Müşteriler genelde dinlenme, eğlenme, rahatlama, çeşitli spor aktivitelerine katılma ve özellikle şehir hayatından ve stresinden uzaklaşma gibi nedenlerle dağ otellerini tercih etmektedir. Bu kapsamda düşünüldüğünde bu amaçlara hizmet eden konseptlerde yapılan otellerde konaklama tercih sebebi olacaktır.

Turizm sektörü genelinde geçerli kural olan sıkı müşteri ilişkileri yönetimi, kayak turizmi otelleri için de geçerlidir. Rekabet avantajı elde etme konusunda en etkili pazarlama kaynağı müşteri ilişkileri kapasitesidir. Müşteri ilişkileri kapasitesi, müşteri hizmet ve desteğinin üst düzeyde olması, müşteri ihtiyaç ve taleplerinin anlaşılması, müşterilerle iyi ilişkiler kurulması ve bu ilişkilerin sürdürülmesini ifade etmektedir.

Diğer önemli bir etken ise kapasite yönetimidir. Gerek fiziki kapasitenin gerekse insan kaynakları kapasitesinin doğru ayarlanması gerekmektedir. Beş yıldızlı otel müşteri portföyü değerlendirildiğinde hizmetlerin sunumunda süreci azaltan nitelikte ve yeterli sayıda personel ile tesisin işletilmesi rekabet avantajı yaratacaktır.

Erciyes Kayak Merkezi'nde 5 yıldızlı, 120 oda ve 220 yataklı otel kurulumuna yönelik yapılan ön fizibilite çalışmasında kar miktarı ve kalitesinin kayak yapmaya elverişli olduğu kayak sezonunda tesisin 135 gün (Kasım-Mart) tam kapasite ile işletmeye açık olacağı varsayılmıştır. Genel olarak

kayak turizmi otellerinde doluluk oranları Ocak ve Şubat aylarında özellikle yılbaşında ve okulların sömestr tatili boyunca %100 noktasına kadar ulaşmaktadır. Sezon dışında ise günübirlik ziyaretçilerin otel tesislerini kullanım durumuna göre hizmet verip vermeyeceği planlanacaktır.

**Tablo 21. Hizmet Satış Bedelleri**

| Hizmet Türleri                     | Birim Satış Fiyatı (\$) | Birim Satış Fiyatı (₺) |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Konaklama 1 yataklı (oda+kahvaltı) | 120                     | 1.116                  |
| Konaklama 2 yataklı (oda+kahvaltı) | 100                     | 930                    |
| Konaklama 3 yataklı (oda+kahvaltı) | 80                      | 744                    |
| Restoran (kişi)                    | 25                      | 232,5                  |
| Kayak Takım Kiralama (Günlük)      | 30                      | 279                    |

**Tablo 22. Yıllara Göre Kapasite Kullanım Oranları**

| Kapasite Kullanım Oranı |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |
|-------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| Yıllar                  | 1  | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | Ort. |
| Kapasite Kullanım Oranı | 0% | 55% | 65% | 70% | 70% | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% | 64%  |

Tablo 21 ve Tablo 22’de ki veriler dikkate alınarak hesaplanan tesisin yıllık ortalama oda gelirleri aşağıdaki tabloda verilmektedir. Sezon Kasım – Nisan ayları arasında 135 gün olarak alınmıştır.

**Tablo 23. Oda Gelirleri**

| Yatak/Oda     | Oda Tipi       | Toplam Yatak Sayısı | Ortalama Kapasite Kullanım Oranı | Kapasite Kullanıma Göre Gelir | Sezon Geliri (\$) | Sezon Geliri (₺)  |
|---------------|----------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3 yataklı     | 10 suit oda    | 30                  | 64                               | 14.285                        | 207.360           | 1.928.448         |
| 2 yataklı     | 80 oda         | 160                 | 64                               | 95.232                        | 1.382.400         | 12.856.320        |
| 1 yataklı     | 30 oda         | 30                  | 64                               | 21.427                        | 311.040           | 2.892.672         |
| <b>Toplam</b> | <b>120 oda</b> | <b>220</b>          | <b>64</b>                        | <b>130.944</b>                | <b>1.900.800</b>  | <b>17.677.440</b> |

Restoran bölümü için ise günlük ortalama 30 kişinin hizmet talebi olacağı varsayılmıştır. Bu durumda günlük ortalama 750 \$ restoran geliri ile sezonda toplam 101.250 \$ restoran geliri olacaktır. Müşterilerden bir kısmının kayak ekipmanları talebi olacaktır. Ayrıca otel müşterisi olmayanlara da kayak ekipmanı temini hizmeti verilebilecektir. Bu sayı ise sezonda toplam günlük ortalama 20 kişi olarak varsayılmıştır. Bu durumda ise günlük ortalama 600 \$ kayak kiralama geliri ile sezonda toplam 81.000 \$ kayak kiralama geliri olacaktır.

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

##### 3.1.1. Erciyes Kayak Merkezi

Mülkiyeti tamamen Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Erciyes Turizm Merkezi 26 milyon m<sup>2</sup> alan üzerinde yer almakta ve Büyükşehir Belediyesi tarafından, Türkiye'de bir ilk olarak "dağ yönetim" fonksiyonuyla kurulan Kayseri Erciyes AŞ tarafından profesyonel bir mantıkla tek elden yönetilmektedir. Türkiye'de örnek bir 'dağ yönetim' modelini gerçekleştiren kurum, Erciyes'in bütününde ziyaretçilerin ihtiyacı olan tüm hizmetlerin en kaliteli biçimde verilmesi noktasında hizmetlerini sürdürmektedir. 2020 yaklaşık 2.000.000 kişinin ziyaret ettiği bir yıl olmuştur. 200.000 – 250.000 kişi kayak sporcusudur. 25.000 yabancı kayak sporcu ziyaret etmiştir. 2021 yılında yabancı turist sayısının 50.000 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Saatte 26.750 kişi taşıma kapasitesiyle hizmet veren mekanik tesisler ile donatılmış olan Erciyes Kayak Merkezindeki pist bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiştir.

**Tablo 24. Erciyes Kayak Merkezi'nde Bulunan Pistler**

| No | Pist | Zorluk         | Uzunluk (m) | Başlangıç Rakım (m) | Bitiş Rakım (m) |
|----|------|----------------|-------------|---------------------|-----------------|
| 1  | 1    | Zor            | 2.465       | 2.939               | 2.429           |
| 2  | 1a   | Orta           | 243         | 2.939               | 2.740           |
| 3  | 1b   | Orta           | 2.673       | 2.429               | 2.088           |
| 4  | 2    | Orta           | 2.665       | 2.939               | 2.429           |
| 5  | 2a   | Orta           | 1.227       | 2.830               | 2.700           |
| 6  | 2b   | Orta           | 990         | 2.780               | 2.600           |
| 7  | 3    | Kolay          | 2.514       | 2.636               | 2.410           |
| 8  | 3a   | Orta           | 807         | 2.636               | 2.429           |
| 9  | 3b   | Orta           | 450         | 2.429               | 2.250           |
| 10 | 4    | Orta           | 2.624       | 2.636               | 2.088           |
| 11 | 5    | Kolay          | 2.561       | 2.641               | 2.444           |
| 12 | 6    | Kolay          | 1.281       | 2.598               | 2.444           |
| 13 | 6a   | Kolay          | 673         | 2.542               | 2.430           |
| 14 | 7    | Kolay          | 2.882       | 2.601               | 2.270           |
| 15 | 7a   | Orta           | 346         | 2.580               | 2.490           |
| 16 | 8    | Zor            | 1.510       | 2.601               | 2.270           |
| 17 | 9    | Orta           | 2.425       | 2.607               | 2.266           |
| 18 | 10   | Orta           | 1.050       | 2.607               | 2.466           |
| 19 | 10a  | Kolay          | 230         | 2.480               | 22.390          |
| 20 | 11   | Kolay          | 2.075       | 2.466               | 2.266           |
| 21 | 11a  | Kolay (Eğitim) | 640         | 2.377               | 2.270           |
| 22 | 12   | Orta           | 2.119       | 2.790               | 2.380           |

| No | Pist | Zorluk | Uzunluk (m) | Başlangıç Rakım (m) | Bitiş Rakım (m) |
|----|------|--------|-------------|---------------------|-----------------|
| 23 | 13   | Kolay  | 1.650       | 2.466               | 2.209           |
| 24 | 13a  | Kolay  | 920         | 2.360               | 2.209           |
| 25 | 13b  | Kolay  | 1.750       | 2.466               | 2.225           |
| 26 | 14   | Zor    | 4.210       | 3.346               | 2.268           |
| 27 | 14a  | Zor    | 1.050       | 3.140               | 2.790           |
| 28 | 15   | Orta   | 2.370       | 2.637               | 2.225           |
| 29 | 15a  | Orta   | 1.100       | 2.637               | 2.466           |
| 30 | 16   | Kolay  | 1.245       | 2.405               | 2.222           |
| 31 | 16a  | Kolay  | 1.360       | 2.405               | 2.225           |
| 32 | 17   | Zor    | 1.860       | 3.346               | 2.922           |
| 33 | 18   | Zor    | 1.170       | 2.931               | 2.710           |
| 34 | 18a  | Orta   | 1.930       | 2.710               | 2.268           |

*Mavi - Kolay (0° - 25° derece arası eğim), Kırmızı - Orta Zor (25° ila 40° arası eğim), Siyah - Zor (40° ve üzeri)*

**Tablo 25. Erciyes Kayak Merkezi'nde Bulunan Mekanik Tesisler**

| No | İsim           | Uzunluk (m) | Başlangıç Rakım (m) | Bitiş Rakım (m) |
|----|----------------|-------------|---------------------|-----------------|
| 1  | Lifos Gondol   | 2.495       | 2.088               | 2.636           |
| 2  | Karakulak      | 1.589       | 2.444               | 2.641           |
| 3  | Sırt           | 1.434       | 2.270               | 2.601           |
| 4  | Yalçın         | 902         | 2.430               | 2.598           |
| 5  | Keven          | 1.853       | 2.266               | 2.607           |
| 6  | Hitit          | 2.225       | 2.429               | 2.939           |
| 7  | Kültepe        | 2.173       | 2.225               | 2.637           |
| 8  | Kaniş          | 985         | 2.222               | 2.405           |
| 9  | Divan          | 2.736       | 2.268               | 2.931           |
| 10 | Ottoman        | 1.613       | 2.922               | 3.346           |
| 11 | T-Bar Hisarcık | 510         | 2.270               | 2.377           |
| 12 | Zümrüt         | 1.500       | 2.380               | 2.790           |
| 13 | Kartın         | 808         | 2.429               | 2.636           |
| 14 | Tekir Gondol   | 1.602       | 2.209               | 2.466           |

Erciyes Kayak Merkezinde bulunan mekanik tesisler Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilmektedir. Bu da tesislerin kullanım ücretlerinin düşük olmasını sağlamakta ve diğer kayak merkezlerine göre önemli bir avantaj sağlamaktadır.

**Tablo 26. Erciyes Kayak Merkezi'nde Bulunan Yürüyen Bantlar**

| No | İsim              | Uzunluk (m) | Başlangıç Rakım (m) | Bitiş Rakım (m) |
|----|-------------------|-------------|---------------------|-----------------|
| 1  | Hacılar           | 200         | 2.090               | 2.125           |
| 2  | Tekir             | 140         | 2.212               | 2.229           |
| 3  | Hisarcık          | 130         | 2.275               | 2.294           |
| 4  | Hisarcık          | 50          | 2.272               | 2.280           |
| 5  | Develi (BabyLift) | 150         | 2.229               | 2.258           |

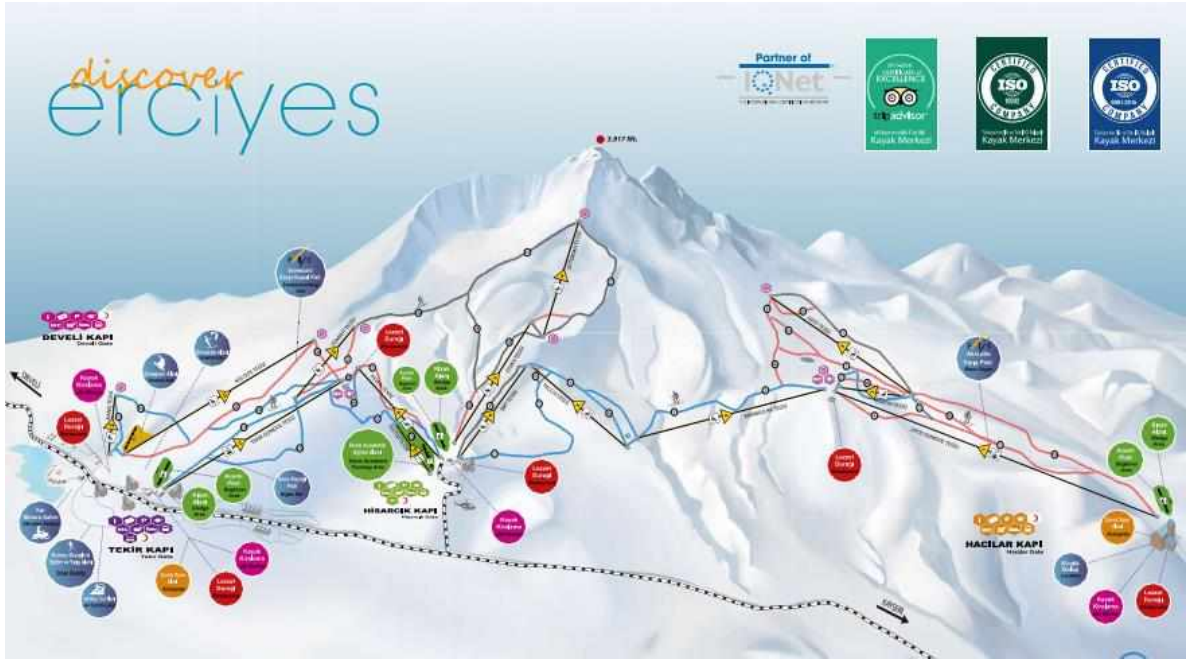
**Şekil 4. Erciyes Kayak Merkezi'nde Bulunan Mekanik Tesisler**



Erciyes Kayak Merkezi'nde mevcut otel olarak dört ve üç yıldızlı oteller ile butik oteller bulunmaktadır. Master Planın tamamlanmasıyla en yoğun dönemde ortalama 10.000 kişilik kapasiteye sahip olabileceği düşünülmektedir. İmkanların da gelişmesiyle durum iyi düzeyde hizmet veren bir beş yıldızlı otel ihtiyacına işaret etmektedir. Ayrıca üst düzey konaklama gerektiren temsil, kongre ve toplantı amaçlı kullanım için de beş yıldızlı bir otel ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu anlamda, böyle bir yatırımla ilgili olarak her tür teşvikin sağlanması yönünde gerek kamu gerek şehirde bulunan özel sektör temsilcileri açısından bir görüş birliği olduğu dikkate alınarak, beş yıldızlı otel yatırımının cazip olacağı öngörülmektedir. Ayrıca Kayak Merkezindeki birçok noktadan emsalsiz bir manzara seyretme imkânı bulunurken sadece Erciyes'te yetişen pek çok çiçek ve bitki türünü de keşfetme imkanı elde edilmektedir.

Kuruluş yerinde fiziksel altyapı özellikleri Erciyes Master Planı ile sıkıntısız hale gelmiştir. Hem Karayolları Bölge Müdürlüğü hem de Kayseri Büyükşehir Belediyesi ekiplerince Kayseri Merkezi Erciyes Kayak Merkezi'ne bağlayan yollar gözetilerek açık tutulmaktadır. Haberleşme olanakları, su-elektrik-doğalgaz vb. altyapı olanakları açısından da herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır.

## Şekil 5. Erciyes Kayak Merkezi



Arazi mülkiyet durumu açısından Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne aittir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından master plan kapsamında otel inşaatı için belirlenen yerler mevcuttur. Bu yerler Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale usulü ile satılmaktadır.

Tesis inşaatı için gerekli kapasite ilde mevcuttur. İşletme açısından gereken insan kaynakları açısından da bölgede herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır.

### 3.2. Üretim Teknolojisi

Tesis ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşların 5 yıldızlı otel yönetmeliklerine uygun olarak inşa ve dekore edilecektir. İnşaat ve dekorasyon aşamalarında 1. Sınıf malzemeler ve ürünler kullanılacaktır. Tesisin faaliyete geçmesi ile odalara 24 saat hizmet sunabilecek organizasyon kurulacaktır. Ayrıca restoran bölümünde 5 yıldızlı otel konseptine uygun olarak organik ve kaliteli ürünler tercih edilecektir.

Kullanılacak makine teçhizat yine kalite standartlarına uygun belgeli ürünlerden oluşacaktır. Kayak ekipmanları kiralama hizmeti için tedarik edilecek ekipmanlar da yine kaliteli ve birinci sınıf ürünler olacaktır. Kullanım durumunda göre yıpranmış ürünler yenileri ile düzenli olarak değiştirilecektir.

### 3.3. İnsan Kaynakları

**Tablo 27. İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu**

| Eğitim durumuna göre nüfus (15 yaş ve üzeri) |                |                   |                            |                        |                                 |                      |                |            |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------|------------|
| YIL                                          | İlkokul mezunu | İlköğretim mezunu | Ortaokul veya dengi mezunu | Lise veya dengi mezunu | Yüksek okul veya fakülte mezunu | Yüksek lisans mezunu | Doktora mezunu | Bilinmeyen |
| 2015                                         | 256.722        | 162.683           | 110.472                    | 226.838                | 134.642                         | 9.411                | 2.658          | 10.459     |

**Eğitim durumuna göre nüfus (15 yaş ve üzeri)**

| YIL  | İlkokul mezunu | İlköğretim mezunu | Ortaokul veya dengi mezunu | Lise veya dengi mezunu | Yüksek okul veya fakülte mezunu | Yüksek lisans mezunu | Doktora mezunu | Bilinmeyen |
|------|----------------|-------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------|------------|
| 2016 | 248.257        | 145.625           | 130.491                    | 243.114                | 143.926                         | 9.688                | 2.652          | 9.382      |
| 2017 | 246.257        | 150.415           | 136.686                    | 247.565                | 148.745                         | 13.378               | 3.005          | 9.237      |
| 2018 | 223.237        | 150.804           | 148.463                    | 261.229                | 157.559                         | 14.596               | 3.036          | 9.897      |
| 2019 | 216.572        | 96.286            | 213.573                    | 266.762                | 165.985                         | 15.847               | 3.107          | 10.464     |

**Tablo 28. Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri ve bu istatistiğin il nüfusuna oranı**

| YIL  | 0-14 yaş grubu nüfus | Toplam nüfusa oran | 15-64 yaş grubu nüfus | Toplam nüfusa oran | 65 yaş ve üzeri nüfus | Toplam nüfusa oran | Toplam nüfus |
|------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------|
| 2015 | 340.137              | 25,36%             | 895.524               | 66,78%             | 105.395               | 7,86%              | 1.341.056    |
| 2016 | 340.896              | 25,42%             | 910.012               | 67,86%             | 108.072               | 8,06%              | 1.358.980    |
| 2017 | 341.516              | 25,47%             | 923.037               | 68,83%             | 112.169               | 8,36%              | 1.376.722    |
| 2018 | 342.011              | 25,50%             | 930.209               | 69,36%             | 117.460               | 8,76%              | 1.389.680    |
| 2019 | 341.760              | 25,48%             | 942.036               | 70,25%             | 123.613               | 9,22%              | 1.407.409    |

**Tablo 29. Genç Nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı**

**15 yaş ve üzeri-bin kişi**

| YIL  | Bölge   | Yaş gruplarına göre işgücü | Yaş gruplarına göre işgücüne katılma oranı % | Eğitim durumuna göre işgücü | Yaş gruplarına göre istihdam | İktisadi faaliyet kollarına göre istihdam edilenler: Hizmetler |
|------|---------|----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2015 | Türkiye | 29.678                     | 51,30                                        | 29.678                      | 26.621                       | 13.891                                                         |
| 2016 | Türkiye | 30.535                     | 52,00                                        | 30.535                      | 27.205                       | 14.617                                                         |
| 2017 | Türkiye | 31.643                     | 52,80                                        | 31.643                      | 28.189                       | 15.246                                                         |
| 2018 | Türkiye | 32.274                     | 53,20                                        | 32.274                      | 28.738                       | 15.774                                                         |

## 15 yaş ve üzeri-bin kişi

| YIL  | Bölge                  | Yaş gruplarına göre işgücü | Yaş gruplarına göre işgücüne katılma oranı % | Eğitim durumuna göre işgücü | Yaş gruplarına göre istihdam | İktisadi faaliyet kollarına göre istihdam edilenler: Hizmetler |
|------|------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2019 | Türkiye                | 32.549                     | 53,00                                        | 32.549                      | 28.080                       | 15.872                                                         |
| 2015 | Kayseri, Sivas, Yozgat | 862                        | 48,90                                        | 862                         | 778                          | 339                                                            |
| 2016 | Kayseri, Sivas, Yozgat | 869                        | 49,60                                        | 869                         | 795                          | 353                                                            |
| 2017 | Kayseri, Sivas, Yozgat | 876                        | 49,40                                        | 876                         | 771                          | 357                                                            |
| 2018 | Kayseri, Sivas, Yozgat | 863                        | 47,90                                        | 863                         | 749                          | 367                                                            |
| 2019 | Kayseri, Sivas, Yozgat | 865                        | 47,50                                        | 865                         | 740                          | 379                                                            |

İlde bu sektörde faaliyet gösteren birçok işletme bulunmaktadır. Buralarda oturmuş bir çalışan sirkülasyonu bulunmaktadır. Ayrıca ilde Melikgazi Anadolu Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi, Uygulama Oteli ve Erciyes Üniversitesi bünyesinde turizm fakültesi ter almaktadır. Bu kapsamda nitelikli istihdam anlamında sıkıntı yaşanmamaktadır. Ayrıca kış turizmi özelinde yazın güney otellerinde hizmet veren nitelikli personelin müsait zamanları olduğu için il dışından da personel istihdam edilebilmektedir.

Tesisin sınıf ve kapasitesine göre çalışacak personelin toplam sayısı 55 olarak hesaplanmıştır. Bunların 12 tanesinin 12 ay boyunca, geri kalan 43 personelin ise 4-6 aylık sezon boyunca çalışacağı öngörülmüştür. Aşağıdaki tabloda tahmini personel maliyetleri verilmiştir.

Tablo 30. Tam Kapasitede Personel Sayısı ve Personel Giderleri

| Pozisyon                          | Aylık Net Ücretler | Aylık Brüt Ücretler | Personel Sayısı | Çalışma süresi (Ay) | Yıllık Net Ücretler Toplamı | Yıllık Toplam Brüt Ücretler |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Genel Müdür                       | 20.000 ₺           | 33.000 ₺            | 1               | 12                  | 240.000 ₺                   | 396.000 ₺                   |
| Sekreter ve İdari İşler Sorumlusu | 3.600 ₺            | 5.940 ₺             | 1               | 12                  | 43.200 ₺                    | 71.280 ₺                    |
| Satış Müdürü                      | 13.000 ₺           | 21.450 ₺            | 1               | 6                   | 78.000 ₺                    | 128.700 ₺                   |
| Satış ve Pazarlama Sorumlusu      | 5.000 ₺            | 8.250 ₺             | 1               | 4                   | 20.000 ₺                    | 33.000 ₺                    |
| Rezervasyon Sorumlusu             | 4.500 ₺            | 7.425 ₺             | 2               | 5                   | 45.000 ₺                    | 74.250 ₺                    |
| Güvenlik Elemanı                  | 3.000 ₺            | 4.950 ₺             | 3               | 6                   | 54.000 ₺                    | 89.100 ₺                    |
| Ön Muhasebe Sorumlusu             | 4.000 ₺            | 6.600 ₺             | 1               | 12                  | 48.000 ₺                    | 79.200 ₺                    |
| Teknik Müdür                      | 6.500 ₺            | 10.725 ₺            | 1               | 6                   | 39.000 ₺                    | 64.350 ₺                    |
| Teknik Servis Elemanı             | 3.800 ₺            | 6.270 ₺             | 2               | 6                   | 45.600 ₺                    | 75.240 ₺                    |
| Karşılama Personeli               | 3.000 ₺            | 4.950 ₺             | 2               | 5                   | 30.000 ₺                    | 49.500 ₺                    |

|                      |          |          |           |    |                    |                    |
|----------------------|----------|----------|-----------|----|--------------------|--------------------|
| Kat Sorumlusu        | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 2         | 7  | 42.000 ₺           | 69.300 ₺           |
| Oda Sorumlusu        | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 6         | 4  | 72.000 ₺           | 118.800 ₺          |
| Kasiyer              | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 2         | 6  | 36.000 ₺           | 59.400 ₺           |
| Aşçıbaşı             | 10.500 ₺ | 17.325 ₺ | 1         | 6  | 63.000 ₺           | 103.950 ₺          |
| Aşçı                 | 5.500 ₺  | 9.075 ₺  | 3         | 6  | 99.000 ₺           | 163.350 ₺          |
| Şef Garson           | 5.500 ₺  | 9.075 ₺  | 2         | 6  | 66.000 ₺           | 108.900 ₺          |
| Garson               | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 5         | 6  | 90.000 ₺           | 148.500 ₺          |
| Barmen               | 4.000 ₺  | 6.600 ₺  | 2         | 6  | 48.000 ₺           | 79.200 ₺           |
| Mutfak Personeli     | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 4         | 6  | 72.000 ₺           | 118.800 ₺          |
| Bulaşıkçı            | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 2         | 6  | 36.000 ₺           | 59.400 ₺           |
| Çamaşırhane Elemanı  | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 2         | 6  | 36.000 ₺           | 59.400 ₺           |
| Meydan Temizleyicisi | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 2         | 12 | 72.000 ₺           | 118.800 ₺          |
| Şoför                | 3.000 ₺  | 4.950 ₺  | 2         | 12 | 72.000 ₺           | 118.800 ₺          |
| Turizm Stajyeri      | 1.700 ₺  | 2.805 ₺  | 4         | 12 | 81.600 ₺           | 134.640 ₺          |
| Sağlık Görevlisi     | 5.000 ₺  | 8.250 ₺  | 1         | 6  | 30.000 ₺           | 49.500 ₺           |
| <b>TOPLAM</b>        |          |          | <b>55</b> |    | <b>1.558.400 ₺</b> | <b>2.571.358 ₺</b> |
| <b>TOPLAM (\$)</b>   |          |          |           |    | <b>\$ 167.570</b>  | <b>\$ 276.490</b>  |

#### 4. FİNANSAL ANALİZ

##### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

##### 4.1.1. Arsa Yatırımı

Toplam kapalı alanının 6.000 m<sup>2</sup> olacağı tahmin edilen tesisin bodrum katı emsal hesabına dahil değildir. Zemin kat ile iki yatak katının toplam kapalı alanlarının ise yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup> olacağı tahmin edilmiştir. Tesis için ise yaklaşık 7.500 m<sup>2</sup>'lik bir arsa ihtiyacı söz konusu olacaktır. Yatırımın yapılması düşünülen Bölge de Erciyes Master Planı kapsamında planlanan otel arazileri bulunmaktadır. 6.000 m<sup>2</sup> kapalı alan için ise yaklaşık olarak 7.500 m<sup>2</sup> lik bir arazi gerekmektedir. Mülkiyeti Kayseri Büyükşehir Belediyesinde bulunan araziler ihale usulü ile satılmaktadır. Son ihalelerde m<sup>2</sup> bedeli ortalama 100 \$ olarak değer bulmuştur.

**Şekil 6. İhale Edilmesi Muhtemel Arsa Konumlar****Tablo 31. Arsa Yatırımı**

| Unsurlar                            | Tutar (TL)       | Tutar (\$)        |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Arsa Bedeli (7.500 m <sup>2</sup> ) | 6.611.400        | \$ 750.000        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>6.611.400</b> | <b>\$ 750.000</b> |

**4.1.2. Sabit Tesis Yatırımı**

Etüt ve proje bedeli Mimarlar Odası tarafından 2020 yılında yapılacak yeni projeler için belirlenmiş en az bedel hesabı kullanılarak hesaplanmıştır. 5 yıldızlı oteller için uygun binaya ait inşaat mühendisliği, makine mühendisliği ve elektrik mühendisliği proje bedelleri de mimari proje bedeli baz alınarak hesaplanmıştır. Tesiste yapılacak inşaat işleri için 3.526 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet uygun bulunmuştur. Tesisin inşası sırasında ortaya çıkacak mesleki kontrollük hizmetleri ile fenni mesuliyet hizmetleri bedeli olarak toplam 964.603 TL = 109.425 \$ teknik hizmet gideri öngörülmüştür. Tesisin tüm mekanik ve elektrik tesisat işleri için 1.410 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet uygun bulunmuştur. Tesisin yatak katları ve genel hacimlerinde yapılacak tüm tefriş işleri için 17.630 TL/yatak birim maliyet uygun bulunmuştur. Tesiste kullanılacak teçhizat için 4.408 TL/yatak ortalama maliyet uygun bulunmuştur. Tesiste isteyenlere kiralanacak olan kayak giysi ve ekipmanına ait teçhizat harcaması da bu maliyete dahil edilmiştir.

Genel giderler harcamaları, inşaat, tefriş ve teçhizat harcamaları toplamının %2'si olarak verilmiştir. Tesis mahallinin konumu ve koşulları göz önünde tutularak beklenebilecek farklar, genel giderler dahil yapılacak sabit tesis harcamalarının %3'ü olarak verilmiştir. İndirilebilir katma değer vergisi, sabit tesis yatırımının %18'i olarak verilmiştir. Bu yatırımın 2 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Tablo 32. Sabit Tesis Yatırımı**

| Unsurlar                          | Tutar (TL)          | Tutar (\$)          |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Etüt - Proje Giderleri            | 1.720.500 ₺         | \$ 185.000          |
| Teknik Hizmet Giderleri           | 1.017.653 ₺         | \$ 109.425          |
| İnşaat Harcamaları                | 22.320.000 ₺        | \$ 2.400.000        |
| Tesisat Harcamaları               | 8.928.000 ₺         | \$ 960.000          |
| Tefriş Harcamaları                | 4.092.000 ₺         | \$ 440.000          |
| Teçhizat Harcamaları              | 1.023.000 ₺         | \$ 110.000          |
| Genel Giderler                    | 782.023 ₺           | \$ 84.089           |
| Beklenebilecek Farklar            | 1.196.495 ₺         | \$ 128.655          |
| İndirilebilir Katma Değer Vergisi | 7.394.341 ₺         | \$ 795.090          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>48.474.012 ₺</b> | <b>\$ 5.212.259</b> |

#### 4.1.3. İşletme Sermayesi Yatırımı

Tesis tam dolulukla çalıştığında ihtiyaç duyulacak yıllık işletme sermayesi aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 33. İşletme Sermayesi Yatırımı**

| Unsurlar           | Süre (Gün) | Yıllık Tutar (Sabit) | Yıllık Tutar (Değişken) | İşletme Sermayesi Tutarı (Sabit ) | İşletme Sermayesi Tutarı (Değişken) | İşletme Sermayesi Tutarı (Toplam) |
|--------------------|------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Yiyecek Malzemesi  | 30         | 0 ₺                  | 1.296.161 ₺             | 0 ₺                               | 108.013 ₺                           | 108.013 ₺                         |
| İçecekler          | 30         | 0 ₺                  | 160.857 ₺               | 0 ₺                               | 13.406 ₺                            | 13.406 ₺                          |
| İşletme Malzemesi  | 60         | 0 ₺                  | 400.617 ₺               | 0 ₺                               | 66.768 ₺                            | 66.768 ₺                          |
| Nakit İhtiyacı     | 60         | 2.819.188 ₺          | 834.325 ₺               | 469.866 ₺                         | 139.056 ₺                           | 608.922 ₺                         |
| <b>Toplam</b>      |            |                      |                         | <b>469.866 ₺</b>                  | <b>327.243 ₺</b>                    | <b>797.109 ₺</b>                  |
| <b>Toplam (\$)</b> |            |                      |                         | <b>\$ 50.523</b>                  | <b>\$ 35.187</b>                    | <b>\$ 85.710</b>                  |

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırıma konu ürünü tesisin benzer çalışmalar incelenerek oluşturulan gelir ve gider varsayımları kümülatif olarak aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo 34. Gelir Kalemleri**

| Gelir Kalemi                          | Tutar (TL)          | Tutar (\$)          |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Konaklama Gelirleri                   | 17.677.440 ₺        | \$ 1.900.800        |
| Restoren Gelirleri                    | 941.625 ₺           | \$ 101.250          |
| Kiralama Gelirler (Kayak Ekipmanları) | 753.300 ₺           | \$ 81.000           |
| <b>TOPLAM</b>                         | <b>19.372.365 ₺</b> | <b>\$ 2.083.050</b> |

**Tablo 35. Gider Kalemleri**

| Gider Kalemi                 | Tutar (TL)          | Tutar (\$)          |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sabit Yatırım Maliyeti       | 52.558.508 ₺        | \$ 5.962.259        |
| Girdi Temini Maliyetleri     | 1.679.170 ₺         | \$ 180.556          |
| Personel Giderleri           | 2.571.358 ₺         | \$ 276.490          |
| Öngörülemeyen Giderler (%10) | 425.053 ₺           | \$ 45.705           |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>57.234.089 ₺</b> | <b>\$ 6.465.010</b> |

Ortalama 6 aylık personel giderlerinin ve yukarıda hesabı yapılan işletme sermayesi miktarı için ise yaklaşık 2.000.000 TL bulundurulması gerektiği hesap edilmektedir. Bu durumda 10 yıllık ortalama doluluk oranı olan %64 üzerinden hesaplandığında;

**Tablo 36. Yatırımın Geri Dönüş Süresi**

| Yıl | Sabit Yatırım Maliyeti |            | Yıllık Giderler |           | Yıllık Gelir |            | Toplam Kar/Zarar |                    |
|-----|------------------------|------------|-----------------|-----------|--------------|------------|------------------|--------------------|
|     | \$                     | ₺          | \$              | ₺         | \$           | ₺          | \$               | ₺                  |
| 1   | 5.962.259              | 55.449.009 | 100.000         | 930.000   | -            | -          | 6.062.259        | 56.379.009         |
| 2   | 6.735.843              | 62.643.343 | 150.000         | 1.395.000 | -            | -          | 6.885.843        | 64.038.343         |
| 3   | 6.885.843              | 64.038.343 | 502.751         | 4.675.581 | 2.083.050    | 19.372.365 | 5.305.544        | 49.341.559         |
| 4   | 5.895.049              | 54.823.954 | 502.751         | 4.675.581 | 2.083.050    | 19.372.365 | 4.314.749        | 40.127.170         |
| 5   | 4.794.166              | 44.585.745 | 502.751         | 4.675.581 | 2.083.050    | 19.372.365 | 3.213.867        | 29.888.961         |
| 6   | 3.570.963              | 33.209.956 | 502.751         | 4.675.581 | 2.083.050    | 19.372.365 | 1.990.664        | 18.513.172         |
| 7   | 2.211.849              | 20.570.191 | 502.751         | 4.675.581 | 2.083.050    | 19.372.365 | 631.549          | 5.873.407          |
| 8   | 701.721                | 6.526.008  | 502.751         | 4.675.581 | 2.083.050    | 19.372.365 | <b>(878.578)</b> | <b>(8.170.776)</b> |

Tesisin inşaatına başlanıldığı yıl itibari ile %64 ortalama kapasite varsayımı altında tesis 8. yıl ikinci yarısında sabit yatırım tutarı çıkarılmış olacaktır.

## 5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

---

Söz konusu yatırım 5 yıldızlı bir otel yatırımı olduğu için ve 5 yıldızlı otel kriterinin en az 120 odalı bir tesis gerektirdiği için ilgili çevre etki değerlendirmesi mevzuatının ekinde belirtilen “turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri)” kriterine girmektedir.

120 yataklı bir otel yatırımı “Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi” sinde yer almaktadır. Bu kapsamda bakanlığa başvurulacak ve yetkililer tarafından yapılacak inceleme sonucunda Çevre Etki Değerlendirmesi yapıp yapılmayacağına karar verilecektir. Yetkililer tarafından Çevresel Etki Değerlendirmesi Gereklidir” kararı verilirse danışman bir firma ile anlaşılıp süreç yönetilecektir. Mevcut piyasa koşullarında bu tür danışmalık faaliyetleri yatırım türü ve tutarına göre değişmekle birlikte en fazla 50.000 TL’dir. Bu miktar da toplam yatırım tutarı içerisinde göz ardı edilebilecek bir rakamdır.



## KAYNAKLAR

- BoldData web sitesi, istatistikler ve raporlar. <https://bolddata.nl/en/database/worldwide-hotel/>
- Dünya Bankası web sitesi, istatistikler ve raporlar. <https://data.worldbank.org/indicator/ST.INT.RCPT.CD>
- Dünya Turizm Örgütü Barometreleri. <https://www.unwto.org/taxonomy/term/347>
- Dünya Turizm Örgütü web sitesi, istatistikler ve raporlar. <https://www.unwto.org/statistics>
- Kayseri İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. <https://kayseri.ktb.gov.tr/TR-152495/isletme-belgeli-tesisler.html>
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. <https://yigm.ktb.gov.tr/>
- NationMaster web sitesi, istatistikler ve raporlar. <https://www.nationmaster.com/nmx/ranking/international-tourism-receipts>
- Türkiye İstatistik Kurumu [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/06/20050621-11.htm>
- Türk Turizm Sektörünün Ekonomik Etkilerinin Girdi Çıktı Yaklaşımıyla Ölçülmesi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 12-1, Ayten Ayşe Kaya. <http://sbd.dergi.anadolu.edu.tr/yonetim/icerik/makaleler/962-published.pdf>
- Türk Turizm Sektörünün Türkiye Ekonomisine Olan Etkilerinin Girdi-Çıktı Analiziyle İncelenmesi, Doğu Üniversitesi Dergisi, 20-2, Merve Ertürk – Selen Işık Maden. <http://journal.dogus.edu.tr/index.php/duj/article/view/5>
- Türkiye Otelciler Birliği. <http://www.turob.com/Files/dosyalar/pdf/2019Konaklama%C4%B0statistikleri%C3%96zet.pdf>
- <http://www.goktepe.net/>
- <https://www.statista.com/statistics/1109855/coronavirus-international-tourism-receipts/>
- <https://www.turizmgazetesi.com/news.aspx?id=88296>
- <https://www.unwto.org/news/international-tourism-arrivals-could-fall-in-2020>
- <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>
- <https://www.kayserierciyes.com.tr/?lng=1>

## EKLER

---

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

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

**Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi**

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

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





**KAYSERİ**

Mevlana Mah. M.K.P. Bulvarı. No: 79 Kat: 5-6

Kocasinan - Kayseri / TÜRKİYE

Tel.+90 352 352 67 26

Fax.+90 352 352 67 33

**SİVAS**

Akdeğirmen Mah. Höllüklük Cad.

No: 39, 58040, SİVAS

Tel: +90 346 222 0800

Fax: +90 346 222 0820

**YOZGAT**

Aşağınohutlu Mah. Sakarya Cad. No: 9 Kat: 2 YOZGAT

Tel: +90 354 217 6726

Fax: +90 354 217 6726

[oran.org.tr](http://oran.org.tr)

E-Posta: [info@oran.org.tr](mailto:info@oran.org.tr)

---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz**