

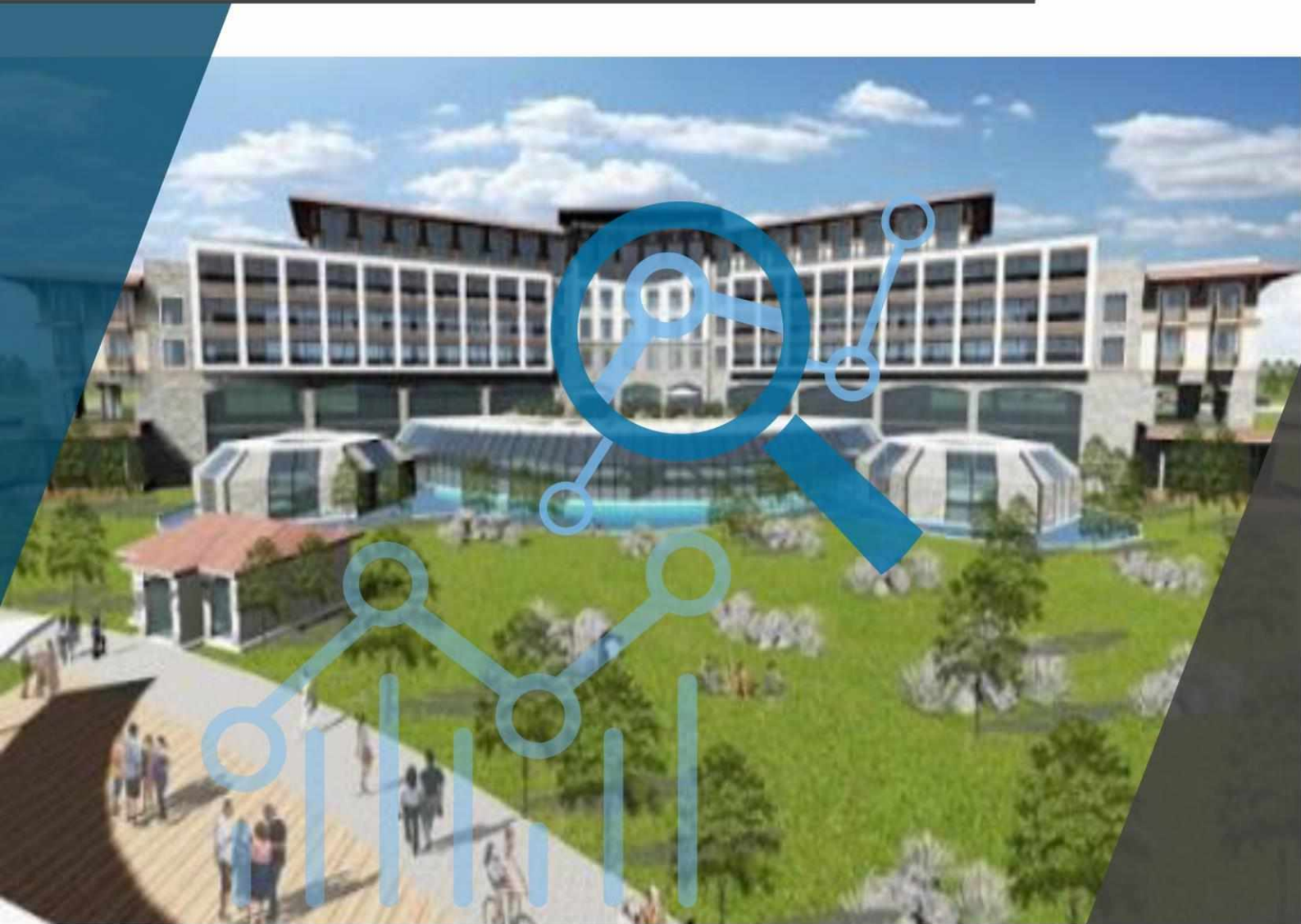


T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Kocaeli İli Başiskele İlçesi Termal Otel & SPA Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Kocaeli İli Başiskele İlçesi Termal Otel &SPA Ön Fizibilite Raporu



2020

KASIM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Kocaeli ili Başiskele ilçesinde Termal Otel-SPA kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Doğu Marmara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	5
2. EKONOMİK ANALİZ	7
2.1. Sektörün Tanımı.....	7
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	9
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	9
2.2.2. Diğer Destekler.....	10
2.3. Sektörün Profili.....	13
2.4. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	32
2.5. Girdi Piyasası	32
2.6. Pazar ve Satış Analizi	33
3. TEKNİK ANALİZ.....	39
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	39
3.2. Üretim Teknolojisi.....	42
3.3. İnsan Kaynakları	42
4. FİNANSAL ANALİZ	47
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	47
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	50
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	51
6. SONUÇ.....	51

TABLolar

Tablo 1. 5. Bölge Yatırım Teşvik Unsurları.....	10
Tablo 2. Dünya Sağlık Turizmi Sektörü Ekonomik Büyüklüğü.....	14
Tablo 3. SPA Tesisleri ve Gelirleri.....	15
Tablo 4. SPA Tesis Sayı ve Gelirleri İlk 20 Ülke.....	15
Tablo 5. Termal-Mineral Su Kaynaklı Tesisler ve Gelirleri.....	16
Tablo 6. Termal Mineral Su Kaynaklı Kuruluşlar ve Gelirleri İlk 20 Ülke.....	17
Tablo 7. Gelir ve Türüne Göre Termal-Mineral Kaynaklı Kuruluşlar.....	18
Tablo 8. Türlerine ve Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı.....	21
Tablo 9. Türlerine ve Sınıflarına Göre Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı.....	21
Tablo 10. Kültür ve Turizm Bakanlığı Belgeli Termal Tesislerin Coğrafi Bölgelere Göre Dağılımı.....	22
Tablo 11. Doğu Marmara Bölgesi Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri	31
Tablo 12. Doğu Marmara Bölgesi Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri	31
Tablo 13. İşletme Giderleri Tablosu.....	33
Tablo 14. İşletme Gelirleri Tablosu.....	36
Tablo 15. Türkiye Yaşlı Nüfus İstatistikleri (2015-2019).....	37
Tablo 16. Kocaeli Yaşlı Nüfus İstatistikleri (2015-2019).....	38
Tablo 17. İstanbul Yaşlı Nüfus İstatistikleri (2015-2019).....	38
Tablo 18. Hedef Pazar Ülkeler 65 Yaş Üstü Nüfus İstatistikleri.....	39
Tablo 19. Başiskele İlçesinde Yer Alan Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri.....	40
Tablo 20. Kür Merkezi Üniteleri.....	42
Tablo 21. Kocaeli İli ve Başiskele İlçesi Nüfusu (2015-2019).....	42
Tablo 22. Kocaeli İli Çalışma Çağındaki Nüfus (2015-2019).....	43
Tablo 23. Kocaeli İli Eğitim Durumu İstatistikleri (2015-2019).....	43
Tablo 24. Başiskele İlçesi Eğitim Durumu İstatistikleri (2015-2019).....	44
Tablo 25. Kocaeli İlindeki Üniversitelerde Turizm İlintili Bölüm ve Öğrenci Sayıları...	44
Tablo 26. Sabit Yatırım Giderleri Tablosu.....	49
Tablo 27. Yatırımın Geri Dönüş Tablosu.....	50
Tablo 28. Yatırım Teşvik Belgesinin Sağladığı Mali Avantajlar Tablosu.....	50

GRAFİKLER

Grafik 1. Türkiye Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2015-2019).....	20
Grafik 2. Türkiye Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Geceleme Sayısı İstatistikleri (2015-2019).....	20
Grafik 3. Türkiye Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranı İstatistikleri (2015-2019).....	21
Grafik 4. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2017-2019).....	23
Grafik 5. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Geceleme Sayısı İstatistikleri (2017-2019).....	23
Grafik 6. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Doluluk Oranları İstatistikleri (2017-2019).....	24
Grafik 7. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı İstatistiklerinin Yerli/Yabancı Tursitlere Göre Dağılımı (2017-2019).....	24
Grafik 8. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı Bakımından İlk 12 Yabancı Ülke Vatandaşı İstatistikleri (2019).....	25
Grafik 9. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Geceleme Sayısı Bakımından İlk 12 Yabancı Ülke Vatandaşı İstatistikleri (2019).....	26
Grafik 10. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi Bakımından İlk 12 Yabancı Ülke Vatandaşı İstatistikleri (2019).....	26
Grafik 11. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri İstatistikleri (2015-2019).....	27
Grafik 12. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Yatak Kapasitesi İstatistikleri (2015-2019)....	27
Grafik 13. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranları İstatistikleri (2015-2019)....	28
Grafik 14. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2015-2019).....	28
Grafik 15. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı İstatistikleri (2015-2019).....	29
Grafik 16. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi İstatistikleri (2015-2019).....	29

Grafik 17. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019).....	30
Grafik 18. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019).....	30
Grafik 19. Kocaeli İli Yabancı Turist İstatistikleri- 2018.....	31

ŞEKİLLER

Şekil 1. Başiskele Yeniköy Merkez Mah. Termal Su Alanı İmar Planı 1.....	41
Şekil 2. Başiskele Yeniköy Merkez Mah. Termal Su Alanı İmar Planı 2.....	41

YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Termal Otel ve SPA
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama SPA/Kür Merkezi
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Kocaeli / Başiskele
Tesisin Teknik Kapasitesi	Tesis 120 Oda – 240 Yatak kapasitesine sahip olacaktır.
Sabit Yatırım Tutarı	7.903.189 \$ (1 \$= 7.30 TL)
Yatırım Süresi	12 Ay
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	% 49
İstihdam Kapasitesi	Tesiste 100 personel istihdam edilecektir.
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	9,12 Yıl
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02
Yatırımın Hedef Ülkeleri	Çin, Almanya, İngiltere, Güney Kore, Kuveyt, Suudi Arabistan, Katar
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam, İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme

Subject of the Project	Thermal Hotel and SPA (Wellness Center)
Information about the Product/Service	Accommodation SPA Services/Cure Center
Investment Location (Province-District)	Kocaeli / Basiskele
Technical Capacity of the Facility	120 room and 240 bed capacity
Fixed Investment Cost (USD)	7.903.189 \$ (1 \$= 7.30 TL)
Investment Period	12 months
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	% 49
Employment Capacity	100 workers
Payback Period of Investment	9, 12 years
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02
Target Country of Investment	China, South Korea, Germany, United Kingdom, Saudi Arabia, Kuwait, Qatar
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Good Health and Well-Being, Decent Work and Economic Growth

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Globalleşen dünyada, ülkeler arasında işbirliğinin, seyahat özgürlüklerinin ve imkanlarının artması, ulaşımda kolaylıklar sağlanması, sağlık hizmetinde kalitenin dünyanın değişik köşelerinde de gelişmesi, sağlık hizmeti finansmanında hem bireysel hem de bütçe kaynaklı güçlükler, dünyada sağlık turizmi kavramının önemini giderek artırmıştır. Günümüzde sanayileşme ve kentleşme sonucu meydana gelen sorunlar insan ve toplum sağlığı üzerinde olumsuz etkiler oluşturmaktadır. Sağlıksız toplumlarda işgücü ve üretim kapasitesi azalmaktadır. İnsan sağlığını korumak, işgücü verimini ve üretimi arttırmak amacı ile doğal turizm kaynakları (temiz hava, güneş, şifalı termal sular, iklim) olanaklarından faydalanılmaktadır. Sağlık turizmi; kısaca bireylerin hem koruyucu hem tedavi edici hem rehabilite edici hem de sağlığı geliştirici hizmetleri almak amacı ile yaşadıkları ülke dışında bir ülkeye ziyaretleridir.

Sağlık turizmi, uluslararası sağlık amaçlı hareketlilik potansiyelini kullanarak sağlık kuruluşlarının büyümesine imkan veren bir sektördür. Sağlık turizmi; 1. Termal Sağlık Turizmi 2. Medikal Turizm 3. Yaşlı Turizmi (3rd Age Tourism, 3. Yaş Turizmi) 4. Engelli Turizmi kavramlarını barındırmaktadır.

Sağlık turizmindeki turistlerin hem tedavi hem de tatil amacı olduğu için beklentileri, aynı zamanda yarattığı katma değer de yüksektir.

Termal Sağlık Turizmi ve Spa-Wellnes Turizmi: Termal turizm, sağlık turizmi içerisinde değerlendirilen, içeriklerinde erimiş mineral bulunan maden sularının dinlenme, zindeleşme, tedavi vb. amaçlara dönük olarak kullanımından kaynaklanmaktadır. İnsanların yüzyıllardır çeşitli rahatsızlıklarını gidermek için termal su kaynaklarından yararlanma düşüncesi gelenek haline gelmiş olup, bugün daha çağdaş ve tıbben uygun ortamlarda sürdürülen bu gelenek, milyonlarca insanı sağlık turizmi bakımından ilgilendirmektedir. SPA terimi; Latince “Salus Per Aquam” teriminin baş harflerinden oluşur ve “Su ile gelen iyilik/sağlık” anlamına gelir. SPA terimi; 19. yüzyılın ilk başlarından itibaren suyun tedavi amacıyla farklı şekillerde kullanılmasıyla gelen sağlığı ifade eder. Wellness terimi ise; akıl ve vücut sağlığında zindeliği ifade eder. Wellness Turizmi kapsamında ise; her türlü masaj, cilt bakımı, çamur banyosu, yosun tedavileri ve talassoterapi girmektedir.

Dünyada ve Türkiye’de “Spa & Wellness” merkezleri uluslararası standartlardaki otel zincirlerinde bulunmaktadır. Son yıllarda oldukça popüler olan “Spa&Wellness Turizmi”ne yönelik Türkiye’deki otel işletmeleri de modern donanımlı ve hizmet kalitesi yüksek yatırımlarla dikkat çekmektedirler.

2025 yılı geldiğinde 1.000.000.000 nüfusa ulaşacak olan yaşlı nüfusun önemli bir kısmı gelişmiş ülkelerde olacaktır. Yaşlı bakım sektörü geleceğin en önemli ekonomik sektörlerinden biri olmaya adaydır. Son yüzyılda ortalama yaşam süresinin uzaması ile artan yaşlı nüfus kronik hastalıklar yükünü giderek artırmaktadır. Yaşlılarda kronik hastalıklara bağlı sağlık düzeninin bozulması ve buna bağlı fonksiyonel becerinin azalması, başkalarına bağımlılığı artırmaktadır. Kronik hastalığa sahip yaşlılar; sağlık, sosyal ve ekonomik yönden bakıma daha fazla gereksinim duymaktadırlar. Yaşlı bakımı açısından kurumlara olan ihtiyaç dünya genelinde artmaktadır. Ülkemiz yaşlı sağlık bakımı hizmet sunumuna aday en güçlü ülkedir. Bunu sağlayan, genç nüfusun yanında termal kaynaklar ve iklim şartları gibi doğal özellikleridir.¹

Termal turizm, termal su ile sadece her gün 2-3 kez banyo yapmak değildir. Amaç; termal suyun tıbben belirlenmiş endikasyon (şifa) özelliği ile uzman doktor denetiminde etkin ve uygun bir tedavinin yanı sıra;

¹ <http://www.satirk.gov.tr/>

dinlenme, rekreasyon, eğlence, spor gibi özellikle insan sağlığını korumak, zinde kalmak amacıyla sağlıklı bir yaşam ortamı sunmaktadır.

Sağlık turizmi, Sağlık Bakanlığı'nın tanımına göre ise ; sağlıklı kalmak, sağlığını sürdürmek, hastalığına çare bulmak için insanların yaşadıkları yerden en az 24 saat süreyle ayrılarak sağlıkları için yaptıkları konaklama, sağlık hizmetlerinden faydalanma gibi faaliyetleridir. Halk arasında bilinen kaplıca turizmi dinlenme amaçlıdır ve tedavi amaçlı olan termal turizm ile karıştırılmaktadır. Tedavi amaçlı termal turizm ile dinlenme amaçlı termal turizmin karıştırılmasına geçmişte insanların dinlenme amaçlı banyolara gitmesinin neden olduğu düşünülmektedir. Tedavi amaçlı termal turizmin iki ayrı özelliği dinlenme amaçlı termal turizmden ayrılmaktadır. Tedavi amaçlı termal turizm, tedaviyi bilen personel veya doktor eşliğinde yapılmaktadır. Bilmeyen çalışanlarla yapıldığı takdirde hastayı iyileştirmek yerine kötüleşmesine neden olmaktadır. Dinlenme amaçlı termal turizme katılan turist, dinlenmek, sağlığını iyileştirmek amacıyla geldiği için doktor eşliğinde termal suyu almaya ihtiyaç duymamaktadır.

Tedavi amaçlı termal turizmin amacı çeşitli hastalıklar için tedavi olmayı sağlamaktır. Termal turizme kendi arzusuyla katılmış olsa bile amacı hastalığına çare bulmak ya da tedavi olmaktır. Bu hastalıklar;

- ✓ Romatizma,
- ✓ Deri ve cilt hastalıkları,
- ✓ Kalp ve kan dolaşımı rahatsızlıkları,
- ✓ Solunum yolu rahatsızlıkları,
- ✓ Sinir hastalıkları,
- ✓ Mide ve bağırsak rahatsızlıkları,
- ✓ Kadın hastalıkları,
- ✓ Eklem ve kireçlenme rahatsızlıkları,
- ✓ Sinir ve kas yorgunlukları,
- ✓ Metabolizma rahatsızlıkları,
- ✓ Göz hastalıkları,
- ✓ Karaciğer ve safra kesesi rahatsızlıklarıdır (Dereli, 2019:12).

Kavramsal Çerçeve

Termal Turizm: Termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli türdeki yöntemlerin yanında iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları yanı sıra termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen turizm türüdür.

Kür: Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla, belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.

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

Balnoterapi: Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurlarının banyo, içme ve inhalasyon (soluma) yöntemleri ile kür tarzında tedavi amaçlı kullanılmasıdır.

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

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon: Kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz tedavileri, masaj ve diğer yöntemlerdir.

Destek Uygulamalar: Sağlık eğitimi, diyet uygulamaları, günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi, davranış değişikliği eğitimleri ve psikolojik destek yöntemidir. ²

Termal Sular: Çıkış noktasında sıcaklığı 20 °C ve üzerinde olan sulardır.

Mineralli Sular: Doğal ve sondaj-galeri yoluyla yeryüzüne çıkarılan, litresinde en az 1 gram çözünmüş mineral içeren, bakteriyolojik ve kimyasal kirlenmeye uğramamış olan, fizyolojik ve tedavi edici etkinliği bilimsel olarak kanıtlanmış sulardır.

Termomineral Sular: Hem doğal sıcaklıkları 20 °C'nin üzerinde olan hem de litresinde en az 1 gramın üzerinde çözünmüş mineral içeren sulardır.

Özel Balneolojik Sular: Bazı özel mineralleri belirli en az (eşik) değerlerin üzerinde içeren sulardır. Bunlar;

- Karbondiyoksitli Sular: 1 g/lt üzerinde çözünmüş serbest karbondiyoksit içeren sular,
- Kükürtlü Sular: 1 mg/lt üzerinde -2 değerli kükürt içeren sular,
- Radonlu Sular: 666 Bq/lt üzerinde radon ışınımı içeren sular,
- Tuzlalar: 14 g/lt üzerinde NaCl içeren sular,
- İyotlu Sular : 1 mg/lt üzerinde iyot içeren sular,
- Florlu Sular: 1 mg/lt üzerinde florür içeren sular olarak sınıflandırılırlar.³

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

15/6/2012 Tarihli ve 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar uyarınca, Kocaeli ilinde yapılacak ve aşağıda belirtilen asgari şartları sağlayan termal yatırımlar, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne başvurmak suretiyle aşağıda açıklanan maliyet azaltıcı devlet teşviklerinden yararlanabilmektedir.

Termal turizm konusundaki yatırımlar 15/6/2012 Tarihli ve 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 17. Maddesi 'ç' bendinde belirtilen öncelikli yatırım konuları arasında yer almaktadır. Dolayısıyla termal turizm konusunda yapılacak yatırımlar Kocaeli ilinin bulunduğu 1. bölge teşviklerinden değil, az gelişmiş bölgelere sunulan 5. Bölge teşviklerinden yararlanabilecektir.

² <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html>

³ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11485/termal-sularin-siniflandirilmasi.html>

Öncelikli yatırım konuları

Madde 17 - (1) Aşağıda belirtilen yatırım konuları 5 inci bölgede uygulanan bölgesel desteklerden faydalanabilir. Ancak bu yatırımlar, 6 ncı bölgede yer almaları halinde bulunduğu bölge desteklerine tabidir.

ç) (Değişik:RG-9/5/2014-28995) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya termal turizm konusunda bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları.

Bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları : Asgari 1 Milyon TL yatırım tutarına sahip 3 yıldız ve üzeri Oteller (Turizm yatırım/işletme belgeli oteller, butik oteller, tatil köyleri, özel konaklama tesisleri ve dağ/yayla evleri)

Tablo 1. 5. Bölge Yatırım Teşvik Unsurları

Teşvik Unsurları (5. Bölge)	
KDV İstisnası	Makine ve Teçhizat alımları ile Yazılım satın alımları için
Gümrük Vergisi Muafiyeti	Makine ve Teçhizat alımları ile Yazılım satın alımları için
Kurumlar Vergisi İndirimi	Toplam Yatırım Tutarının, % 40'ı Örneğin; 1 Milyon TL'lik yatırımda 400 Bin TL Kurumlar Vergisi İndirimi
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	7 Yıl Boyunca (Yatırımla ilintili olarak yeni istihdam edilen personel için) Sabit yatırım tutarına oranı max: % 35
Faiz İndirimi	TL Kredilerde 5 Puan, Döviz Kredilerinde 2 puan

2.2.2 Diğer Destekler**2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar**

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

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

Sağlık Turizmi, Bilişim, Eğitim ve Film Sektörlerinde faaliyet gösteren yararlanıcılar tarafından gerçekleştirilen;

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

- Ürün ve hizmet tesciline ilişkin harcamaları ile yurtiçinde tescil ettirilmiş markalarının yurtdışında tescili ve korunmasına ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları,
- Bakanlık tarafından uygun görülen kurum ve kuruluşlardan alınan/yaptırılan pazar araştırması, sektör, ülke, uluslararası mevzuat, veri madenciliği/veri izleme/değerlendirme

faaliyetleri, yabancı şirket veya marka odaklı raporlar (mali ve hukuki raporlar dahil) ile yabancı şirket alımlarına yönelik danışmanlık hizmetlerine (mali ve hukuki danışmanlık dahil) ilişkin giderleri, %60 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD Doları,

- Çevre, kalite ve insan sağlığına yönelik teknik mevzuata uyum sağlanabilmesi ve ön tanı merkezi, ofis açılışı ve işletilmesini teminen gerçekleştirilen; kalite, hijyen, çevre belgeleri, ilgili ruhsat ve izinler ile bir ülke pazarına girişte zorunlu olarak aranan veya pazara girişte avantaj sağlayan belge/sertifikalara ilişkin eğitim, danışmanlık dahil her türlü belgelendirme giderleri, %50 oranında ve belge başına en fazla 50.000 ABD Doları,
- Reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine (Ek-1) ilişkin harcamaları, %60 oranında ve yıllık en fazla 400.000 ABD Doları,
- Doğrudan veya yurt dışında faaliyet gösteren şirketleri ya da şubeleri aracılığıyla açtıkları birimlerin brüt kira (vergi/resim/harç dahil) ve komisyon harcamaları, %60 oranında ve birim başına yıllık en fazla 120.000 ABD Doları,
- Uluslararası pazarlarda rekabet avantajını artırmak üzere Bakanlığın belirlediği konularda firma/kuruluş/uzmanlardan alınan danışmanlık hizmetlerine ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD Doları,
- Sağlık turizmi sektöründe ülkemize uluslararası hasta ve öğrenci getirilmesine yönelik acentalara yapılan komisyon ödemeleri, % 50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD Doları.

Sağlık Turizmi ve Eğitim Sektörlerine Yönelik İlave Destek Unsurları

Tercümanlık Hizmetleri ile Yurt Dışından Getirilen Hastaların Desteklenmesi

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

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

- Sağlık Kuruluşları ve Eğitim Kurumları tarafından; a) Yurtdışından davet edilen ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılımı ile münhasıran yurtdışına yönelik olarak yurt içinde düzenlenen tanıtım ve pazarlama etkinliklerine ilişkin giderleri, % 50 oranında ve program başına en fazla 50.000 ABD Doları
- Yurt dışından davet edilen akademisyen/uzman/ilgili kişi veya kurum/kuruluş temsilcilerinin katılımıyla münhasıran yurtdışına yönelik olarak yurt içinde gerçekleştirilen eğitim programlarına yönelik harcamaları, %50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD Doları, desteklenir.
- Sağlık Kuruluşları ve Eğitim Kurumları bu maddenin birinci fıkrasında düzenlenen destek unsurlarından yıllık en fazla 5 (beş)'er adet etkinlik/egitim programı için yararlandırılır.⁴

⁴ <https://ticaret.gov.tr/data/5b87ced313b8761160fa1533/6feb2b29535f3e28cb19031f297dcea6.pdf>

Kaplıca Tedavilerin Ödenmesi -Sağlık Bakanlığınca İşletme İzni Verilen Kaplıca Tesisleri

“Kaplıcalar Yönetmeliği” ne göre Sağlık Bakanlığı’ndan kaplıca işletme ruhsatı almış olan kaplıcalardaki tedavilerin bir kısmını devlet karşılamaktadır.

Genel sağlık sigortalısı ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin, kaplıca tedavisi ve bu tedaviye ait yol, gündelik ve refakatçi giderleri Sağlık Uygulama Tebliği hükmü gereğince aşağıda belirtilen hükümler kapsamında ödenmektedir.

Kaplıca tedavileri için, resmi sağlık kurumlarınca en az bir fiziksel tıp ve rehabilitasyon veya tıbbi ekoloji ve hidroklimatoloji uzman hekiminin yer aldığı sağlık kurulları tarafından sağlık kurulu raporu düzenlenecektir. Sağlık raporunda tanı, önerilen tedavi, seans ve gün sayısı bilgilerinin yer alması zorunludur.

Kaplıca tedavisine gerek görülenler, Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilen kaplıca tesislerine müracaat edebilirler. Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilmeyen kaplıcalarda tedavi görenlerin banyo ücreti, yol, gündelik ve refakatçi giderleri Kurumca karşılanmaz.

Yol, gündelik ve refakatçi giderleri tedavi için düzenlenen sağlık kurulu raporuna dayanılarak karşılanır. Sağlık kurulu raporunun düzenlendiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde tedaviye başlanamaması halinde yeniden sağlık kurulu raporu düzenlenmesi gerekir.

Sağlık kurulu raporunun düzenlendiği gün dahil 5 (beş) işgünü içinde kaplıca tesisine müracaat edilmesi gerekmektedir. Bu süre içinde kaplıca tesisine müracaat edilmemesi halinde yol gideri ve gündeliklerin ödenebilmesi için yeniden sağlık kurulu raporu düzenlenmesine gerek bulunmayıp, bu raporun geçerli olduğu 6 (altı) aylık süre içerisinde sağlık hizmet sunucusu tarafından SUT eki Hasta Sevk Formu (sevk belgesi) düzenlenerek sevk edilmesi gerekir.

Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilen kaplıca tesisleri ile sözleşme yapıncaya kadar kaplıca tedavilerine ait giderler, hasta tarafından karşılanacak olup tedaviye ilişkin fatura ve sağlık raporuna dayanılarak her bir gün için bir adet olmak üzere, SUT eki fiyat listesinde 702.020 kodu ile yer alan “banyo-kaplıca” bedeli hastaya ödenir. SUT’ta yer alan diğer işlemler faturalandırılrsa dahi bedelleri ödenmez.

Yol giderinin ödenmesinde, tedavinin sağlanabildiği en yakın kaplıca tesisinin bulunduğu yerleşim yeri esas alınarak yapılır.

Raporda/sevk formunda refakatin tıbben gerekli olduğunun belirtilmesi (18 yaşını doldurmamış çocuklar için aranmaz) ve tedavinin yapıldığı tesis tarafından refakatçi kalındığının belgelenmesi halinde refakatçinin yol giderleri ve gündelikleri Kurumca karşılanır.

Yol giderleri mutlak taşıt bedeli üzerinden ödenir.

Gündelikler; il dâhilindeki sevklerde (ilçe-merkez arası) 100, iller arası sevklerde ise 200 gösterge rakamının devlet memurları aylıklarına uygulanan katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak tutar üzerinden ödenmektedir.⁵

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler

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

⁵http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/saglik/saglik_sigortaciligi/saglik_bakanliginca_isletme_izni_verilen_kaplica_tesisleri

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

- Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanabilmektedir.

- Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri

Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.

- Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18'inci maddesinde yer alan; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

- Alkollü İçki Satışı

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

2.3 Sektörün Profili

Dünya'da Termal Turizm

Küresel wellness enstitüsü, wellness'i kişinin bütüncül bir şekilde sağlıklı olmasını sağlayan hayat tarzı, tercihler ve aktivitelerin etkin bir şekilde takip edilmesi olarak tanımlamaktadır. 2017 yılında 4,2 trilyon dolarlık bir hacme ulaşan sağlık turizmi sektörü küresel ekonomik büyümeden daha hızlı bir şekilde büyümeye devam etmektedir.

Sağlık turizmi sektörü, tüketicilerin wellness aktivitelerini ve hayat tarzlarını günlük hayatlarına taşımalarına imkan veren endüstrileri kapsamaktadır. Sağlık turizmi, 2017 yılında, 4,2 trilyon dolar değeriyle küresel ekonomik çıktının % 5,3'ünü temsil eden 10 alt sektörden oluşmaktadır. Wellness sektörü 2015 ile 2017 yılları arasında % 6,4 büyümeyle, % 3,6 oranında büyüyen küresel ekonominin iki katı olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıda belirtilen tüm alt sektörler dinamik olarak birbiri ile bağlantılıdır ve bir bütün olarak sağlık turizmi sektörünü oluşturmaktadır. Daha uzun yaşam süresi ile birlikte, kronik hastalıkların, stresin ve mutsuzlukların artması, insanların yaşamlarını yeniden gözden geçirmesine ve daha iyi hissetmeye odaklanmalarına sebep olmaktadır. Dolayısıyla sağlıklı yaşamaya dayalı aktivitelere olan ilgi her geçen gün artmaktadır.

Tablo 2. Dünya Sağlık Turizmi Sektörü Ekonomik Büyüklüğü

Alt Sektör	Piyasa Büyüklüğü (Milyar \$)		Ortalama Yıllık Büyüme Oranı
	2015	2017	2015-2017
Kişisel Bakım, Güzellik ve Yaşlanma Karşısı	999	1.082,90	4.1 %
Sağlıklı Beslenme ve Kilo Verme	647,8	702,1	4.1 %
Wellness Turizmi	563,2	639,4	6.5 %
Fitness, Beden-Zihin	542	595,4	4.8 %
Koruyucu ve Kişiselleştirilmiş Tıp ve Halk Sağlığı	534,3	574,8	3.7 %
Geleneksel ve Tamamlayıcı Tıp	**199	**359,7	**
Sağlık Emlak Sektörü	118,6	134,3	6.4 %
SPA Sektörü	98,6	118,8	9.8 %
Termal/Mineral Kaynaklar	51	56,2	4.9 %
İşyeri Sağlığı	43,3	47,5	4.8 %
Sağlık Turizmi Sektörü	3.724,4	4.220,2	6.4 %

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Tabloda görüldüğü üzere wellness, SPA ve termal sağlık sektörü 2015 senesinde toplam 712,8 milyar dolar hacme sahip iken 2017 senesinde 814,4 milyar dolar hacme ulaşmıştır. Bu da sağlık turizminin yıllık olarak yaklaşık %7 büyüme gerçekleştirdiğini göstermektedir.

Ön fizibilite raporumuzun konusuna uygun olan termal ve SPA sektörlerine ayrı ayrı bakıldığında benzer bir tabloyla karşılaşılacaktır. SPA sektörü 98,6 milyar dolardan % 18'lik büyüme ile 118,8 milyar dolara, termal sektörü ise 51 milyar dolardan yaklaşık %10'luk bir büyüme ile 56,2 milyar dolara ulaşmıştır.

SPA Sektöründe, 2017 yılında 118,8 milyar dolarlık pazarın 94 milyarı SPA faaliyetlerinden oluşmaktadır. Dünya üzerinde bu faaliyetlerin gerçekleştirildiği 149.000 civarı SPA tesisi mevcut olup bu işyerlerinde yaklaşık 2,6 milyon kişi çalışmıştır.

Diğer alt sektörler ise 24 milyar dolarla SPA sermaye yatırımları, 1 milyar dolarla SPA eğitimi, 300 bin dolarla SPA eğitimleri ve 100 bin dolarla SPA danışmanlık hizmetleri olarak görülmektedir.

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

Tablo 3. SPA Tesisleri ve Gelirleri

Bölge	SPA Sayısı		SPA Gelirleri (Milyar \$)	
	2015	2017	2015	2017
Avrupa	37.420	46.282	27,5	33,3
Asya-Pasifik	38.819	48.679	21,4	26,5
Kuzey Amerika	28.306	30.394	20,6	22,9
Latin Amerika-Karayipler	10.269	13.856	4,9	6,6
Orta Doğu – Kuzey Afrika	4.465	6.057	2,1	2,8
Sahra Altı Afrika	2.316	3.984	1,1	1,6
TOPLAM	121.595	149.252	77,6	93,6

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Tablo 4. SPA Tesis Sayı ve Gelirleri İlk 20 Ülke

Sıralama	Ülke	SPA Sayısı	Tesis Geliri (Milyar \$)
1	ABD	26.317	\$20.83
2	ÇİN	15.664	\$8.24
3	ALMANYA	7.060	\$6.66
4	JAPONYA	7.359	\$5.72
5	FRANSA	4.653	\$3.59
6	İTALYA	3.954	\$3.24
7	İNGİLTERE	3.547	\$2.70
8	İSPANYA	3.304	\$2.46
9	RUSYA	3.446	\$2.29
10	HİNDİSTAN	5.990	\$2.13
11	KANADA	4.077	\$2.05
12	AVUSTURYA	2.229	\$2.05
13	MEKSİKA	3.837	\$1.77
14	GÜNEY KORE	3.146	\$1.62
15	İSVİÇRE	978	\$1.41
16	TAYLAND	2.760	\$1.32
17	ENDONEZYA	2.692	\$1.30
18	AVUSTRALYA	1.593	\$1.09
19	BAE	933	\$0.87
20	BREZİLYA	2.211	\$0.81

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Global Wellness Enstitüsünün projeksiyonlarına göre, SPA sektörü 2022 yılına kadar büyümeye devam edecek ve sektörde yaklaşık 3.1 milyon kişi istihdam edilecektir. 2020 yılı itibarıyla büyüyen sektöre istihdam sağlayabilmek için, sektör yaklaşık 300 bin SPA terapisti ve 54.000 tecrübeli SPA yöneticisine ihtiyaç duyacaktır.

Termal turizme bakıldığında ise SPA sektörüyle benzerlikler gösterdiği görülmektedir. Sektör 2017 yılında 127 ülkedeki 34.057 kuruluşla toplam 56,16 milyar dolarlık bir hacme ulaşmış bulunmaktadır. Tüm dünyada bu sektörde 1,8 milyon kişi çalışmaktadır.

Tablo 5. Termal-Mineral Su Kaynaklı Tesisler ve Gelirleri

	Kuruluş Sayısı		Gelirler (Milyar Dolar)	
	2015	2017	2015	2017
Asya-Pasifik	20.146	25.916	\$29.23	\$31.60
Avrupa	5.613	5.967	\$19.74	\$21.73
Latin Amerika- Karayipler	1.148	1.406	\$1.20	\$1.60
Kuzey Amerika	237	302	\$0.57	\$0.73
Ortadoğu-Kuzey Afrika	324	416	\$0.24	\$0.41
Sahra Altı Afrika	39	50	\$0.06	\$0.08
Toplam Termal/Mineral Kaynak Sektörü	27.507	34.057	\$51.04	\$56.16

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Kuruluş sayısı açısından Asya-pasifik bölgesi birinci sırada yer almaktadır. Ancak buradaki bir çok kuruluş sadece banyo hizmeti vermektedir. SPA hizmeti vermeyen işletmeler sadece termal/mineral sulu banyo hizmeti veya eğlence amaçlı hizmette bulunmaktadır. Avrupa'daki işletmeler genellikle SPA hizmeti de sunan tedavide termal/mineral su kullanan sağlık merkezleri olarak hizmet vermektedir. Tabloda görüldüğü üzere, Avrupa'daki kuruluş sayısı başına düşen gelir daha fazladır (3.641.000\$). Bunun ana nedeni Avrupa'daki tesislerde SPA ile birlikte daha kaliteli hizmet verilmesidir.

Tablo 6. Termal Mineral Su Kaynaklı Kuruluşlar ve Gelirleri İlk 20 Ülke

Sıralama	Ülke	Kuruluş Sayısı	Gelir (Milyon \$)
1	Çin	3.900	\$17.501
2	Japonya	20.972	\$12.795
3	Almanya	1.265	\$7.151
4	Rusya	838	\$3.667
5	İtalya	768	\$1.718
6	Avusturya	181	\$961.1
7	Macaristan	546	\$793.2
8	Brezilya	207	\$718
9	İspanya	293	\$683.1
10	Polonya	203	\$674.5
11	Türkiye	295	\$667.3
12	ABD	280	\$631
13	Çek Cumhuriyeti	131	\$627.8
14	Fransa	175	\$627.7
15	İsviçre	73	\$479.5
16	Slovenya	86	\$451
17	Slovakya	116	\$439.8
18	Tayvan	251	\$434.5
19	İzlanda	154	\$432.6
20	Güney Kore	108	\$336.1

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Sektörün yoğunlaştığı ülkelere göz atıldığında kuruluş sayısı olarak Japonya, toplam gelir olarak Çin öne çıkmaktadır. Ancak kuruluş başı gelirlere bakıldığında İsviçre firmaları öne çıkmaktadır. Türkiye bu

sektördeki ilk 20 ülke arasından toplam gelirlere göre 11. sırada yerini almıştır. Kuruluş sayısı olarak 7. sırada yer alan Türkiye, kuruluş başı gelirden ise 15. sırada yer almaktadır.

Termal turizmin gelecek projeksiyonuna bakıldığında 2022 yılı için yıllık %6,5 büyüme hızıyla 77,1 milyar dolarlık bir hacme ulaşılacağı düşünülmektedir.

Tablo 7. Gelir ve Türüne Göre Termal-Mineral Kaynaklı Kuruluşlar

	Kuruluş Sayısı	Gelir (Milyar \$)	Kuruluş Başına Ortalama Yıllık Gelir
SPA Servisli Termal İşletme	8.816	37,1	4.202.972 \$
SPA Servisi olmayan termal işletme	25.241	19,1	756.825 \$
Toplam Termal İşletme Sektörü	34.057	56,2	1.648.904 \$

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Termal hizmet veren kuruluşlar bu nedenle iki gruba ayrılmış bulunmaktadır. Bunlardan birisi SPA hizmeti veren diğeri SPA hizmeti vermeyen kuruluşlar olarak geçmektedir. SPA hizmeti veren kuruluşların sayısı daha az olmasına rağmen sektörden daha yüksek pay aldıkları aşağıdaki tablodan görülmektedir.

Türkiye’de Termal Turizm

Anadolu’da şifalı sıcak sulardan yararlanarak tedavi olma geleneğinin, M.Ö. II. Yüzyıl’dan itibaren Batı Anadolu bölgesinde yer alan Allianoi kaplıca bölgesinde başladığını söyleyebiliriz. Türkiye önemli bir jeotermal kuşak üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından değerlendirildiğinde dünyada ilk yedi ülke arasına girmektedir. Bu zenginliği ifade eden, termal suların debi ve sıcaklıkları ile fiziksel ve kimyasal özellikleridir. Türkiye’de sıcaklıkları 20°C - 110°C arasında, debileri ise 2 - 500 lt/sn arasında değişebilen 1000’in üzerinde kaynak bulunmaktadır. İçeriği zengin olan bu kaynaklar, Avrupa’daki termal sularla karşılaştırıldığında daha üstün nitelikler taşımaktadır. Türkiye’deki kaynakların büyük bir kısmının doğal çıkışa sahip, kür tedavisi için gerekli olan eriyik maden değeri yüksek, kükürt, radon ve tuz bakımından zengin olması, kür sezonunun uzun olması ve kaynakların bulunduğu bölgelerin iklimsel özelliklerinin uygunluğu gibi faktörler, bu kaynakların Avrupa’daki kaynaklara göre avantajlarını ortaya çıkarmaktadır.

Termal sağlık turizminin deniz, av, yat, golf, dağ, kış, kongre ve spor turizmleri ile birlikte değerlendirilmesi mümkündür. Birçok Avrupa ülkesindeki kür süresinin yıllık 120 gün civarında olmasına karşın Türkiye’de bu süre 300 gün civarındadır. Kür süresinin anlamlı derecede uzunluğu termal sağlık turizmi açısından önemli bir avantajdır. Türkiye’deki kür süresinin Avrupa’daki kür süresine göre 2,5 kat daha uzun olması sektör için oldukça önemli bir avantajdır. Türkiye için termal sağlık turizmi alanı, yeni gelişen bir hizmet alanıdır. Avrupa ülkelerine olan yakınlık termal sağlık turizmi pazarının yakın gelecekte önemli bir yere sahip olacağını göstermektedir.⁶

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 çalışmasının Türkiye turizmi için en önemli açılımı, ülkemizin sahip olduğu alternatif turizm potansiyellerinin tespiti ve planlı bir şekilde koruma-

⁶ <http://www.satirk.gov.tr/images/pdf/stur/katar.pdf>

kullanma dengesi içerisinde ülke turizmine kazandırılması için izlenecek olan stratejileri belirleyip eylem planı haline getirmiş olmasıdır. Ülkemiz jeotermal kaynaklar açısından Dünyada ilk yedi ülke arasında yer alırken, Avrupa'da kaynak potansiyeli açısından birinci, kaplıca uygulamaları konusunda ise üçüncü sıradadır. Termal Turizminin geliştirilmesine yönelik olarak bünyesinde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonunu sağlayan tesisler bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması hedeflenmekte ve termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlenme ve spor tesisleri gibi imkanların yer aldığı ve tüm yıl boyunca hizmet verebilen tesisler oluşturulmaya çalışılmaktadır. Bu tür modern tesislerin özendirilmesiyle bir yandan insanoğlunun sağlık ve rekreatif amaçlı ihtiyaçlarına günün sağlık teknolojilerine uygun cevap verilmesi beklenirken, diğer yandan da geleneksel Türk kaplıca ve hamam kültürünün-geleneğinin çağdaş mimari ve işletme sistemi içerisinde birlikte değerlendirilmesiyle ülkemize özgü bir markalaşma ve tanıtım boyutu kazandırılmaya çalışılmaktadır. Sonuç olarak, tüm bu çalışmalar tamamlandığında termal turizm merkezlerindeki onanlı imar planları ile yatak kapasitesinin 2023 yılında 500.000 termal yatağa yükseltilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca önümüzdeki orta ve uzun vadede termal turizmde ülkemizin dünyanın en önemli sağlık ve termal destinasyonu olması hedeflenmektedir.

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007–2013 ana kararları kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanan Termal Turizm Master Planı'nı birinci etabı çerçevesinde 4 bölge oluşturulmuş ve bu bölgelerde Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri ilan edilmiş olup, bu alanların 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları Bakanlıkça onaylanmıştır.

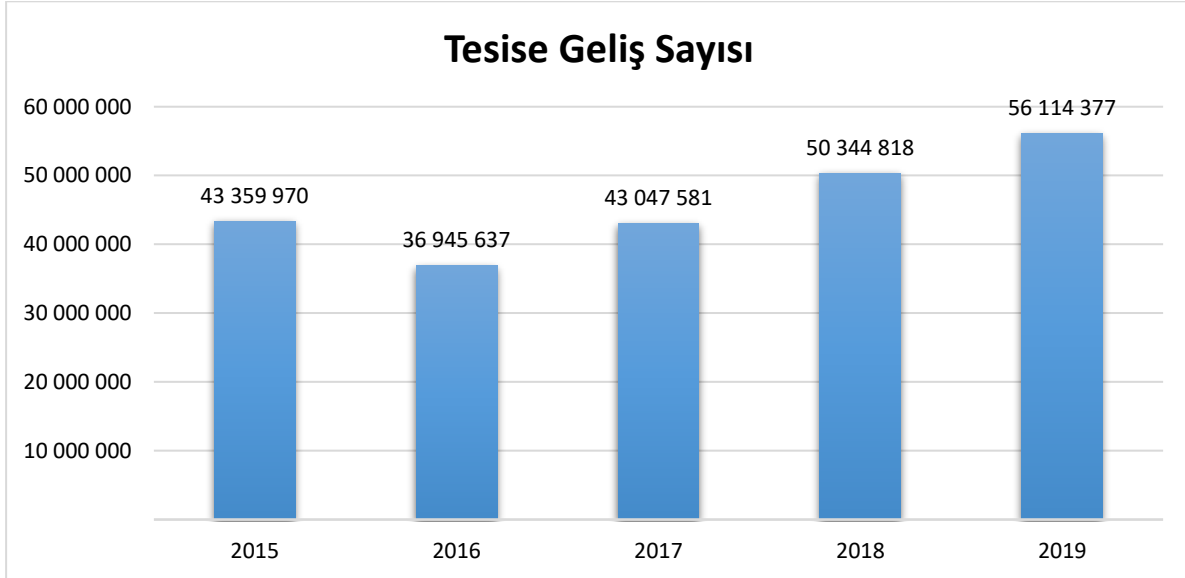
Bugüne kadar ülke genelinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen 3 adet Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve 72 adet Termal Turizm Merkezi bulunmaktadır.

Termal Turizmi geliştirmeye yönelik çalışmalar sonucunda;

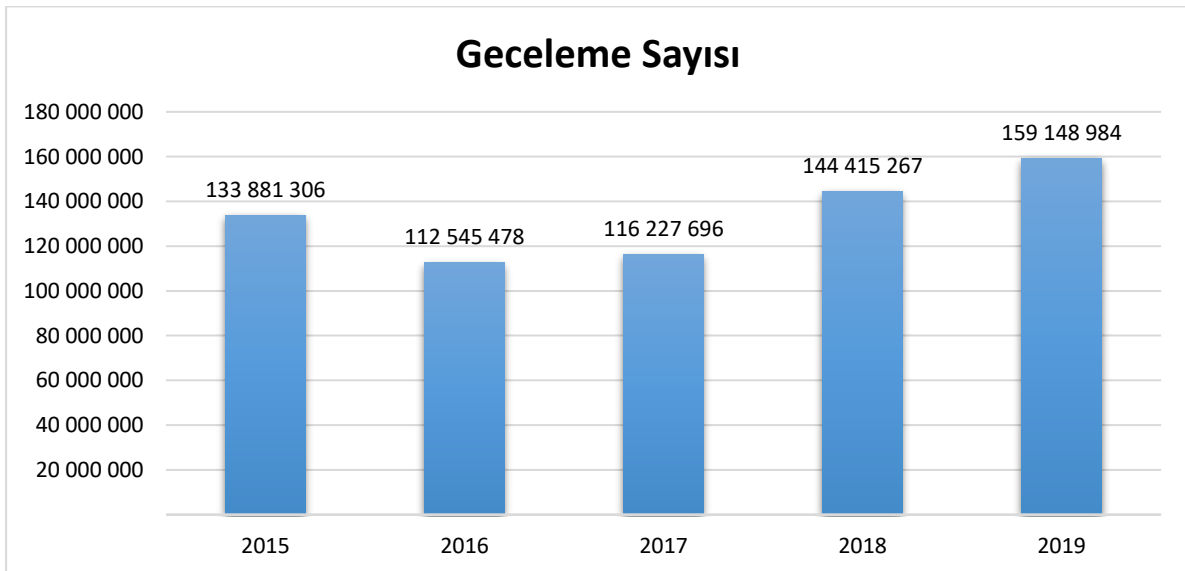
- 12 ay - 4 mevsim turizm imkanı yaratılarak tesislerde yüksek doluluk oranları elde edilebilecek,
- Sürekli istihdam oluşturulabilecek,
- Yatırım ve işletme karlılığı elde edilebilecek (kür uygulamalarının 14-21 gün arasında olması nedeniyle),
- Yüksek iç turizm talebi karşılanabilecek,
- Bölgesel dengesizliklerin kıyı alanları dışına yaygınlaştırılması sağlanabilecek,
- Yaşlanan ABD ve AB nüfus yapısının oluşturduğu talepten yararlanılabilecek,
- Orta Doğu ve komşu ülkeler turizm pazar payının artırılması sağlanabilecektir.⁷

Bu hedeflerle termal turizmde konaklama, kür merkezi ve kür parkı entegrasyonu sağlayan, dünyayla rekabet edebilecek nitelikte yatak kapasitesinin işletmeye açılması sağlanacak, bununla beraber mevcut yatak kapasitesinin de kalitesinin artması ve mevcut destinasyonların dönüşümü sağlanacaktır.

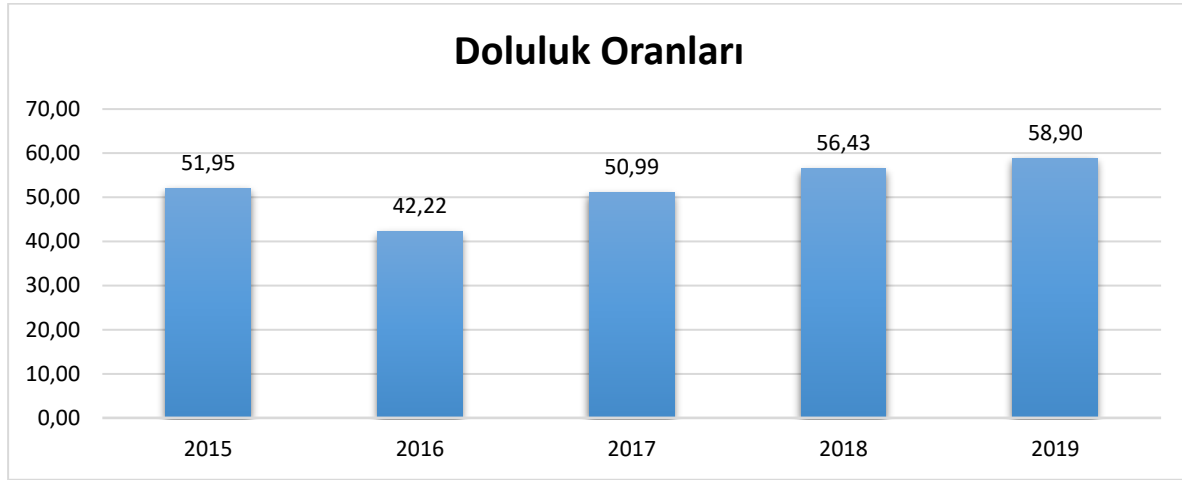
⁷ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11484/kultur-ve-turizm-bakanliginin-yaklasimi-ve-hedefleri.html>

Türkiye Turizm İstatistikleri**Grafik 1. Türkiye Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2015-2019)**

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Grafik 2. Türkiye Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Geceleme Sayısı İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Grafik 3. Türkiye Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranı İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı verilere göre, ülkemizin konaklama tesisi göstergeleri son beş yıldır (2015-2019) oldukça pozitif bir ivmeye sahiptir. 2015-2019 yılları arasında, turizm işletme belgeli tesislerde, tesise geliş sayısı %23, geceleme sayısı %16, ortalama doluluk oranı % 6,95 oranında artış göstermiştir.

Türkiye Termal Otel İstatistikleri

Tablo 8. Türlerine ve Sınıflarına Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI							
		TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
TÜRÜ	SINIFI	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Termal Otel	Toplam	17	4 226	9 546	88	14 343	30 252
	5 Yıldızlı	8	3 017	6 703	40	9 993	21 153
	4 Yıldızlı	4	820	1 820	31	3 332	6 990
	3 Yıldızlı	5	389	1 023	17	1 018	2 109

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

31.12.2019 tarihi itibarıyla ülkemizde, 88'i turizm işletme belgeli 17'si turizm yatırım belgeli toplam 105 tesis, bu tesislerde 18.569 oda ve 39.798 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ülkemizdeki Turizm Bakanlığı belgeli konaklama tesislerinin yaklaşık % 45'i 5 yıldızlı, % 34'ü 4 yıldızlı ve % 21 ise 3 yıldızlıdır.

Tablo 9. Türlerine ve Sınıflarına Göre Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE BELEDİYE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI				
TÜRÜ	SINIFI	TESİS	ODA	YATAK
Kaplıca	Toplam	88	5 999	17 634

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

31.12.2019 tarihi itibarıyla ülkemizde belediye belgeli 88 termal tesiste 5.999 oda ve 17.734 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Tablo 10. Kültür ve Turizm Bakanlığı Belgeli Termal Tesislerin Coğrafi Bölgelere Göre Dağılımı

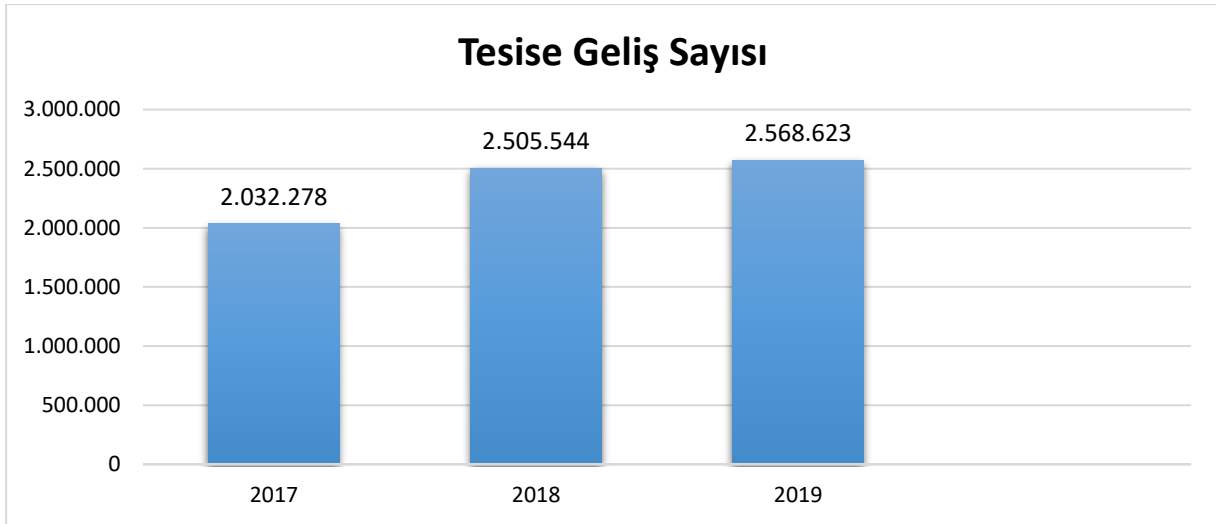
Bakanlık Belgeli Termal Tesislerin Bölgelere Göre Dağılımı						
BÖLGE	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Ege (Afyonkarahisar, Aydın, Denizli, Kütahya, Manisa, Muğla, Uşak, İzmir)	8	2 515	5 467	35	8 519	17 646
Doğu Marmara (Bilecik, Bolu, Bursa, Düzce, Eskişehir, Kocaeli, Sakarya, Yalova)	3	875	1 990	18	1 816	3 764
Orta Anadolu (Aksaray, Kayseri, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir, Niğde, Sivas, Yozgat)	1	216	621	8	1 151	2 900
Batı Anadolu (Ankara, Karaman, Konya)				8	1 194	2 566
Batı Marmara (Balıkesir, Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Çanakkale)				8	799	1 635
Batı Karadeniz (Amasya, Bartın, Karabük, Kastamonu, Samsun, Sinop, Tokat, Zonguldak, Çankırı, Çorum)				6	373	753
Akdeniz (Adana, Antalya, Burdur, Hatay, Isparta, Kahramanmaraş, Mersin, Osmaniye)	3	422	984	1	252	504
G.Doğu Anadolu (Adıyaman, Batman, Diyarbakır, Gaziantep, Kilis, Mardin, Siirt, Şanlıurfa, Şırnak)	1	148	384	2	141	288
İstanbul				1	80	160
Ortadoğu Anadolu (Bingöl, Bitlis, Elazığ, Hakkâri, Malatya, Muş, Tunceli, Van)	1	50	100	1	18	36

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

2019 yılı verilerine göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı yatırım ve işletme belgeli termal nitelikli konaklama tesislerinin bölgelere göre dağılımına baktığımızda, 43 termal nitelikli konaklama tesisi ile Ege Bölgesi 1. Sırada, 21 termal nitelikli konaklama tesisi ile Doğu Marmara Bölgesi 2. sırada yer almaktadır.

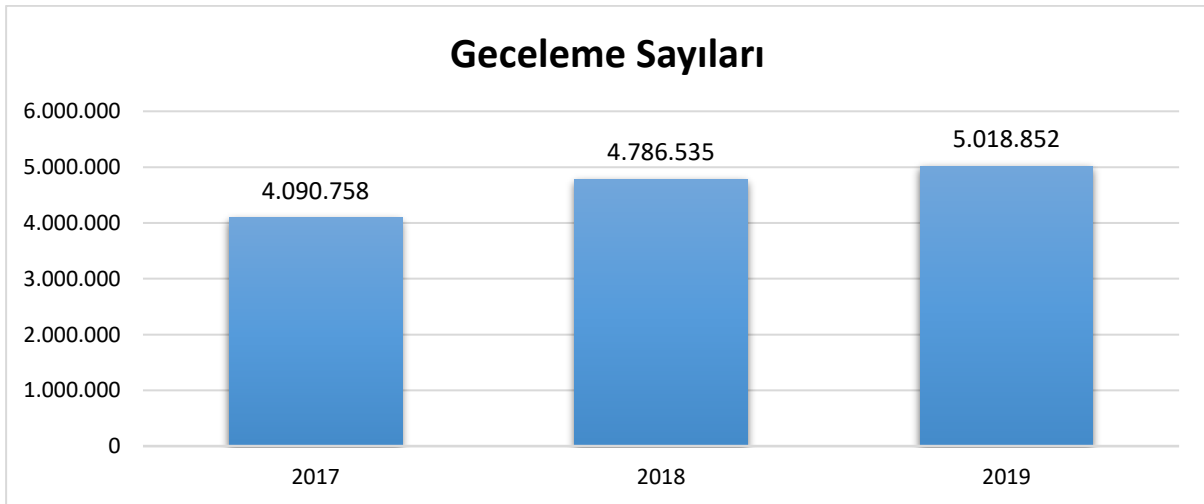
Ülkemizde bulunan bakanlık belgeli termal tesislerin yaklaşık % 41'i Ege, % 20'si Doğu Marmara Bölgesinde, % 8'i Orta Anadolu Bölgesinde, % 7,5'i Batı Marmara ve Batı Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Ülkemizin en kalabalık şehri İstanbul'da ise yalnızca 1 adet termal nitelikli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Grafik 4. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2017-2019)



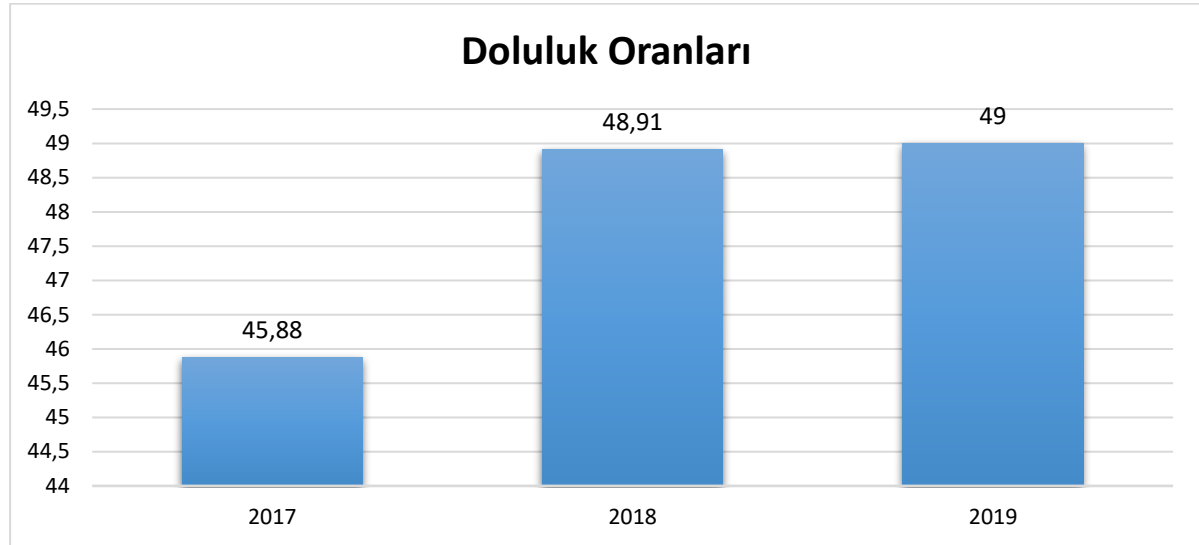
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Grafik 5. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Geceleme Sayısı İstatistikleri (2017-2019)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

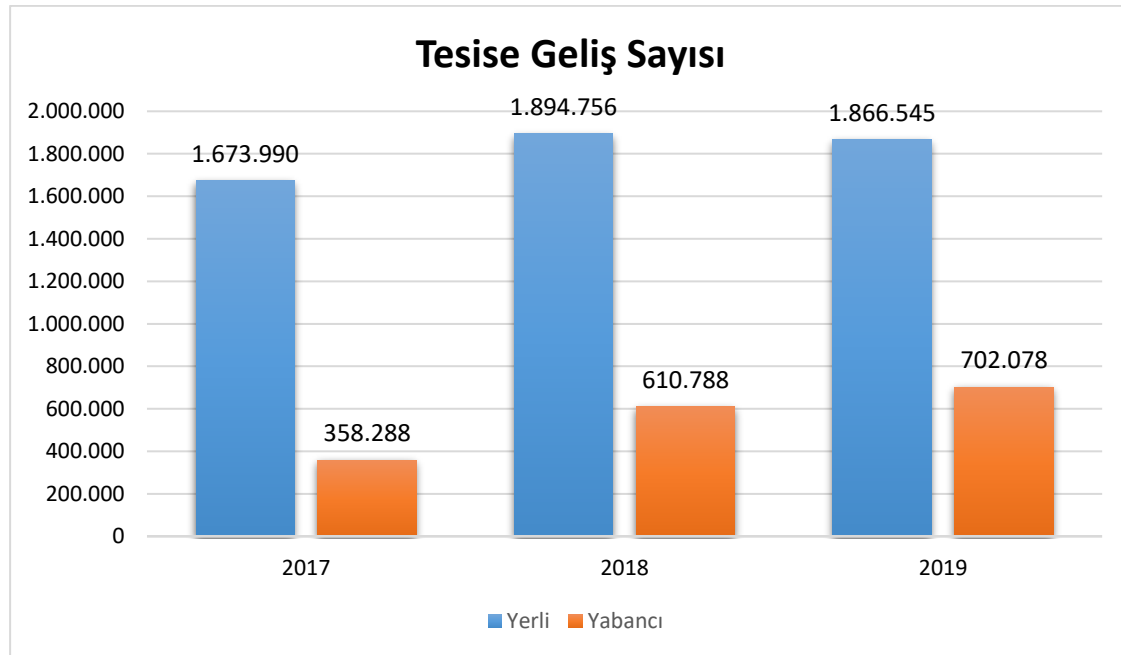
Grafik 6. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Doluluk Oranları İstatistikleri (2017-2019)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2019 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli termal nitelikli konaklama tesislerinde 2 milyon 568 bin 623 tesise geliş, 5 milyon 19 bin 852 geceleme ve % 49 doluluk oranı gerçekleşmiştir. 2017-2019 yılları arasında termal nitelikli konaklama tesislerinde tesise geliş sayısında % 21, geceleme sayısında % 19, doluluk oranında % 3,12 artış meydana gelmiştir.

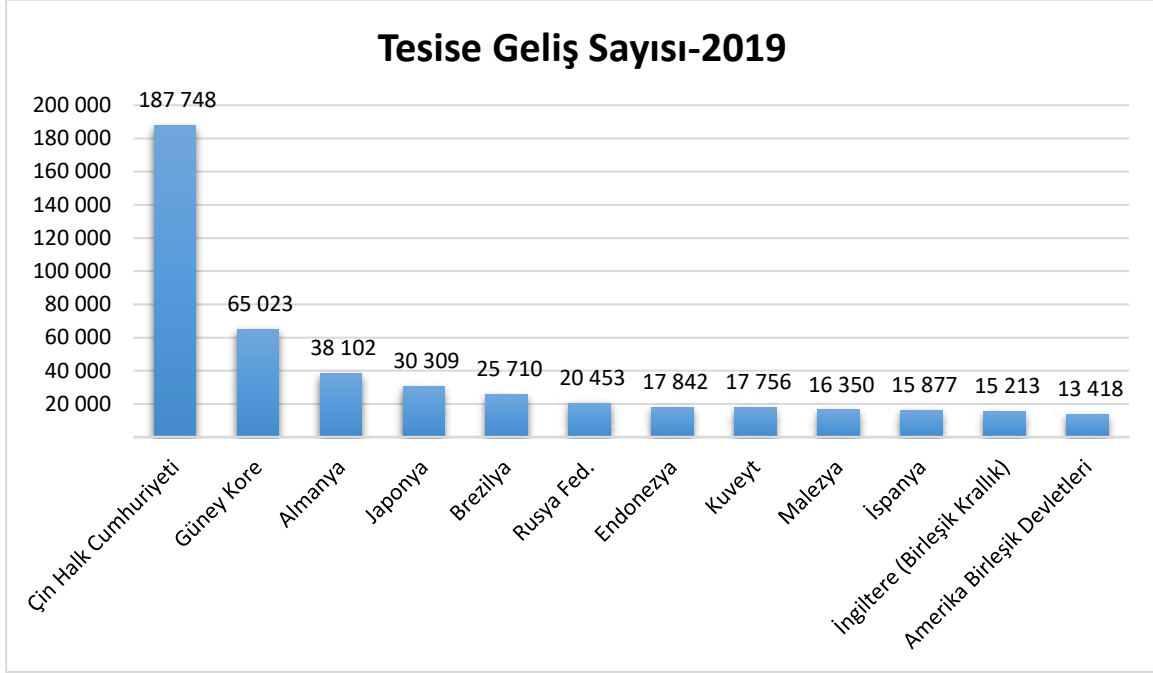
Grafik 7. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı İstatistiklerinin Yerli/Yabancı Tursitlere Göre Dağılımı (2017-2019)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

2019 yılında termal nitelikli konaklama tesislerine gelen ziyaretçilerin 1 milyon 866 bin 545'i yerli, 702 bin 78'i yabancı ziyaretçilerden oluşmuştur. Toplam ziyaretçi sayısındaki yabancı oranı 2017 yılında yaklaşık % 21 iken, 2019 yılında % 37'ye yükselmiştir.

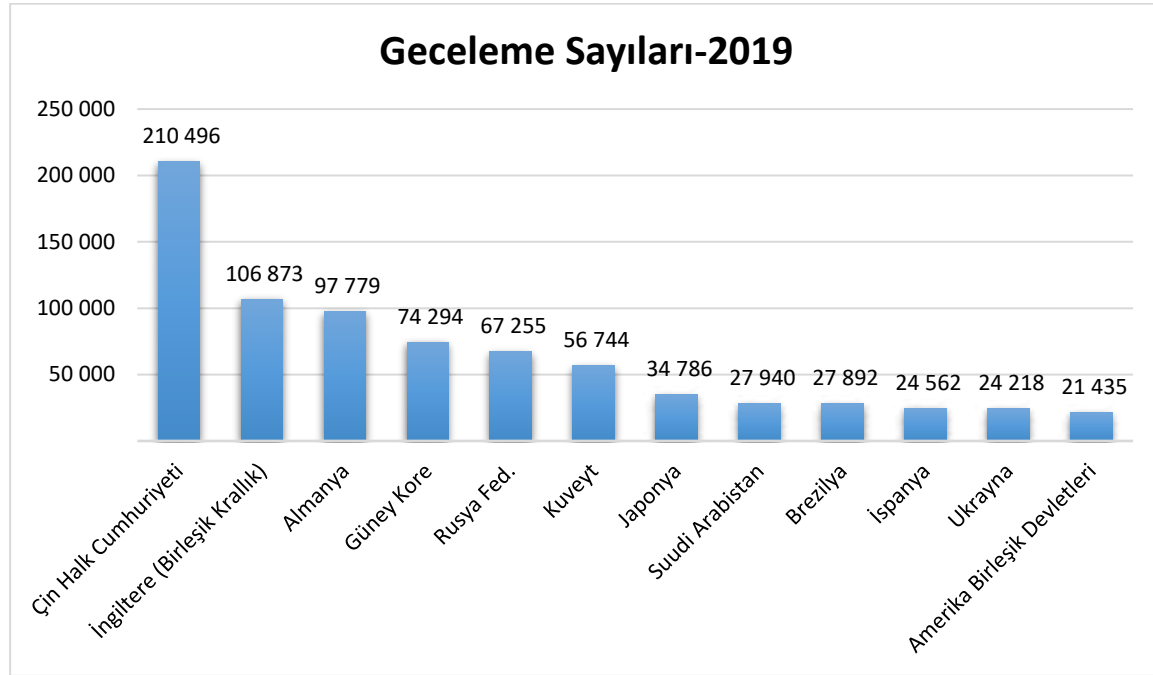
Grafik 8. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı Bakımından İlk 12 Yabancı Ülke Vatandaşı İstatistikleri (2019)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2019 yılında Bakanlık işletmeli termal nitelikli konaklama tesislerine gelen toplam yabancı sayısı 702 bin 78'dir. Termal nitelikli konaklama tesislerini ziyaret eden yabancı ziyaretçilerin yaklaşık % 27'sini Çinliler, % 9'unu Güney Koreliler ve % 5'ini Almanlar oluşturmaktadır. Ülkemizde termal nitelikli konaklama tesislerini ziyaret eden turistleri geldikleri kıtalara göre değerlendirdiğimizde, 4 farklı kıtadan ziyaretçi geldiği görülmektedir.

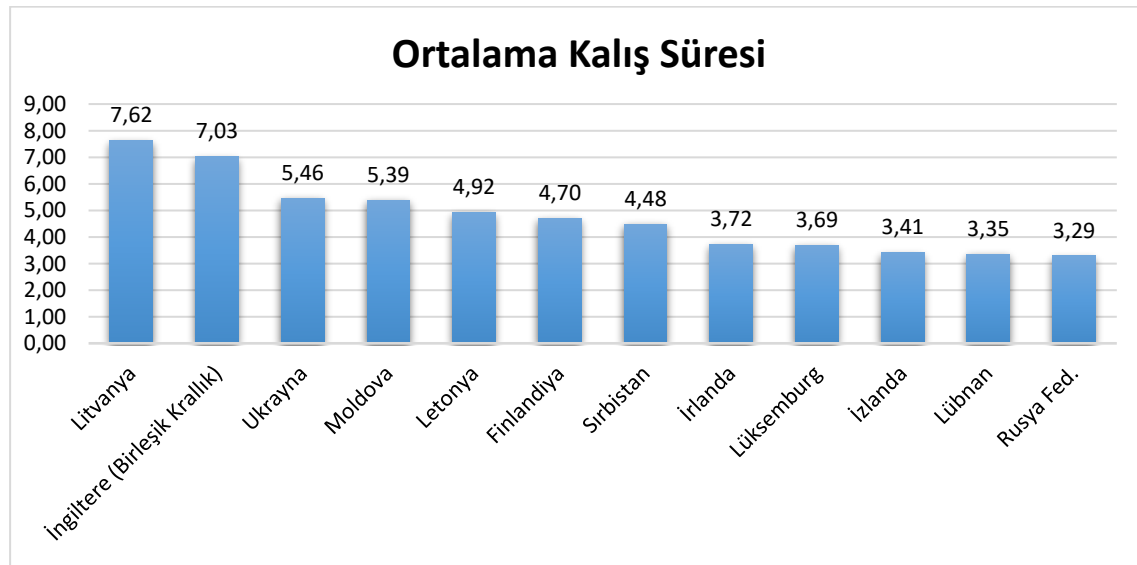
Grafik 9. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Geceleme Sayısı Bakımından İlk 12 Yabancı Ülke Vatandaşı İstatistikleri (2019)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

2019 yılında ülkemizdeki termal nitelikli konaklama tesislerine gelen yabancı ziyaretçilerin geceleme sayılarında ilk 3 sırayı, Çin, İngiltere ve Almanya almaktadır. İngilizler tesise geliş sayısında 11. Sırada olmasına rağmen geceleme sayısında 2. Sıradadır.

Grafik 10. Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Termal Turizm Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi Bakımından İlk 12 Yabancı Ülke Vatandaşı İstatistikleri (2019)



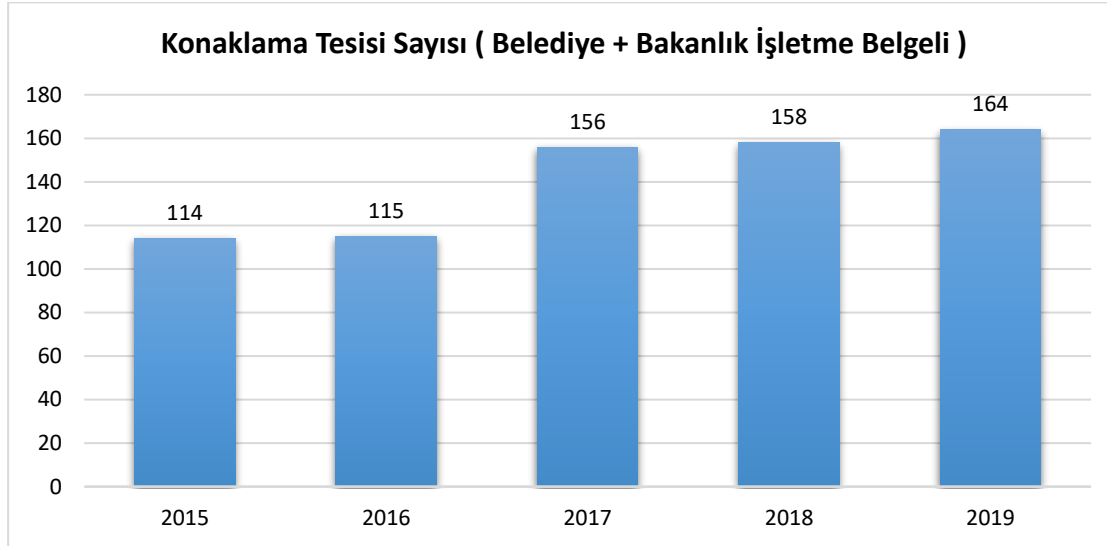
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

2019 yılında ülkemizdeki termal nitelikli konaklama tesislerine gelen yabancı ziyaretçilerin ortalama kalış sürelerine baktığımızda, ilk 3 sırayı Litvanya, İngiltere ve Ukrayna almaktadır. İngiltere hem gelen

ziyaretçi sayısının hem geceleme sayısı hem de ortalama kalış süresi istatistiklerinde ilk sıralarda yer alarak önemli bir potansiyel barındırmaktadır.

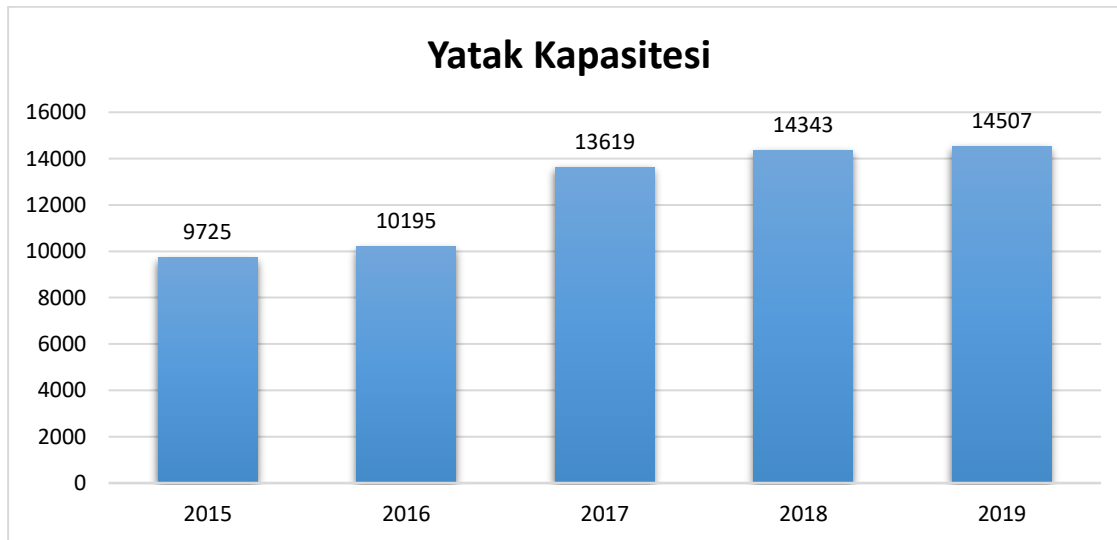
Kocaeli Turizm İstatistikleri

Grafik 11. Kocaeli İli Konaklama Tesisi İstatistikleri (2015-2019)

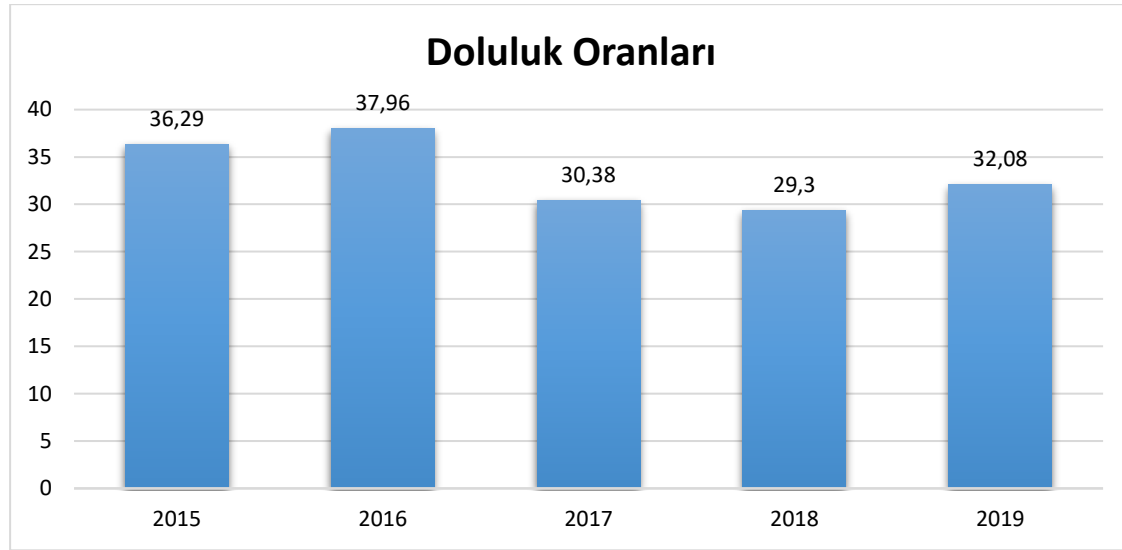


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Grafik 12. Kocaeli İli Konaklama Tesisi Yatak Kapasitesi İstatistikleri (2015-2019)

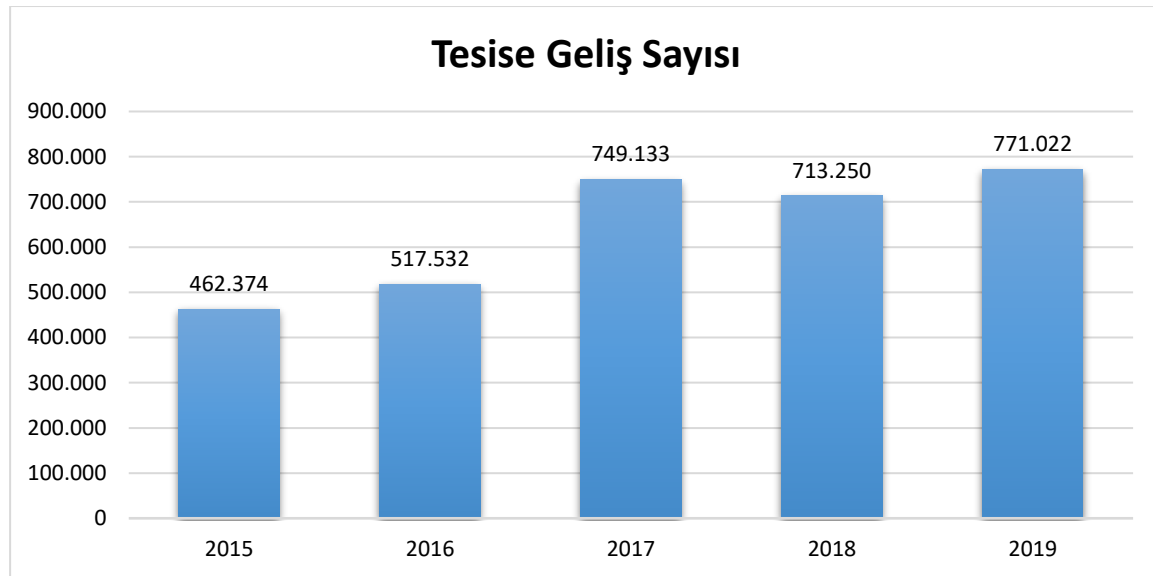


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

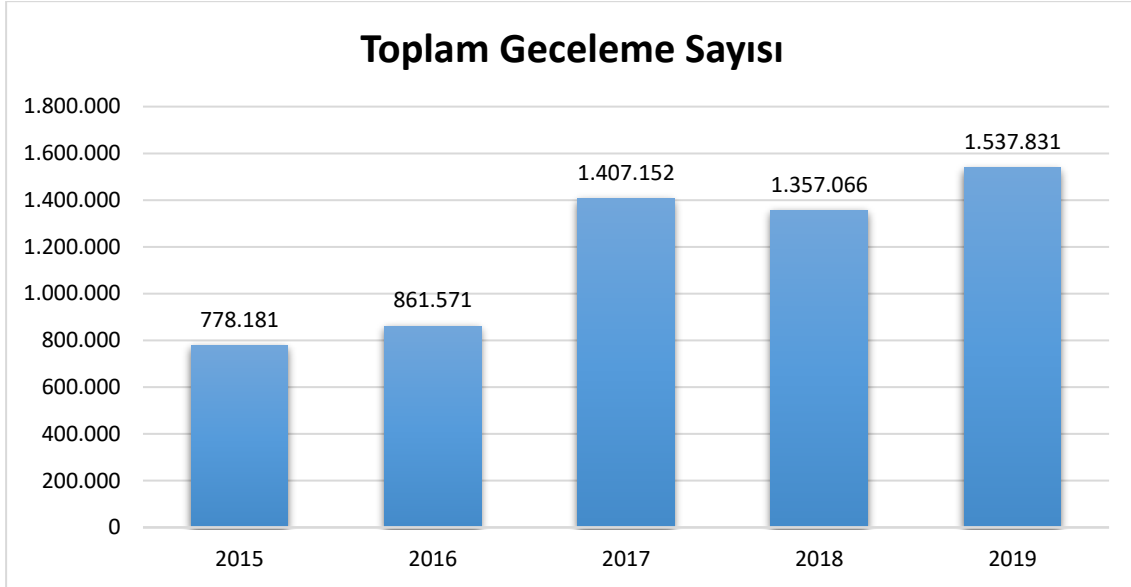
Grafik 13. Kocaeli İli Konaklama Tesisi Doluluk Oranları İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

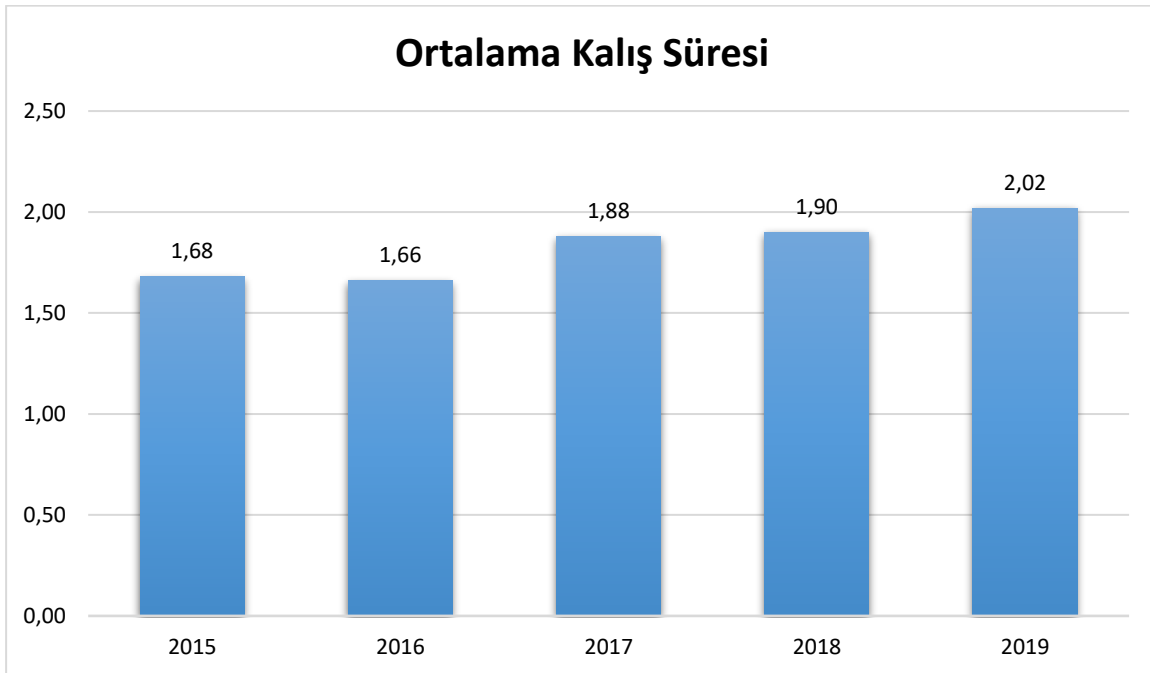
Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı istatistiklere göre 31.12.2019 tarihi itibarıyla Kocaeli’de 164 konaklama tesisi, 14.507 yatak kapasitesi vardır. 2015-2019 yılları arasında Kocaeli’de konaklama tesisi sayısı yaklaşık % 31, yatak kapasitesi ise % 33 oranında artış göstermiştir. Doluluk oranlar ise son 2017-2019 yılları arasında yaklaşık % 2’lik bir artış oranına sahiptir.

Grafik 14. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

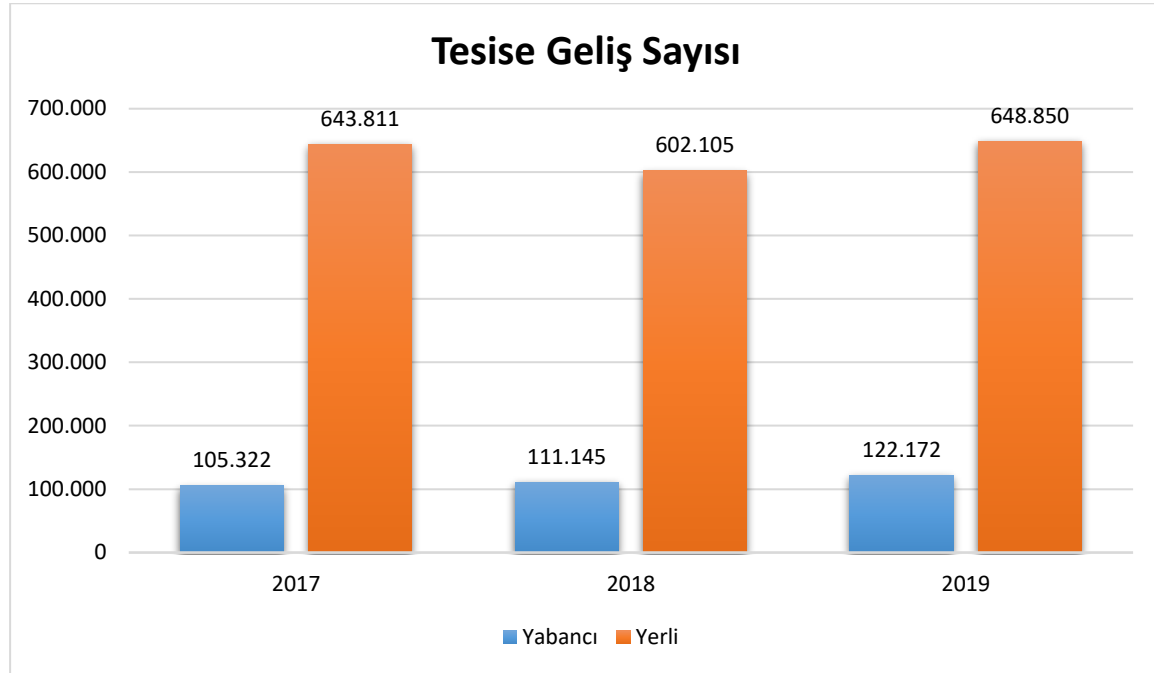
Grafik 15. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Grafik 16. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi İstatistikleri (2015-2019)

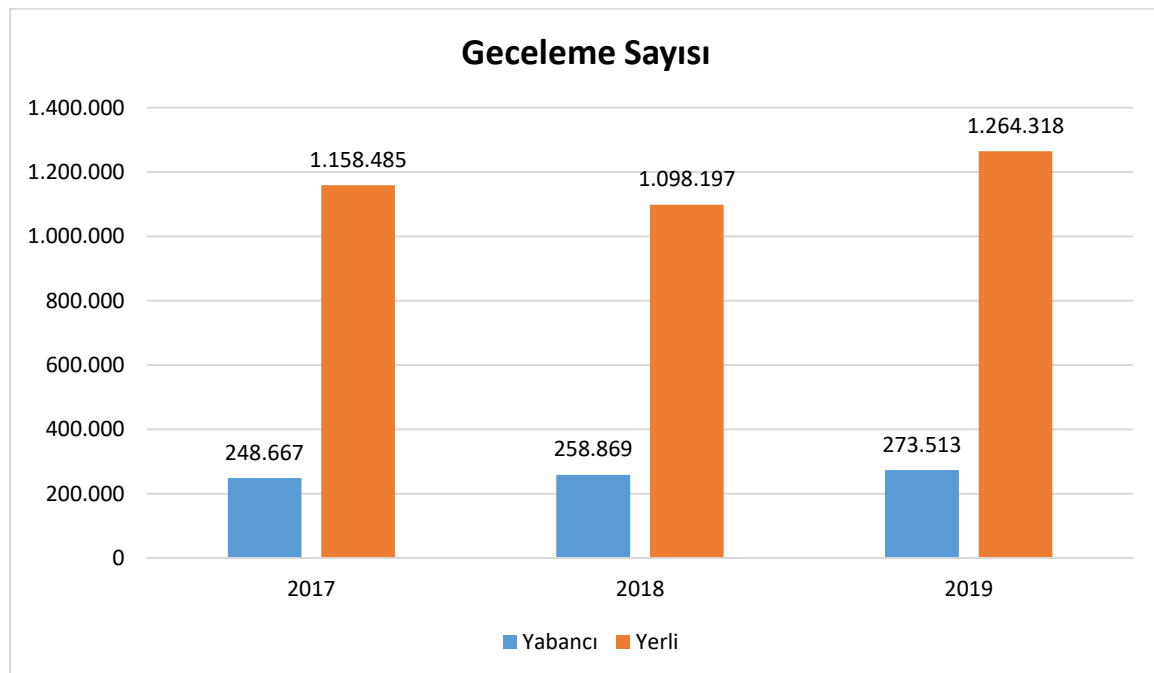
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı istatistiklere göre 2014-2019 yılları arasında, Kocaeli'de belediye ve bakanlık işletme belgeli tesislerde, tesise geliş sayısı %41, geceleme sayısı % 50, ortalama kalış süresi %17 artış göstermiştir.

Grafik 17. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Tesise Geliş Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

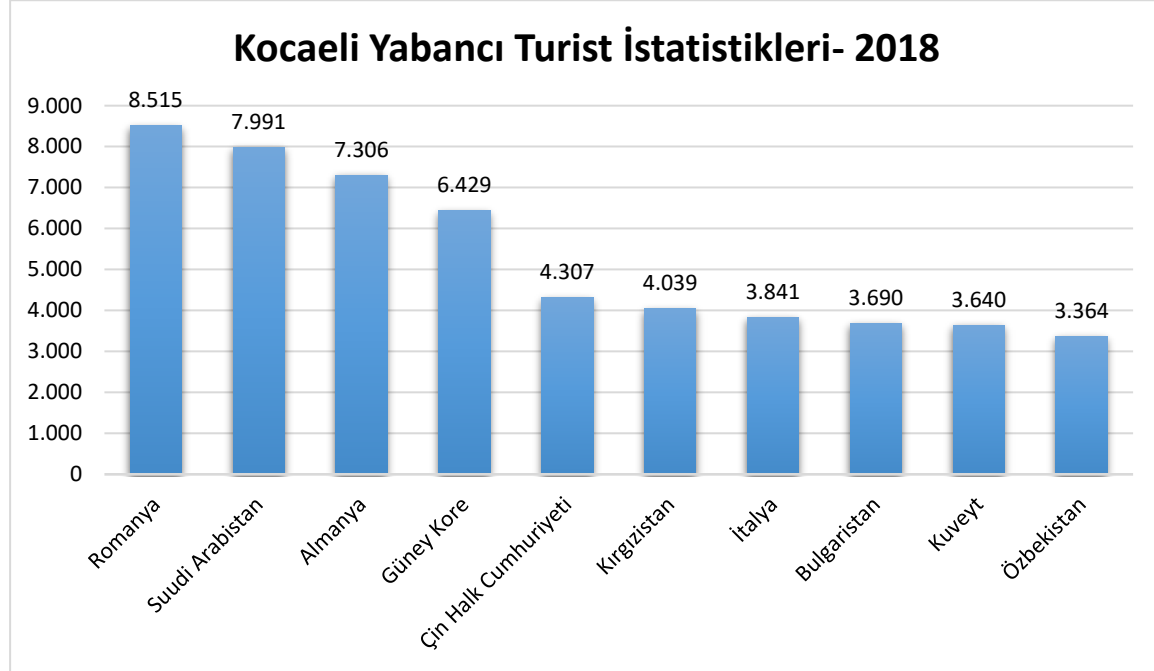
2019 yılında Kocaeli’de konaklama tesislerine gelen ziyaretçilerin %15,8’ini yabancı ziyaretçiler oluşturmaktadır. Yabancı ziyaretçi sayısı son üç yılda 16.850 kişi artmıştır.

Grafik 18. Kocaeli İli Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Sayısı Yerli/Yabancı Ziyaretçi İstatistikleri (2015-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

2019 yılında Kocaeli'deki konaklama tesislerinde geceleme sayısının % 17,70'ini yabancılar oluşturmaktadır. Yabancı ziyaretçi geceleme sayısı son üç yılda 105.832 artmıştır.

Grafik 19. Kocaeli İli Yabancı Turist İstatistikleri- 2018



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli İl Müdürlüğü, 2019

Tablo 11. Doğu Marmara Bölgesi Turizm Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri

TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (DOĞU MARMARA)							
TÜRÜ	SINIFI	TURİZM YATIRIM			TURİZM İŞLETME		
		TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Termal Otel	Toplam	3	875	1 990	18	1 816	3 764
	5 Yıldızlı	3	875	1 990	7	1 136	2 334
	4 Yıldızlı				5	392	784
	3 Yıldızlı				6	288	646

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

Tablo 12. Doğu Marmara Bölgesi Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri

BELEDİYE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (DOĞU MARMARA)				
TÜRÜ	SINIFI	TESİS	ODA	YATAK
Kaplıca	Toplam	8	276	801
	(Sınıfı Yok)	8	276	801

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

*Doğu Marmara: Bilecik, Bolu, Bursa, Düzce, Eskişehir, Kocaeli, Sakarya, Yalova illerini kapsamaktadır.

2.4 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Termal turizmin bütün yıl boyu devam etme özelliğinin olması, diğer turizm türleri ile her zaman entegre bir şekilde çalışma ve uygulama kolaylığı sayesinde; termal merkezlerin yıllık doluluk oranları deniz turizmi otellerine göre daha yüksek olmakta ve sürekli istihdam ve karlılık açısından avantaj elde edilmektedir. Kocaeli’de 2019 yılında ortalama otel doluluk oranları % 32,08, Başiskele ilçesinde ise yaklaşık % 20 olmuştur. Ancak Türkiye’deki termal turizm tesislerinin 2019 yılı doluluk oranı yaklaşık % 49’dur. Çok sayıda termal otel de barındıran Kocaeli’nin komşu illeri Sakarya ve Yalova’daki turizm bakanlığı işletmeli otellerin doluluk oranlarına baktığımızda % 40 ile % 50 arasında doluluk oranları olduğunu görmekteyiz. Dolayısıyla Başiskele yapılması planlanan termal otelin yaklaşık doluluk oranı ilk yıl için % 45 olarak hesaplanmıştır. Gün bazında hesapladığında yaklaşık 162 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir.

2.5 Girdi Piyasası

Gerçekleştirilecek konaklama tesisi yatırımının sabit ve işletme giderleri olmak üzere iki farklı gider kalemi olacaktır. İşletme giderleri çoğunlukla otelin doluluk oranına göre değişecek gider kalemleridir. İşletme giderleri yapılan piyasa araştırması ve benzer raporlar kıyas edilerek aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Elektrik giderleri: Toplam işletme gelirlerinin %3’ü alınmış olup, yıllık 574.776 TL olarak hesaplanmıştır.

Yakıt giderleri: Toplam işletme gelirlerinin % 4’ü alınmış olup, yıllık 766.638 TL olarak hesaplanmıştır.

Su giderleri: Toplam işletme gelirlerinin % 1 ‘i alınmış olup, yıllık 191.592 TL olarak hesaplanmıştır.

İşletme Malzemesi Giderleri :Toplam işletme gelirlerinin % 4 ’ü alınmış olup, yıllık 766.368 TL olarak hesaplanmıştır.

Bakım Onarım Giderleri: Toplam işletme gelirlerinin % 3’ü alınmış olup, 574.776 TL olarak hesaplanmıştır.

Yiyecek İçecek Giderleri: Restoran gelirlerinin % 45’i alınmış olup, 1.399.680 TL olarak hesaplanmıştır.

Günübirlik Müşteri Giderleri: Günübirlik müşteri gelirlerinin % 25’i alınmış olup, 97.200 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazarlama ve Tanıtım Giderleri: İşletme gelirlerinin % 1’i alınmış olup 191.592 TL olarak hesaplanmıştır.

Diğer Giderler: İşletme gelirlerinin % 2’si alınmış olup 383.184 TL olarak hesaplanmıştır.

Amortismanlar: Bina ve donanımların ekonomik ömrü 30 yıl olarak öngörüldüğü için bu bağlamda ayrılan amortisman 1.955. 323 TL olarak hesaplanmıştır.

Personel Giderleri: 6.651.315 TL olarak hesaplanmıştır. (bknz. İnsan kaynakları)

Tablo 13. İşletme Giderleri Tablosu

Gider	Toplam Maliyet (TL)	Sabit Maliyet (TL)	Değişken Maliyet (TL)	Sabit Maliyet Oran	Değişken Maliyet Oran
Personel	6.651.315	5.986.184	665.132	90%	10%
Elektrik	574.776	402.343	172.433	70%	30%
Yakıt (Isınma)	766.638	536.647	229.991	70%	30%
Su	191.592	134.114	57.478	70%	30%
İşletme Malzemesi	766.368	76.637	689.731	10%	90%
Bakım Onarım	574.776	57.478	517.298	10%	90%
Yiyecek-İçecek	1.399.680	1.399.680	0	100%	0%
Günübirlik Müşteri	97.200	0	97.200	0%	100%
Pazarlama Tanıtım	191.592	172.433	19.159	90%	10%
Amortismanlar	1.923.109	1.923.109	0	100%	0%
Diğer	383.184	38.318	344.866	10%	90%
Toplam	13.520.232	10.759.158	2.761.074		

2.6 Pazar ve Satış Analizi

Kocaeli Turizm Potansiyeli

Günümüzde, birçok farklı zenginliği içerisinde barındırmakta olan Kocaeli, çoğunlukla “Sanayi Kenti” özelliği ile anılmaktadır. Bu imajın açık ara önde olmasının temelinde Kocaeli’nin sanayide ülkemizin belkemiği konumu ve önde gelen üretim ve lojistik üslerinden biri olmasının etkisi vardır.

Bu sanayi kimliği her zaman ön plana çıksa da Kocaeli yapısı ve konumu itibarıyla önemli bir turizm destinasyonudur. Halihazırda hızlı bir turizm gelişimine sahne olan Kocaeli, gelişmeye açık pek çok potansiyel değeri de barındırmaktadır. İl genelinde zengin bir doğa, kültür ve tarih, deniz, sağlık, kış ve spor turizmi altyapısı ve potansiyeli bulunmaktadır.

Kocaeli yalnızca Türkiye Cumhuriyeti’nin değil M.Ö. Nicomedia dönemi ile başlayan, Roma ve Bizans İmparatorluğu ile devam eden Osmanlı İmparatorluğu ile zirveye ulaşan uzun bir dönemin değerler bütünüdür. Tüm bu dönemlerde gerek tarihi gerekse doğal açıdan çekim merkezi olmuştur. Adını Osmanlı Beyliği fatihi olan Akçakoca Bey’den alan Kocaeli, 3000 yıllık yerleşim tarihiyle gerek geçiş noktası gerekse de ticaret odağı olarak önemli bir bölge olmuştur. Marmara Denizi’nin doğu ucundaki İzmit Körfezi çevresinde yer alan Kocaeli, adeta doğal bir liman kenti olarak gelişmiştir.

Kocaeli ili 3000 yıllık tarihi ile, Karadeniz ve Marmara Denizi’ne olan kıyıları, İstanbul metropolüne olan yakınlığı, doğal limanı (İzmit Körfezi), orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar kültürel, tarihi, turistik değerleri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking alanları, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ülkemizde turizm çeşitliliğinin yaşanabildiği ender şehirlerden biridir ve bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur. Kocaeli’nin; Marmara Bölgesi’nde yaşayan 20 milyon nüfusun ortasında yer almasının turizm potansiyelinin değerlendirilmesi açısından çok büyük önemi bulunmaktadır.

İstanbul'un yanbaşındaki doğal güzellikler

Kocaeli ili yüzölçümünün %42,4'ü ormanlardan müteşekkil, iki farklı denize kıyısı olup aynı zamanda kayak merkezi ve yaylalar barındıran bir coğrafi yapıdadır. Bu çeşitlilik Kocaeli'yi önemli bir doğa turizmi destinasyonu haline getirmektedir. Ballıkayalar, Yuvacık-Beşkayalar ve Kuzuyayla tabiat parkları, Maşukiye, Serindere kanyonu ve Bayramoğlu yarımadası bu temanın bazı önemli alanlarıdır. Binicilik, trekking, dağcılık, yayla kültürü, kampçılık ve karavancılık, kuş gözlemciliği, yamaç paraşütü, su altı dalışı ilde karşılığı bulunan turistik faaliyetlerdendir.

Zengin ve Köklü Tarih

Astakoz ve Nikomedia isimleri ile önemli tarihi yerleşimlere ev sahipliği yapan yöre Helenistik dönem, Bitinya dönemi, Roma ve Bizans ile Selçuklu, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemi eserlerini barındırmaktadır. Kocaeli Arkeoloji ve Etnografya Müzesi, Kasr-ı Hümayun (Saray Müze), TCG Gayret Gemi Müzesi, TCG Hızır Reis Denizaltı Müzesi, Osman Hamdi Bey Evi ve Müzesi, Atatürk ve Redif Müzesi, Kocaeli Bilim Merkezi ve SEKA Kağıt Müzesi tüm bu dönemlere ait izleri yansıtan müzelerdir. Osmanlı döneminde kullanılan tarihi halı dokuma tesisi Hereke beldemizde bulunmaktadır.

Deniz Turizmi

İki denize kıyısı bulunan Kocaeli; Karadeniz ve Marmara Denizi'nde deniz turizmi imkanı barındırmaktadır. Mavi bayrağa sahip Karamürsel Altinkemer Plajı, Kandıra Cebeci, Kerpe ve Bağırgranlı Plajları ilin önde gelen yöreleri olup pek çok koyda yüzme imkanı bulunabilmektedir.

Türkiye'nin ve Bölgenin Önde Gelen Sağlık Turizmi Merkezlerinden

Yeniköy Yazlık Ilıcası, Maşukiye ve Soğuksu bölgelerindeki termal su kaynakları ve çevrelerindeki tesisler ile termal turizmde kayda değer bir paya sahip olan Kocaeli, medikal turizmde de Orta Doğu coğrafyası başta olmak üzere uluslararası bir merkezdir. En son açıklanan Sağlık Bakanlığı verilerini içeren Türkiye Medikal Turizm Sektör Raporu'na göre 2013 yılında Türkiye'ye 300 bin yabancı hasta gelmiş, bu hastaların tedavisinde Kocaeli; Antalya, Ankara ve İstanbul'un ardından dördüncü sırada yer almıştır.

Kış Turizmi

1260 - 1699 metre rakım aralığında, Sapanca Gölü ve İzmit Körfez manzaralı ve İstanbul'a 120 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 95 km, Cengiz Topel Havalimanına 23 km mesafede bulunan Kartepe, Türkiye'nin ve yakın coğrafyanın önemli kış turizmi destinasyonlarından. 4 aya varan kayak sezonu ve toplamda 42 kilometreyi bulan 14 pistiyle Kartepe, farklı disiplinlerde kayak imkanı sağlarken FIFA standartlarında futbol tesisleri ve çevrede bulunan yaylalar ve yürüyüş parkurlarıyla ve 5 yıldızlı tesisleriyle aynı zamanda bir spor, doğa ve kongre turizmi merkezi profilindedir.

Spor Turizmi

Su sporlarından motor sporlarına, doğa sporlarından profesyonel branşlara Kocaeli pek çok spor branşında aktif olan bir kenttir. Geleneksel Kocaeli Rallisi, Gökay ve Sukay su sporları merkezleri, Yelken Kulüplerinin faaliyetleri, Başiskele'de uluslararası futbol kampları ve turnuvalar ilde öne çıkan faaliyetlerdendir. Geçtiğimiz yıl faaliyete geçen Kocaeli Stadyumu ile uluslararası etkinliklere ev sahipliği yapabilecek noktaya gelen Kocaeli, 2020 yılında Dünya Gençler Oryantiring Şampiyonası'na ev sahipliği yapacaktır.

Yöresel Ürünler ve El Sanatları

Buğday, yağlık ayçiçeği, korunga gibi bitkisel üretim alanları başta olmak üzere tarımda yüksek verimliliğe, manda ve hindi gibi markalaşmış hayvansal ürünlere, balıkçılıkta çeşitliliğe sahip olan

Kocaeli; Hereke Halısı ve İzmit Pişmaniyesi başta olmak üzere Karamürsel Sepeti, Kandıra Yoğurdu ve Bezi gibi yöresel değerlerini de yaşatmaktadır.

İş ve Kongre Turizmi Faaliyetleri

Türkiye'nin sanayi başkenti olan Kocaeli, pek çok ulusal ve uluslararası sanayi, ticaret ve hizmet kuruluşuna ev sahipliği yapmaktadır. İle gelen yabancı turistlerde ağırlığı iş maksatlı gelenler oluşturmaktadır. Faal 6 adet 5 yıldızlı ve 14 adet de 4 yıldızlı otel ve ildeki kültür merkezleri yıl genelinde iş etkinliklerine, kongre ve toplantılara ev sahipliği yapmaktadır. Bu faaliyetleri doğal değerlerle bütünleştiren ilin, Kocaeli Uluslararası Fuar Merkezi'nde gerçekleştirilen etkinliklerin de etkisiyle bu profilini daha da güçlendireceği muhakkaktır.

Kocaeli, İstanbul'a yakınlığı, doğal limanı (İzmit Körfezi), orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar nedeniyle bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur. Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, kültürel, tarihi, turistik değerleri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking alanları, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, birçok kültür ve turizm değerleri ile ülkemizde turizm çeşitliliğinin yaşanabildiği ender şehirlerden biridir. İstanbul ve Ankara'yı birbirine bağlayan ana ulaşım arterleri üzerinde yer alan ve Türkiye'nin ekonomik başkenti durumundaki İstanbul'a komşu olan Kocaeli'yi ekonomik açıdan öne çıkartan en önemli faktör olarak göze çarpan jeostratejik konumu ve lojistik avantajları, Osmangazi Köprüsü ve bağlantılı Gebze - Orhangazi - İzmir Otoyolu Projesi, Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu ile Gebze'de son durağı yer alacak olan Marmaray ile daha da artmıştır. Batı komşusu İstanbul ülkemizin finans ve ticaret merkezi olmasının yanı sıra ülkemiz nüfusunun yaklaşık 5'te 1'ini barındıran 20 milyon nüfusu ile ülkemizin en büyük pazarıdır. Türkiye ekonomisinin kalbi olan İstanbul ile çok ciddi ekonomik ilişkiler kurulmuştur. Başiskele Termal Otel ve SPA tesisinin planlandığı Başiskele ilçesi İstanbul Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 88 km. mesafededir.

Termal otel & SPA yatırımın yapılacağı yer olarak planlanan Başiskele ilçesi adını İzmit Körfezinde yer alan ilk iskelenin bulunduğu mevki anlamında kullanılan "Başiskele" den almıştır. Başiskele, daha önce ilçe sınırları içinde yer alan ve ayrı ayrı belediye statüsündeki; Bahçecik, Yeniköy, Karşıyaka, Yuvacık ve Kullar beldelerinin 2008 yılında çıkarılan 5747 sayılı Kanunla tüzel kişilikleri kaldırılarak sınırları birleştirilmiş ve yeni bir ilçe haline gelmiştir. İlçenin toplam arazi varlığı 21.431 hektar olup, bunun %59'u (12.624 hektar) ormanlık, %28'i (6.093 hektar) tarım arazisi, % 0.7'si (153 hektar) mera ve yaylak ve % 12.3'ü de diğer alanlardır. Kuzeyi İzmit Körfezi ve İzmit ilçesi, güneyi Bursa ve Sakarya ili, doğusu Kartepe ilçesi, batısı Gölcük ilçesi ve Bursa ili ile çevrilidir. Başiskele ilçesinde doğa turizmi olanakları oldukça gelişmiştir. Beşkayalar tabiat parkı, Menekşe yaylası, İnönü yaylası, Aytepe gibi yoğun ziyaretçi akınına uğrayan trekking alanları mevcuttur. Başiskele Sahili muhteşem palmiye ağaçlarının yanı sıra yürüyüş alanları, gözlem evi, çocuk oyun alanları, kafeterya ve plajdan oluşmaktadır. Başiskele Sahili mükemmel bir İzmit Körfezi manzarasına sahiptir. Kocaeli halkının ve ziyaretçilerin huzurlu bir zaman geçirebileceği sahil 2185 m yürüyüş yoluna sahiptir. Sahil kıyısında 19.665 m² yeşil alan, 13 bin 110 m² renkli baskı yürüyüş ve koşu yolu bulunmaktadır. Başiskele'de bulunan Yuvacık barajı Kocaeli ili ve çevresinin su ihtiyacına katkıda bulunmak üzere 1999 yılında hizmete girmiştir. Yuvacık Barajı, 500 metre uzunluğunda havzası, çevresindeki zümrüt yeşili ormanlar ile doğa ve dağ yürüyüşü severlerin vazgeçilmez mekanlarından biridir. Başiskele ilçesi, özellikle baraj bölgesi zengin su kaynaklarına sahiptir. 7 dere ve bu dere üzerindeki şelaleler doğa yürüyüşçülerinin sık sık ziyaret ettiği yerlerdir. Dereler üzerinde birçok restoran ve piknik alanı mevcuttur.

Başiskele Termal Otel & SPA Yıllık Gelir Tahmini

Gerçekleştirilecek termal otel yatırımı 120 oda ve 240 yatak kapasitesine sahip olacak olup içerisinde SPA Merkezi, toplantı salonları, restoranlar, lobi bar, fitness salonu ile termal havuzlar bulunacaktır. Otelin ana gelir kaynağı odaların doluluğundan kaynaklanacak oda gelirleri ile yiyecek & içecek gelirleri,

SPA Merkezi gelirleri, günübirlik müşteri gelirleri, toplantı salonu kiralama gelirleri gibi gelirler olacaktır. Otelin gelirleri hesaplanırken aşağıdaki varsayımlarda bulunulmuştur:

Ba iskelede'ki termal otelin konaklama bedeli, dönemsel yatak fiyatlarının analizi sonucunda yıllık ortalama yatak  creti 300 TL olarak belirlenmiştir. Başiskele yapılması planlanan termal otelin yaklaşık doluluk oranı ilk yıl için % 45 olarak hesaplanmıştır. Gün bazında hesapladığında yaklaşık 162 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir.

Buna göre yıllık konaklama geliri;

Yıllık Konaklama Geliri: 240 Yatak *300 TL * 162 gün (% 45 doluluk oranı) = **11.664.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Yıllık Toplam Geceleme : 240 yatak * 162 G n= 38.880 Geceleme – Günlük Ort. Müşteri sayısı= 108

Yıllık SPA (K r Merkezi) Gelirleri: Toplam gecelemelerin %50'sinin tedavi (sağlık) amaçlı, termal havuz, fizyoterapi, hidroterapi, inhalasyon, masaj, hamam vs. gibi tesisteki K r merkezi ünitelerinden yararlanacakları varsayılmıştır. Ortalama k r merkezi geliri kişi ba ı günlük 150 TL olarak belirlenmiştir.

19.440 x 150 TL= **2.916.000 TL**

Yıllık Restoran Gelirleri : Otel konaklamaları yarım pansiyon olarak d   n lm  t r (kahvaltı dahil). Dolayısıyla   len, ak am yemekleri, içecekler, minibar  nitesi ücretli olacaktır.

38.880 Kişi * 80 TL= **3.110.400 TL**

G n birlik Müşteri Havuz*SPA Merkezi Gelirleri: Yatak kapasitesinin %10'u olarak kabul edilmiştir.

24 Müşteri * 100 TL * 162 G n= **388.800 TL**

Toplantı Salonu Gelirleri: 4 toplantı salonu* 7.500 TL (Coffee Break+   len Yemeėi+ Toplantı Salonu) * 36 (%10 Doluluk Oranı)= **1.080.000 TL**

Toplam Gelir: 19.159.200 TL

Tablo 14. İşletme Gelirleri Tablosu

Gelir Kalemleri	Yıllık Gelirler (TL)
Konaklama Gelirleri	11.664.000
SPA/K�r Merkezi Gelirleri	2.916.000
Restoran Gelirleri (Yiyecek-��cek)	3.110.400
G�n�birlik Müşteri Gelirleri	388.800
Toplantı Salonu Gelirleri	1.080.000
Toplam	19.159.200

Satış ve Pazarlamada  ne çıkarılabilecek Hususlar

- Tesis için termal sağlık turizmi konsepti ön plana çıkarılmalıdır. Termal suyun iyileştirici özelliği ve sağlığa katkısı pazarlamada vurgulanmalıdır. Otelin kurulacağı alana yakın 5 yıldı lı otellerin hiçbirinde termal k r merkezi bulunmaması tesis için önemli bir avantaj olacaktır. Bölgede

yalnızca bir otelde termal su kullanılmaktadır. Ancak bu tesiste termal su yalnızca havuzlarda kullanılmakta olup, herhangi bir sağlık personeli gözetiminde tedavi edici unsurlara yönelik herhangi bir hizmet verilmemektedir.

- Çevre il ve ilçelerde bulunan sağlık bakanlığına bağlı devlet hastaneleri ile anlaşmaya varılarak fizik tedavi bölümlerinin önereceği otel olunması sağlanmalıdır. Devlet hastanelerinden gönderilen bu tür hastaların tedavi masrafları için özel indirimler gerçekleştirilerek, masrafların bir kısmı da sosyal güvenlik kurumundan karşılandığı için otel daha fazla müşteriye ulaşmış olacaktır. Ayrıca uluslararası acentelerle işbirliği fırsatları aranarak hedef pazarlarda belirlenen ülkelere yönelik fırsatlar kovalanmalıdır. Bu bağlamda hedef pazarda bulunan ülkelerin ticaret müşavirlikleri ile iletişime geçilmelidir.
- Reklam, tanıtım ve halkla ilişkileri içeren öncelikle bölgesel ve yurt içi düzeyinde satış ağı oluşturularak, orta vadede uluslararası düzeyde de reklam ve tanıtım çalışmalarına odaklanılmalıdır.
- Hedeflenen gecelemeğe ulaşmak için segmentler belirlenerek ve bu bağlamda temaslar kurulmalıdır.
- Ulusal düzeyde organize edilen fuar ve etkinliklerde otel temsil edilmelidir.
- İş dünyası ile ilgili magazin ve dergilerden ve farklı kaynaklardan bilgi toplanarak, araştırma yapılmalı ve analiz edilmeli (gelen turist sayısı-şehirlere göre dağılımı-ulaşım olanakları-konaklama süreleri, doluluk oranı-ortalama oda fiyatı-market segmentlerine göre dağılım - üretim raporu - satılan oda tipleri-yetişkin, çocuk, free, bebek yatağı, üçüncü şahıs - aylık acente tahminleri (forecast) - kontratlı acentelerin istatistikleri - acente performans değerlendirmeleri - gün, ay, yıl bazında segmentlere göre oda ve konaklayan (pax) dağılımı)
- Otelin belli başlı rakipleri ile bugünkü durumu tespit edilmelidir.
- Otelin güncel fiyatları ve konseptleri belirlenmelidir.
- Doluluk oranları ve ortalama oda-kişi başı fiyatları pazarlara göre belirlenmelidir.

Türk Ekoloji ve Hidro-Klimatoloji Derneğinin yaptığı bir araştırmaya göre; Türkiye'de daha çok orta yaş üstü (40+ yaş) grubu kaplıcalara gitmektedir.

Potansiyel Pazar Bilgileri

Tablo 15. Türkiye Yaşlı Nüfus İstatistikleri (2015-2019)

Türkiye Nüfusu								
	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Toplam
2015	5.552.580	4.590.079	4.632.909	3.681.170	3.108.467	2.356.385	1.626.184	25.547.774
2016	5.634.317	4.748.514	4.756.244	3.715.736	3.342.948	2.412.537	1.680.492	26.290.788
2017	5.740.819	5.055.154	4.675.455	3.966.727	3.371.238	2.511.904	1.737.267	27.058.564
2018	5.846.026	5.310.707	4.701.324	4.172.341	3.445.861	2.612.207	1.856.922	27.945.388
2019	5.967.384	5.533.559	4.675.373	4.389.997	3.554.769	2.722.672	2.016.913	28.860.667

Kaynak: TÜİK,2020

Tablo 16. Kocaeli Yaşlı Nüfus İstatistikleri (2015-2019)

Kocaeli Nüfusu								
	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Toplam
2015	134.891	105.722	102.251	80.783	63.703	45.850	30.040	563.240
2016	139.417	110.299	106.630	81.327	70.292	47.661	31.412	587.038
2017	145.429	119.705	106.644	87.442	72.342	50.480	33.216	615.258
2018	148.889	126.670	106.874	90.333	73.333	51.956	35.111	633.166
2019	154.317	134.489	107.755	96.459	76.575	54.984	38.928	663.507

Kaynak: TÜİK,2020**Tablo 17. İstanbul Yaşlı Nüfus İstatistikleri (2015-2019)**

İstanbul Nüfusu								
	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Toplam
2015	1.173.978	914.801	857.016	643.142	491.320	348.740	226.110	4.655.107
2016	1.190.696	949.652	882.253	646.560	531.810	358.780	236.521	4.796.272
2017	1.218.281	1.026.318	877.413	691.676	543.221	379.085	248.153	4.984.147
2018	1.234.063	1.074.259	872.100	707.264	539.904	380.429	259.149	5.067.168
2019	1.278.209	1.145.696	892.036	761.297	572.778	405.660	286.240	5.341.916

Kaynak: TÜİK,2020

Termal tesislerin en önemli hedef kitlesini 40 yaş üstü nüfus oluşturmaktadır. TÜİK verilerine göre ülkemizin yaşlı nüfus oranı son yıllarda artış eğilimindedir. 2015-2019 yılları arasında 40-75 yaş üstü nüfus yaklaşık % 12 artış ile 28.860.667'ye ulaşmıştır. Ön fizibiliteye konu tesisin en potansiyel müşteri kitlesi olan Kocaeli nüfusu da 2015-2020 yılları arasında % 16'lık artış ile 664.507'ye ulaşmıştır. Kocaeli'nin batı komşusu ve aynı zamanda ülkemizin en kalabalık şehri konumundaki İstanbul'un yaşlı nüfusu ise % 13 artış ile 5.3441.916'ya ulaşmıştır. İstanbul'da yoğun nüfusa rağmen, turizm işletme belgeli tek bir termal tesis bulunması ve Kocaeli'nin termal potansiyel bakımından Yalova ile birlikte İstanbul'a coğrafi açıdan en yakın il olması, Kocaeli'ye önemli fırsatlar sunmaktadır.

Tablo 18. Hedef Pazar Ülkeler 65 Yaş Üstü Nüfus İstatistikleri

Hedef Ülkeler 65+ Nüfus (2015-2019)						
Ülke	2015	2016	2017	2018	2019	Artış Oranı
Çin	127.959.922	135.145.445	143.424.233	152.098.421	160.348.563	21%
Almanya	17.332.748	17.530.969	17.665.031	17.793.207	17.925.919	4%
İngiltere	11.704.126	11.913.999	12.082.915	12.225.956	12.370.177	6%
Güney Kore	6.560.196	6.831.400	7.114.779	7.440.931	7.787.482	16%
Kuveyt	81.272	88.712	96.635	105.521	116.277	31%
Katar	25.619	29.433	33.572	38.111	43.137	41%
Suudi Arabistan	958.100	1.007.771	1.061.667	1.116.846	1.169.546	19%

Kaynak: Dünya Bankası, 2020

Yatırımın hedef ülkeleri olarak Çin, Almanya, İngiltere, Güney Kore, Kuveyt, Suudi Arabistan ve Katar belirlenmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2018 yılında Kocaeli'yi en çok ziyaret eden ilk 10 ülke arasında yer alan Suudi Arabistan, Almanya, Güney Kore, Çin ve Kuveytli ziyaretçiler, aynı zamanda termal turizm tesislerinde konaklamak üzere ülkemizi ziyaret eden ilk 10 ülke arasında yer almıştır. Dolayısıyla Kocaeli'yi halihazırda ziyaret eden ülkelerin turist profili termal turizm açısından önemli bir potansiyel barındırmaktadır. İngiltere ise termal turizm açısından ülkemizi en çok ziyaret eden ve geceleme yapan ülkeler arasında yer almasından dolayı hedef pazar olarak seçilmiştir. Katar, son yıllarda ülkemizin önemli bir stratejik ortağı olmuştur. Bu bağlamda dünyada kişi başı milli geliri en yüksek ülkelere birisi olan Katar ülkemizde termal turizm bağlamında önemli bir potansiyele sahiptir. Dünya Bankasından alınan nüfus verilerine göre hedef pazarda yer alan ülkelerin nüfusları son yıllarda yaşlanma eğilimindedir. Katar, Kuveyt ve Suudi Arabistanın oluşturduğu Ortadoğu ülkelerinin yaşlanma oranı oldukça yüksektir. Yaşlı nüfusun termal turizmin en önemli hedef kitlesi olması dolayısıyla bu pazarlarda oldukça önemli bir paya sahip olduğu düşünülmektedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 KURULUŞ YERİ SEÇİMİ

Kocaeli Başiskele'de yapılması düşünülen termal otel ve sağlık merkezi, 5 yıldızlı otel niteliğinde olup, 120 oda ve 240 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Tesis bünyesinde ayrıca SPA/Kür merkezi de bulunacaktır. Yatırım kapsamında otel planlaması bodrum, zemin, 1. , 2., 3. katlar olmak üzere 5 kat üzerine düşünülmektedir. Bodrum katta SPA/Kür merkezi planlanmaktadır. SPA merkezinde termal yüzme havuzları, klasik türk hamamı, sauna, buhar banyosu, tuz odası, masaj odaları, kozmetik odası ile birlikte özel termal banyo üniteleri, sualtı masajı, tıbbi fitness aletleri, egzersiz havuzları, fizik tedavi ve rehabilitasyon, elektroterapi ve inhalasyon üniteleri yer alacaktır. Kür merkezinde müşterilere balneoterapi, hidroterapi, fizyoterapi ve aromaterapi uygulamaları yapılacaktır. Bodrum katının toplam büyüklüğü 1200 m² olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, ön büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. 4 adet toplantı salonu ise gerekli tavan yüksekliklerinin sağlanabilmesi amacıyla lobi ile bağlantı ayrı bir yapı gibi düşünülmüştür. Bütün bunlarla birlikte zemin katın toplam alan büyüklüğü 2400 m² olarak tasarlanmıştır. 1. , 2., 3. Katta ise otel odaları yer alacaktır. Odalara ek olarak her katta kat

hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Her bir katın alanı 1.200 m² olmak üzere üç katın toplam alanı 3600 m² olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 7.200 m² olarak düşünülmüştür.

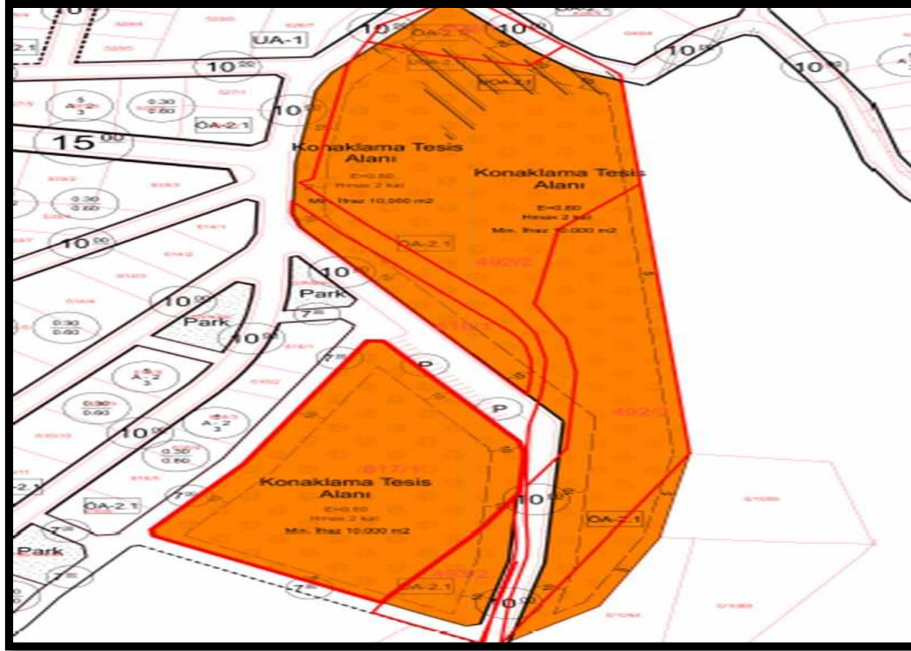
Tablo 19. Başiskele İlçesinde Yer Alan Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri

Tesisin Adı	İlçe	Sınıfı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
WELBORN LUXURY HOTEL	Başiskele	5 yıldızlı	142	284
THE NESS THERMAL&SPA-CONVENTION CENTRE	Başiskele	5 yıldızlı	164	328
TRYP BY WYNDHAM İZMİT	Başiskele	5 yıldızlı	150	300
HAMPTON BY HİLTON	Başiskele	4 yıldızlı	207	414

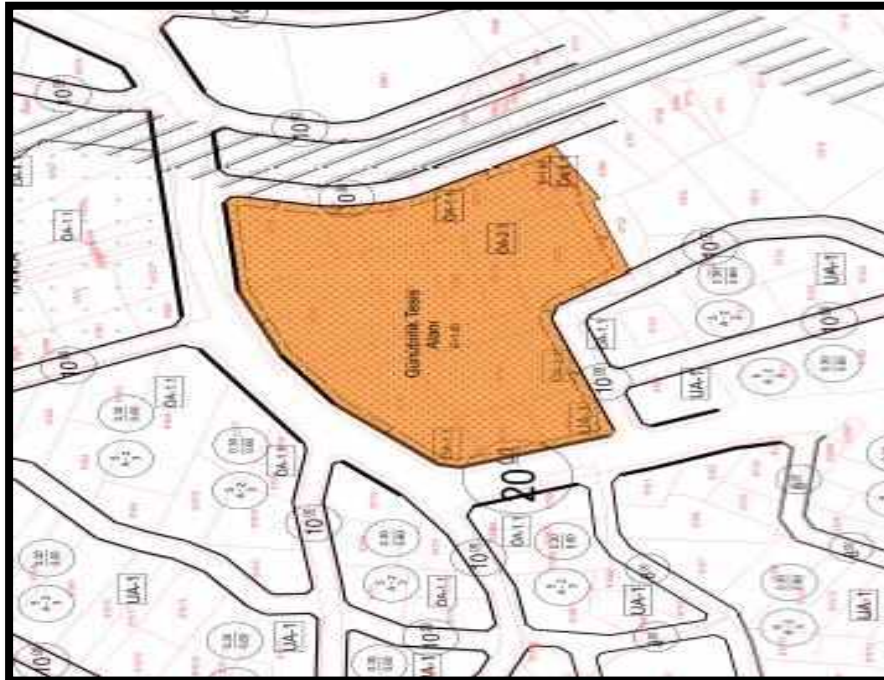
Kocaeli’de bulunan altı adet 5 yıldızlı otelin % 50’si Başiskele ilçesinde bulunmaktadır. Otelin kurulacağı alana yakın 5 yıldızlı otellerin hiçbirinde termal kür merkezi bulunmaması tesis için önemli bir avantaj olacaktır. Bölgede yalnızca bir otelde termal su kullanılmaktadır. Ancak bu tesiste termal su yalnızca havuzlarda kullanılmakta olup, herhangi bir sağlık personeli gözetiminde tedavi edici unsurlara yönelik herhangi bir hizmet verilmemektedir.

Başiskele Belediyesinin talebine istinaden, Kocaeli Yeniköy Başiskele jeotermal kaynak suyuna yönelik olarak, T.C. İstanbul Tıp Fakültesi’nin Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji anabilim dalı Balneoloji Laboratuvarında tıbbi balneolojik değerlendirme yapılmıştır. Yapılan testlerde, Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj suyu balneolojik genel sınıflamada “akratotermal” ve “oligomineral su” niteliğinde, ayrıca “florürü ve silisyumlu özel balneolojik su” karakterinde olduğu tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre su örneği bakteriyolojik yönden temiz bulunmuştur. **Raporda;** “Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj suyu belirli bir balneolojik kullanım potansiyeli taşımaktadır. Balneolojik tedaviler veya termal kürlerde kullanımı balneoterapi (banyo kürü uygulamaları) ve hidropinoterapi (içme kürü uygulamaları) şeklinde kullanılabilir. Özellikle balneoterapi (tüm vücut ve lokal banyolar) şeklinde kullanıldığında akrototermal ve oligomineral niteliği ile cilt ve kas sağlığı ve fonksiyonları üzerine olumlu ve yararlı etki göstermesi beklenir. Yine mineral kompozisyonu (sodyum, kalsiyum, klorür, bikarbonat ve silisyum içerikleri) ile ağrı giderici, spazm çözücü, sakinleştirici ve iltihap giderici etkiler göstereceğinden kas ve eklem sağlığı ve fonksiyonlarını desteklemede yararlı olabilir. Sonuç olarak banyo kürleri şeklinde cilt hastalıkları ve romatizmal hastalıkların balneolojik tedavilerinde kullanılması mümkün olabilir” ifadelerine yer verilmiştir. Raporun tüm detaylarına ekte yer verilmiştir.

Şekil 1. Başiskele Yeniköy Merkez Mah. Termal Su Alanı İmar Planı 1



Şekil 2. Başiskele Yeniköy Merkez Mah. Termal Su Alanı İmar Planı 2



Kocaali Yeniköy Başiskele jeotermal kaynak suyunun bulunduğu alan Başiskele Belediyesi tarafından günübirlik tesis alanı olarak ayrılmıştır. Ayrıca termal suyun 500 metre çapında konaklama tesisi imarlı araziler bulunmaktadır. İlgili arazilerin imar planları halihazırda 0,60 emsal, sınırsız taban alanı ve max. kat yüksekliği 2 kat olacak şekildedir. Bölge yerleşim yerlerine yakın olduğu için, su-elektrik-doğalgaz-

ulaşım vb. fiziksel altyapıları mevcuttur. Bölgedeki yatırım arazilerinde, özel şahıslar, Başiskele Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ve Maliye'ye ait mülkiyetler bulunmaktadır. Başiskele Belediyesi yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre, nitelikli bir yatırımcı bulunduğu takdirde Belediyenin gerekli organlarının da uygun bulması ile hem imara hem de yatırım yapılacak arazinin bedeline ilişkin olarak yatırımcının lehine olacak şekilde düzenlemeler yapılabilecektir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Termal Otel, termal özellikler göz önünde tutularak beş yıldızlı standart ve konforda inşa edilecektir. SPA/Kür Merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyona gereksinim duyan kişilerin termal ve kür tedavileri ön planda olmak üzere yine beş yıldızlı standart ve konfora sahip olacak biçimde inşa edilecektir.

Başiskele Termal Otel & SPA'nın bodrum katında SPA/Kür merkezi planlanmaktadır. SPA merkezinde termal yüzme havuzları, klasik türk hamamı, sauna, buhar banyosu, tuz odası, masaj odaları, kozmetik odası ile birlikte özel termal banyo üniteleri, sualtı masajı, tıbbi fitness aletleri, egzersiz havuzları, fizik tedavi ve rehabilitasyon, elektroterapi ve inhalasyon üniteleri yer alacaktır.

Tablo 20. Kür Merkezi Üniteleri

Adı	Adet	Fiyat	Toplam
Tuz Odası	2	320.000 TL	640.000 TL
Elektroterapi Ünitesi	2	40.000 TL	80.000 TL
Fitness Salonu	2	150.000 TL	300.000 TL
İnhalasyon Ünitesi	2	10.000 TL	20.000 TL
Fizik Tedavi Merkezi	1	4.000.000 TL	4.000.000 TL
Terapi Havuzları	2	500.000 TL	1.000.000 TL
Hamam	3	100.000 TL	300.000 TL
Sauna	3	25.000 TL	75.000 TL
Buhar Odası	3	25.000 TL	75.000 TL
Toplam			6.490.000 TL

3.3 İnsan Kaynakları

Tablo 21. Kocaeli İli ve Başiskele İlçesi Nüfusu (2015-2019)

YIL	KOCAELİ			Türkiye Nüfusu İçindeki Oranı (%)	BAŞİSKELE			Kocaeli Nüfusu İçindeki Oranı (%)
	Toplam	Erkek	Kadın		Toplam	Erkek	Kadın	
2019	1.953.035	988.098	964.937	2,35	102.241	51.577	50.664	5,23
2018	1.906.391	963.326	943.065	2,32	97.817	49.329	48.488	5,13
2017	1.883.270	953.145	930.125	2,33	93.988	47.446	46.542	4,99
2016	1.830.772	927.157	903.615	2,29	88.910	44.904	44.006	4,86
2015	1.780.055	901.860	878.195	2,26	84.235	42.751	41.484	4,73

Kaynak: TÜİK,2020

TÜİK verilerine göre Kocaeli nüfusu 2015-2019 yılları arasında yaklaşık % 9 oranında artarken, Başiskele ilçesi nüfusu yaklaşık % 18'lik bir artış göstermiştir. Aynı zamanda Başiskele ilçe nüfusunun Kocaeli nüfusu içinde oranı da % 10'luk bir artış göstermiştir.

Tablo 22. Kocaeli İli Çalışma Çağındaki Nüfus (2015-2019)

Yıl	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	Toplam	İl Nüfusu	İl Nüfusuna Oranı
2015	137.447	137.591	154.141	166.563	158.103	134.891	105.722	102.251	80.783	63.703	1.241.195	1.780.055	69,73%
2016	141.548	140.081	155.659	164.849	168.645	139.417	110.299	106.630	81.327	70.292	1.278.747	1.830.772	69,85%
2017	142.270	141.993	157.200	166.206	173.237	145.429	119.705	106.644	87.442	72.342	1.312.468	1.883.270	69,69%
2018	140.236	142.084	155.596	165.583	174.325	148.889	126.670	106.874	90.333	73.333	1.323.923	1.906.391	69,45%
2019	139.124	145.516	157.412	166.788	175.320	154.317	134.489	107.755	96.459	76.575	1.353.755	1.953.035	69,32%

Kaynak: TÜİK,2020

Kocaeli ili çalışma çağındaki nüfus (15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun yaş aralığına göre toplam nüfus içindeki yüzdeleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. 2015-2019 yılları arasında Kocaeli'de çalışma çağındaki nüfus yaklaşık % 9 oranında artarken, çalışma çağındaki nüfusun il nüfusuna oranı % 0,41 oranında azalmıştır.

Tablo 23. Kocaeli İli Eğitim Durumu İstatistikleri (2015-2019)

KOCAELİ EĞİTİM DURUMU İSTATİSTİKLERİ (2015-2019)											
Yıl	TOPLAM	OKUMA YAZMA BİLMEYEN	OKUMA YAZMA BİLEN FAKAT BİR OKUL BİTİRMEYEN	İLKOKUL	İLKÖĞRETİM	ORTAOKUL VE DENGİ MESLEK ORTAOKULU	LİSE VE DENGİ MESLEK OKULU	YÜKSEKOKUL VEYA FAKÜLTE	YÜKSEK LİSANS	DOKTORA	BİLİNMEYEN
2015	1.599.468	42.008	161.867	408.952	226.470	180.781	348.735	202.499	13.558	2.990	11.608
2016	1.643.552	39.937	154.523	409.533	215.307	211.063	367.083	219.983	14.516	3.062	8.545
2017	1.689.898	38.030	153.860	409.546	222.857	222.415	377.691	232.538	19.420	3.512	10.029
2018	1.710.077	33.480	155.439	383.043	221.651	238.621	397.715	244.726	21.712	3.554	10.136
2019	1.752.510	31.364	160.862	374.374	147.455	324.407	416.286	258.934	23.930	3.605	11.293

Kaynak: TÜİK,2020

Kocaeli il nüfusu, eğitim kademelerine göre incelendiğinde eğitim düzeyinin her geçen yıl arttığı görülmektedir. 2015-2019 yılları arasında doktora mezunları yaklaşık % 18, yüksek lisans mezunları % 44, lisans mezunları % 22 ve lise mezunları % 17 oranında yükselirken, okuma yazma bilmeyenlerin sayısı % 26, ilkokul mezunlarının sayısı % 9, ilköğretim mezunlarının sayısı % 35 oranında azalmıştır.

Tablo 24. Başiskele İlçesi Eğitim Durumu İstatistikleri (2015-2019)

BAŞİSKELE EĞİTİM DURUMU İSTATİSTİKLERİ											
Yıl	TOPLAM	OKUMA YAZMA BİLMEYEN	OKUMA YAZMA BİLEN FAKAT BİR OKUL BİTİRMEYEN	İLKOKUL	İLKÖĞRETİM	ORTAOKUL VE DENGİ MESLEK ORTAOKULU	LİSE VE DENGİ MESLEK OKULU	YÜKSEKOKUL VEYA FAKÜLTE	YÜKSEK LİSANS	DOKTORA	BİLİNMEYEN
2015	75.223	1.852	7.554	18.210	10.077	8.824	16.330	10.830	903	219	424
2016	79.158	1.751	7.412	18.430	9.309	10.750	17.490	12.359	1.055	246	356
2017	83.485	1.687	7.552	18.477	9.711	11.658	18.466	13.703	1.477	296	458
2018	86.707	1.584	7.800	17.611	9.436	12.487	20.238	14.913	1.792	327	519
2019	90.309	1.497	8.363	17.498	6.091	16.250	21.465	16.165	2.047	346	587

Kaynak: TÜİK,2020

Başiskele ilçe nüfusu, eğitim kademelerine göre incelendiğinde eğitim düzeyinin her geçen yıl arttığı görülmektedir. 2015-2019 yılları arasında doktora mezunları yaklaşık % 20, yüksek lisans mezunları % 56, lisans mezunları % 34 ve lise mezunları % 24 oranında yükselirken, okuma yazma bilmeyenlerin sayısı % 20, ilkokul mezunlarının sayısı % 4, ilköğretim mezunlarının sayısı % 40 oranında azalmıştır.

Tablo 25. Kocaeli İlindeki Üniversitelerde Turizm İlihtili Bölüm ve Öğrenci Sayıları

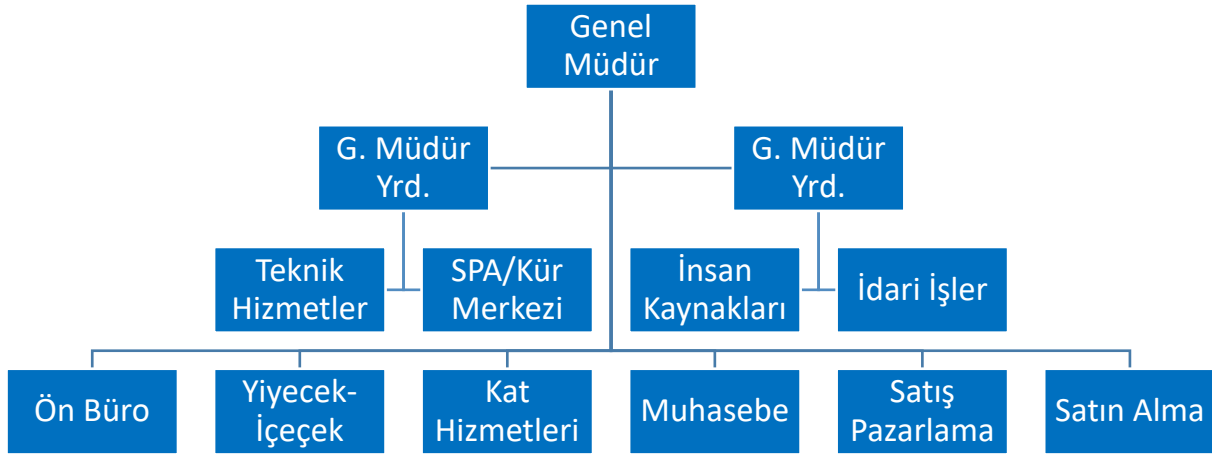
Kocaeli Üniversitesi 2019-2020 Öğretim Yılı Yükseköğretim İstatistikleri		
Kocaeli Üniversitesi	Bölüm Adı	Öğrenci Sayısı
DERBENT MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİST REHBERLİĞİ	184
DERBENT MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE SEYAHAT İŞLETMECİLİĞİ	3
DERBENT TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK YÜKSEKOKULU	KONAKLAMA İŞLETMECİLİĞİ	117
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİST REHBERLİĞİ	4
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM REHBERLİĞİ	29
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE OTEL İŞLETMECİLİĞİ	501
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE SEYAHAT HİZMETLERİ	308
KARTEPE TURİZM MESLEK YÜKSEKOKULU	TURİZM VE SEYAHAT İŞLETMECİLİĞİ	5
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK YÜKSEKOKULU	GASTRONOMİ VE MUTFAK SANATLARI	242
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK YÜKSEKOKULU	KONAKLAMA İŞLETMECİLİĞİ	322
Toplam Öğrenci		1715

Kaynak: YÖK, 2020

Kocaeli Üniversitesi bünyesinde turizm sektörüne nitelikli ara eleman yetiştiren 3 Meslek Yüksekokulu ve 1 adet Yüksekokul bulunmaktadır. İlgili eğitim kurumları 1994 yılından itibaren Kocaeli'nin Kartepe ilçesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. 2019-2020 yılı eğitim-öğretim döneminde 10 farklı bölümde 1.715 öğrenci eğitim görmüştür. İlgili okullardan mezun olan öğrenciler, bölgemizde ve ülkemizde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedirler. Dolayısıyla bölgemizde hizmet verecek turizm tesislerinin nitelikli personele erişme konusunda bir problemi olmayacaktır.

Başiskele yapılması planlanan 12 oda ve 240 yatak kapasiteli Termal otelin insan kaynakları aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

ORGANİZASYON ŞEMASI



Ön Büro Bölümü

Ön büro bölümünde resepsiyon, rezervasyon, santral, ön kasa, consierge hizmetleri verilecektir. Ön büro bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 7 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 6 kişi içinse asgari ücret baz alınacaktır (kişi başı AGİ dahil aylık net maaş 2.324 TL, işverene toplam maliyeti 280.860 TL olarak hesaplanmıştır).

Yiyecek ve İçecek Bölümü

Yiyecek-içecek bölümü, otelin restoranlarında ve muhtelif alanlarında konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin tedarik edilmesini, muhafazasını, yiyecek depolarını, içecek malzemelerini, yemeklerin pişirilmesini, sunulmasını ve bu fonksiyonlarla ilgili kontrolleri yapmak gibi görevleri gerçekleştirecektir. Yiyecek ve içecek bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 24 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Şef aşçı için net 4.000 TL (Yıllık işverene toplam maliyeti 88.335 TL'dir), 3 aşçı için her birine net 3.000 TL (işverene toplam maliyeti 182.955 TL'dir), şef garson için net 3.000 TL (Yıllık işverene toplam maliyeti 60.985 TL'dir) ve diğer 18 personel için asgari ücret düşünülmüştür (kişi başı AGİ dahil aylık net maaş 2.324 TL, işverene toplam maliyeti 842.580 TL olarak hesaplanmıştır).

Kat Hizmetleri Bölümü

Kat Hizmetleri Bölümü, mutfak ve depolar hariç tüm otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu bölümdür. Kat Hizmetleri Bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 13 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 12 kişi için ise asgari ücret baz alınacaktır. (kişi başı AGİ dahil aylık net maaş 2.324 TL, işverene toplam maliyeti 561.720 TL olarak hesaplanmıştır).

Teknik Hizmetler

Otelin her türlü bakım, onarım işlerinin yürütüleceği birimde 7 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 6 kişi için ise asgari ücret baz alınacaktır. (kişi başı AGİ dahil aylık net maaş 2.324 TL, işverene toplam maliyeti 280.860 TL olarak hesaplanmıştır).

SPA/Kür Merkezi

Sağlık Bakanlığı kaplıca yönetmeliğine göre, kaplıca tesislerinde; uzman hekim ve en az lise düzeyinde sağlık eğitimi almış sağlık personeli çalıştırılması zorunludur. Sağlık personeli bu tesislerde tam zamanlı çalışır. Kür Merkezi/SPA faaliyetlerini yürütmek üzere 2 Doktor, 8 Fizyoterapist, 8 Masör ve Masöz, 4 Hemşire, 1 Laborant, 2 Fizik tedavi teknikeri, 3 fitness eğitmeni, 2 beslenme ve diyetik uzmanı olmak üzere toplam 30 kişi istihdam edilecektir. Kür merkezinde görev yapacak doktorların net maaşı 10.000 TL (işverene toplam maliyeti 442.730 TL), Fizyoterapist net maaşları 4.000 TL (işverene toplam maliyeti 666.680 TL), Masör-Masözlerin net maaşı 3500 TL (işverene toplam maliyeti 574.664 TL) , Laborant net maaşı 4.000 TL (işverene toplam maliyeti 83.335 TL) , Fizik Tedavi Teknikeri net maaşı 4.000 TL (işverene toplam maliyeti 166.670 TL), Fitness eğitmeni net maaşı 3500 TL (işverene toplam maliyeti 143.666), Beslenme ve Diyetik Uzmanı net maaşı 4.000 TL (işverene toplam maliyeti 166.670 TL) olarak öngörülmüştür.

İnsan Kaynakları

Personelin işe alımı ve eğitimi, iş analizi, iş gücü planlaması, kariyer planlaması, personel ve iş değerlendirme ile disiplin faaliyetlerini yürütecek olan İnsan Kaynakları Bölümünde 3 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 2 kişi için ise 3.000 TL net maaş öngörülmüştür (işverene toplam maliyeti 121.970 TL).

Muhasebe

Muhasebe kayıtlarını tutmak ve bu sonuçlara göre gerekli işlemlerin yapılmasını sağlamak, otel bölümlerinin her birinin ayrı ayrı gelir ve giderlerini tespit etmek ve toplu olarak otelin karlılığını ölçmek görevlerini gerçekleştirecektir. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla Muhasebe biriminde 4 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 3 kişi için ise 3.000 TL net maaş öngörülmüştür (işverene toplam maliyeti 182.955 TL).

Satın Alma

Otelin ihtiyaçları için gerekli olan her türlü mal ve hizmetin satın alınması ve bununla ilintili tüm işlemlerinin yürütüleceği birimde 3 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 2 kişi için ise 3.000 TL net maaş öngörülmüştür (işverene toplam maliyeti 121.970 TL).

İdari İşler

Otelin gelen giden evrak kayıtlarını tutmak, posta işlerini yürütmek, kurum evraklarının arşivini oluşturup takibini yapmak gibi görevleri yürütmek üzere 1 kişi istihdam edilecektir. İstihdam edilecek personelin net maaşı 3.000 TL olarak öngörülmüştür (işverene toplam maliyeti 60.985 TL)

Satış Pazarlama

Şirketin ürün ya da hizmetini hedef kitle doğrultusunda pazarlamak ve satmak, satış ve pazarlama stratejileri belirlemek, pazar araştırması yapmak, ürün ya da hizmeti tanıtmaya amaçlı, broşür, ilan vb.

yazılı reklam çalışmaları yapmak, tanıtım ve tutundurma faaliyetleri yapmak gibi görevleri yürütmek üzere 5 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmekte olup net maaş 5.000 TL olarak öngörülmüştür. (Yıllık işverene toplam maliyeti 106.340,6 TL'dir). Diğer 4 kişi için ise 3.000 TL net maaş öngörülmüştür (işverene toplam maliyeti 243.940 TL).

Genel Müdür net maaşı 10.000 TL (işverene toplam maliyeti 221.365 TL), Genel Müdür yardımcıları net maaşı olarak ise 7.000 TL (işverene toplam maliyeti 304.700 TL) öngörülmüştür.

Otelde Genel Müdür, Genel Müdür yardımcıları ve tüm birimlerde çalışan personellerle birlikte toplamda 100 kişi istihdam edilecektir. Yıllık toplam personel maliyeti, **6.651.315 TL** olarak hesaplanmıştır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Kurulması hedeflenen termal tesis, aşağıdaki ünitelerden oluşmaktadır:

Termal Otel: Termal özellikler göz önünde tutularak beş yıldızlı standart ve konforda inşa edilecektir.

SPA/Kür Merkezi: Fizik tedavi ve rehabilitasyona gereksinim duyan kişilerin termal ve kür tedavileri ön planda olmak üzere yine beş yıldızlı standart ve konfora sahip olacak biçimde inşa edilecektir.

Termal turizm yatırımlarında termal kaynağın çıktığı kuyuya en yakın olan arazilerin yatırım yeri olarak seçilmesi, termal suyun tesise ulaştırılması maliyetlerini azaltacağından birinci tercih sebebidir. Ancak bu seçimde arazi mülkiyetleri de belirleyicidir. Kamu arazilerinin tahsis edilmesi ve kiralınması yatırım yeri maliyetlerini minimuma indirecektir. Termal kaynağın bulunduğu arazinin 1 km çapında hem özel şahıslara hem de belediye ve hazineye ait turizm konaklama tesisi nitelikli araziler bulunmaktadır. Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, büyük ölçekli bir yatırımcı olması halinde ilgili arazilerin uzun süreli kiralama seçeneğinin değerlendirilebileceği yada rayiç bedel üzerinden satılabileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla bu maliyet şu aşamada belirsizdir. En yakın kamu arazisinin tahsis edildiği düşünülerek hareket edilirse termal enerji taşıması ve dağıtımı için boru hatlarının döşenmesi maliyeti maksimum 1 km için 250.000 TL dir.

Tesisin toplam kurulum maliyetleri;

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca belirlenen "2020 Yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi'nde, 5 yıldızlı oteller için, TL/Yatak maliyeti 196.397 TL'den yararlanılarak;

$196.397 * 240 \text{ yatak} = 47.135.280 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır. (<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-252041/2020-yili-turizm-tesisleri-birim-maliyetleri.html>)

Otelin toplam maliyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel müdürlüğü tarafından yayınlanan 2020 yılı birim maliyetleri üzerinden hesaplanmış olup 240 yatak sayısı X 196.397 TL/yatak = 47.135.280 TL bulunmuştur. Ancak sabit yatırım tutarını alt kalemlerine ayırarak değerlendirdiğimizde, aşağıdaki maliyet kalemlerinin oluşması öngörülmektedir.

Kocaeli Başiskele'de yapılması düşünülen termal otel ve sağlık merkezi, 5 yıldızlı otel niteliğinde olup, 120 oda ve 240 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Tesis bünyesinde ayrıca SPA/Kür merkezi de bulunacaktır. Yatırım kapsamında otel planlaması bodrum, zemin, 1. , 2., 3. katlar olmak üzere 5 kat üzerine düşünülmektedir. Bodrum katta SPA/Kür merkezi planlanmaktadır. SPA merkezinde termal yüzme havuzları, klasik türk hamamı, sauna, buhar banyosu, tuz odası, masaj odaları, kozmetik odası ile birlikte özel termal banyo üniteleri, sualtı masajı, tıbbi fitness aletleri, egzersiz havuzları, fizik tedavi ve rehabilitasyon, elektroterapi ve inhalasyon üniteleri yer alacaktır. Kür merkezinde müşterilere

balneoterapi, hidroterapi, fizyoterapi ve aromaterapi uygulamaları yapılacaktır. Bodrum katının toplam büyüklüğü 1200 m² olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, ön büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. 4 adet toplantı salonu ise gerekli tavan yüksekliklerinin sağlanabilmesi amacıyla lobi ile bağlantı ayrı bir yapı gibi düşünülmüştür. Bütün bunlarla birlikte zemin katın toplam alan büyüklüğü 2400 m² olarak tasarlanmıştır. 1. , 2., 3. Katta ise otel odaları yer alacaktır. Odalara ek olarak her katta kat hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Her bir katın alanı 1.200 m² olmak üzere üç katın toplam alanı 3600 m² olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 7.200 m² olarak düşünülmüştür.

Tesisin kapalı alanının inşası için gerekli bütçenin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.03.2020 tarih ve 31064 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" baz alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğiyle belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinde, 5 Yıldızlı Oteller, V. SINIF C Grubu Yapılar arasında sayılmış ve m² birim bedeli 3.250 TL olarak belirtilmiştir. (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200310-7.htm>)

Bu durumda otelin toplam inşaat maliyeti;

$$7.200 \text{ m}^2 * 3.250 \text{ TL} = 23.400.000 \text{ TL}$$

Otelin tefrişat, makine, teçhizat giderleri, toplam otel maliyeti olan 47.135.280 TL'den inşaat maliyeti 23.400.000 TL çıkarılıp, SPA/Kür merkezi için alınacak özel makine ekipman maliyetleri de eklendikten sonra toplam 30.225.280 TL olarak belirlenmiştir.

Yatırıma ait etüd ve proje çalışmaları, yatırım dönemi ve işletmeye alma sırasında gerekli olacak kontrolörlük ve müşavirlik gibi konularda yapılacak harcamalar için inşaat işlerine harcanacak tutarın % 3'ü etüd ve proje gideri olarak kabul edilmiştir ve etüd ve proje giderlerinin toplamda yaklaşık olarak 702.000 TL olacağı öngörülmüştür.

Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri (peyzaj vb.): Otel çevresine yapılacak peyzaj çalışmalarına ilişkin olarak 150.000 TL'lik bir bütçe harcaması yapılacağı öngörülmüştür.

Otelin ihtiyaç duyduğu makine, donatım ve tefrişatın montaj işlemlerinin gerçekleştirilmesi aşamasında oluşabilecek giderlerin karşılanabilmesi amacıyla makine, donatım ve tefrişat giderlerinin %1'ine tekabül eden 302.000 TL'lik bütçe montaj giderlerine ayrılmıştır.

Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla toplam tesis kurulum maliyetinin %3'si oranına tekabül eden 1.414.000 TL'lik bir beklenmeyen gider bütçesi ayrılması planlanmıştır.

Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçların masraflarının karşılanmasına yönelik 1.000.000 TL bütçe ayrılması öngörülmüştür.

Genel Giderler; Yatırım dönemine ilişkin seyahat, iletişim, kırtasiye, büro hizmetleri, personel taşımaları, satınalma ve sözleşme giderleri, tanımlanmayan diğer faaliyetler için danışmanlık ücretleri, hasar vs. için yapılan sigorta giderleri gibi çeşitli giderler olabileceği tahmin edilmektedir. Bunun için yaklaşık 500.000 TL öngörülmüştür.

İşletmeye Alma Gideri (İşletme Sermayesi) : Tesisini işletmeye almak için temel olarak işletme sermayesi kadar bir bedele ihtiyaç duyulacaktır. İşletme sermayesi ihtiyacını tespit etmek amacıyla giderler için

gerekli nakit ihtiyacı hesap edilecektir. Bu ihtiyaç “Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi” ile hesaplanmıştır. Bu bağlamda;

- İşletme Giderleri = 13.552.446 TL
- Çalışma Devresi = 30 gün
- Çalışma Devri Katsayısı = Yıllık Çalışma Süresi / Çalışma Devresi = 360 gün / 30 gün = 12
- İşletme Sermayesi İhtiyacı = Yıllık İşletme Giderleri / Çalışma Devri Katsayısı
- İşletme Sermayesi İhtiyacı = 13.552.446 / 12 = 1.129.370 TL
- Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi ile otelin çalışması durumunda ihtiyaç duyacağı İşletme Sermayesi 1.129.370 TL olarak öngörülmüştür.

Tablo 26. Sabit Yatırım Giderleri Tablosu

Sabit Yatırım Harcama Türü	Tutar (TL)
Arsa Maliyetleri	0*(belirsiz)
İnşaat Maliyetleri	23.400.000
Makine, Teçhizat, Tefrişat	30.225.280
Montaj Giderleri	302.000
Etüd ve Proje Giderleri	702.000
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri	150.000
Beklenmeyen Giderler	1.414.000
Taşıt Araçları Giderleri	1.000.000
Genel Giderler	500.000
ARA TOPLAM	57.693.280 TL
İşletme Sermayesi İhtiyacı	1.129.370
TOPLAM FİNANSMAN	58.822.650 TL

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Tablo 27. Yatırımın Geri Dönüş Tablosu

YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	
Toplam Gelir	19.159.200 TL
Toplam Gider	13.520.232 TL
Brüt Kar	5.638.968 TL
Vergiler (% 22)	1.240.572 TL
Net Kar	4.398.396 TL
Yatırımın Geri Dönüş Süresi (Yıllık Net Kar + Amortisman /Sabit Yatırım Tutarı)	9,12 Yıl

Kullanılacak yatırım teşvik belgesi ile yatırımcının sağlayacağı mali avantajlar aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo 28. Yatırım Teşvik Belgesinin Sağladığı Mali Avantajlar Tablosu

Teşvik Kalemi	Teşvik Tutarı (TL)	Açıklama
KDV İstisnası	5.440.550	Yatırım kapsamında alınacak toplam 30.225.280 TL tutarındaki makine, teçhizat, tefrişat'ın yerli olarak alınacağı varsayılmıştır (KDV Oranı: % 18)
Vergi İndirimi	23.077.312	Firma yatırımın işletme döneminde, elde ettiği net kar üzerinden ödeyeceği kurumlar vergisinde, yaptığı toplam yatırım harcamasının % 40'ı kadar indirim hakkı kazanacaktır.
SGK İşveren Prim Hissesi Desteği	3.831.828	İşletmede toplam 100 personel çalışacağı varsayılmıştır. Komple yeni yatırım kapsamında, işletmede çalışacak 100 personel, 7 yıl boyunca sigorta primi işveren hissesi prim desteğinden faydalanabilecektir. Kişi başı asgari ücrete tekabül eden SGK İşveren Prim Hissesi Payı (456, 17 TL)
Faiz Desteği	0	Yatırımın tamamının öz finansman ile yapılacağı varsayıldığı için faiz desteği öngörülmemiştir.
Toplam	32.349.690	Yatırım teşvik belgesi ile yararlanılacak yukarıda belirtilen destekler kapsamında firmaya herhangi bir maddi ödeme yapılmayacak olup, belirtilen teşvikler, firmanın yatırım maliyetlerini azalmaya yönelik desteklerdir.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Söz konusu tesislerin kurulması ve işletilmesi mevcut yasal mevzuat (Sağlık Bakanlığı İzni, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Tebliğ ve Yönetmelik) çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Çevre Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre ; Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri (500 oda ve üzeri) olması durumunda Ek-1'de "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi"nde, Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri) olması durumunda ise Ek-2'de "Seçme-Elemente Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi"nde yer almaktadır. Bu itibarla ön fizibilite konusu yatırım 500 odanın altında 100 odanın üzerinde olacağı için ÇED yönünden Ek-2'de "Seçme-Elemente Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi"ne göre değerlendirilecektir.

Maden suları ve kaplıcalar sağlık yönünden, Sağlık Bakanlığı'nın denetimine tabidir. Kaplıcalar yönetmeliği doğal tedavi edici unsurların sağlık amaçlı kullanıldığı kaplıca, içmece ve talassoterapi tesisleri ile bu tesislerin sahip ve işletenlerini kapsar. İlgili yönetmeliğe göre kaplıcalarda fizik tedavi ve/veya rehabilitasyon bölümü, tıbbi değerlendirme kurulunun önerileri doğrultusunda oluşturulur. Bu bölüm 3153 sayılı Radyoloji, Radyom ve Elektrikle Tedavi ve Diğer Fizyoterapi Müesseseleri Hakkında Kanun'a ve bu kanuna dayanılarak yürürlüğe konulan Fizyoterapi ve Bunlara Benzer Müesseseler Hakkında Nizamnameye göre izin almak zorundadır. Ayrıca kür merkezindeki ünitelerin nitelikleri bu yönetmelikte belirtilen koşulları sağlamalıdır.

Başiskele ilçesinde yapılacak Termal Otel ve SPA yatırımının, termal turizm sektörünün güçlenmesi ve gelişmesine, kaynakların yerinde ve etkin kullanımına, doğrudan veya dolaylı olarak istihdamın artmasına, turizm çeşitliliğinin korunmasına, geliştirilmesine, doğrudan ve dolaylı vergilerle devlet bütçesine,, doğrudan veya dolaylı diğer sektör veya işletmelere, gelir dağılımına, göçün azalmasına, sağlık sektörüne, sağlıklı yaşam bilinci, sağlıklı birey ve topluma katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

6. SONUÇ

Kocaeli Başiskele'de yapılması düşünülen termal otel ve SPA/Kür Merkezi, 5 yıldızlı otel niteliğinde olup, 120 oda ve 240 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Tesis bünyesinde ayrıca kür merkezi de bulunacaktır.

Ön fizibilite konusu termal otel ve Spa/Kür Merkezinin gerçekleştirilmesinin düşünüldüğü Başiskele ilçesinde bulunan termal suyun tedavi amaçlı kullanılabileceğine ilişkin tıbbi raporlar mevcuttur. Bölgede termal su bulunduran bir işletme bulunmaktadır, ancak bu işletmede termal su eğlence/dinlenme amaçlı kullanılmakta olup, doktor gözetiminde tedavi edici nitelikte herhangi bir hizmet sunulmamaktadır . Bölgenin en büyük avantajlarından birisi coğrafi konumudur. Yalnızca bir termal konaklama tesisi bulunan İstanbul ile birlikte yaklaşık 20 milyonluk nüfusa sadece 1 saatlik uzaklıktadır. Bölgede yer alan üniversitelerde turizm ilintili on farklı bölüm bulunmaktadır, dolayısıyla bölgede nitelikli eleman temini konusunda bir eksiklik yaşanmayacaktır. Termal suyun bulunduğu alan Başiskele Belediyesinin tasarrufu altındadır. Başiskele Belediyesi bölgeye yatırımcı çekebilmek amacıyla, hızlı bir şekilde bölgedeki arazilerin imar durumunu turizm yatırımlarının yapılabilmesine olanak verecek şekilde revize etmiştir. Bölgede nitelikli bir yatırımcı bulunması halinde, belediye yetkililerinin yatırımcı dostu bir anlayış ile yatırımcıya destek olacağı düşünülmektedir.

Kocaeli ili Başiskele ilçesinde yapılacak yatırım ile ilgili yapılan ön analizler neticesinde tesisin ekonomik, teknik ve mali açıdan yapılabilir nitelikte olacağı düşünülmekte olup, sektöre tam anlamıyla hakim uzmanlar tarafından detaylı fizibilite çalışması yapılması önerilmektedir. Ancak ulusal ve uluslararası turizm sektörünü olumsuz olarak ciddi bir biçimde etkileyen COVID-19 Pandemisi'nin seyri oldukça

önemlidir. İnsanların pandemi sonrası turizm sektörüne yönelik algılarının olumsuz yönde etkilenmesi önemli bir risk unsurudur.

EKLER

- 1- Termal Su Kaynağının bulunduğu alana ait görsel (Başiskele, Yeniköy Merkez Mah.)



- 2- T.C. İstanbul Tıp Fakültesi Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji Anabilim Dalı Tıbbi Balneolojik Değerlendirme Raporu

KOCAELİ YENİKÖY BAŞISKELE JEOTERMAL KAYNAK/SONDAJ

TBD No: 08/2017

İstanbul, 24.08.2017

Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj'dan alınarak Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji Anabilim Dalı Balneoloji Laboratuvarı'na 07.08.2017 tarihinde saat 15.30'da elden getirilen su örneğinin analiz sonuçlarını içeren 14.08.2017 tarih, 07/2017 laboratuvar numaralı Fiziko-Kimyasal Su Analiz Raporu ve 21.08.2017 tarihinde saat 09.30'da aynı kaynak/sondaj'dan alınıp getirilen örneğin aynı gün saat 11.30'da yapılmaya başlanan analiz sonuçlarını içeren 24.08.2017 tarih, 06-2017 laboratuvar numaralı Bakteriyolojik Su Analiz Raporu'na göre tıbbi balneolojik değerlendirmesi aşağıdadır.

Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj'dan alınan suyun örnek alındığı andaki sıcaklığı 57°C olarak bildirilmiş olup, termal sular için eşik değer olan 20°C'nin üzerinde olduğundan "termal su" tanımına uyar. Toplam mineralizasyonu ise 485mg/L olup mineralli sular için eşik değer olan 1000mg/L'nin altındadır, bu nedenle de "oligo mineral su" niteliğindedir. Bu iki niteliği "akratotermal su" olarak sınıflandırılmasını sağlar. Balneolojik olarak %20 mval üzerindeki başlıca iyonları sodyum,

kalsiyum, klorür ve bikarbonat olarak belirlenmiştir. Çünkü sırasıyla sodyum %60mval, kalsiyum %24mval, klorür %58mval ve bikarbonat %23mval düzeylerindedir. Balneolojide insan sağlığı üzerine olumlu ve tedavi edici etkiler için belirlenmiş olan eşik değerleri aşan herhangi bir major element ihtiva etmemektedir. Bu tür sulara beklendiği üzere florür düzeyi 1,9mg/L ile eşik değer olan 1mg/L üzerinde ve matasilikat asit düzeyi 53mg/L ile eşik değer olan 50mg/L üzerindedir.

Sonuç olarak, Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj suyu balneolojik genel sınıflamada “akratotermal” ve “oligomineral su” niteliğindedir. Ayrıca “florürü ve silisyumlu özel balneolojik su” karakteri de taşımaktadır.

Bakteriyolojik Özellikler

Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj su örneğinin bakteriyolojik analiz sonuçlarında; Toplam Koloni Sayısının 20±2°C'de 72 saatte 0/ml (kabul edilebilir değer; 0-30/ml), 35±2°C'de 24 saatte 0/ml (kabul edilebilir değer; 0-5/ml), Koliform bakteri sayısı 0/100ml (kabul edilebilir değer; 0/100ml), Fekal Koliform sayısı 0/100ml (kabul edilebilir değer; 0/100ml), Fekal streptokok sayısı 0/100ml (kabul edilebilir değer; 0/100ml), E. Coli sayısı 0/100ml (kabul edilebilir değer; 0/100ml), ve Pseudomonas aeruginosa sayısı 0/100ml (kabul edilebilir değer; 0/100ml) olduğu ve Proteus üremediği görülmüştür. Bu analiz sonuçlarına göre su örneği bakteriyolojik yönden temiz bulunmuştur.

Balneolojik Tedavilerde Kullanım ve Endikasyonlar

İncelenen Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj suyu belirli bir balneolojik kullanım potansiyeli taşımaktadır. Balneolojik tedaviler veya termal kürlerde kullanımı balneoterapi (banyo kürü uygulamaları) ve hidropinoterapi (içme kürü uygulamaları) şeklinde kullanılabilir.

Balneoterpi (Banyo Kürleri) Kullanımı

Özellikle balneoterapi (tüm vücut ve lokal banyolar) şeklinde kullanıldığında aktratotermal ve oligomineral niteliği ile cilt ve kas sağlığı ve fonksiyonları üzerine olumlu ve yararlı etki göstermesi beklenir. Yine mineral kompozisyonu (sodyum, kalsiyum, klorür, bikarbonat ve silisyum içerikleri) ile ağrı giderici, spazm çözücü, sakinleştirici ve iltihap giderici etkiler göstereceğinden kas ve eklem sağlığı ve fonksiyonlarını desteklemede yararlı olabilir. Sonuç olarak banyo kürleri şeklinde aşağıdaki cilt hastalıkları ve romatizmal hastalıkların balneolojik tedavilerinde kullanılması mümkün olabilir;

- Cilt Hastalıkları
 - Sedef hastalığı (Psoriasis)
 - Sivilce (Akne)
 - Egzama (Dermatit)
- Romatizmal Hastalıklar
 - Dejeneratif (“eklem kireçlenmesi”) eklem hastalıkları (osteoartrit)
 - İnflamatuar romatizmal hastalıklar (ankilozan spondilit, romatoid artrit gibi)
 - Yumuşak doku romatizmaları (fibromyalji sendromu gibi)
 - Bel ve boyun ağrıları (lumbalji, servikalji, syatalji, brakialji gibi)

Ayrıca, bu indikasyonlarda kullanımı akuaterapi (su içi egzersiz) uygulamaları ve de cilt üzerine diğer lokal balneolojik uygulamalar (spray, yıkama ve filiform duşlar-püskürtmeler gibi) ile çeşitlendirilip yararlı ve tedavi edici etkileri güçlendirilebilir.

Hidropinoterapi (İçme Kürleri) Kullanımı

Tedavi edici etkisi 1,9mg/L olan florür içeriği nedeniyle uygun miktarlar ve sürelerde içilmesi halinde aşağıdaki durumlarda söz konusu olabilir;

- Beslenmede günlük florür gereksiniminin sağlanması
- Çocuklar ve gençlerde sağlığının desteklenmesi-diş çürüklerinin önlenmesi
- Kemik sağlığının desteklenmesi-osteoporozun önlenmesi

Ancak önemle belirtmek gerekir ki, 1,5mg/L üzerinde florür içerdiğinden uzun süreli içilmesi dişlerde kararma ile seyreden “dental florosis”e neden olacaktır. Bu yüzden çocuk ve hamileler tarafından içilmesi uygun değildir.

Yine uygun düzeydeki (53mg/L) meta silikat asit içeriğine bağlı olarak beklenen özel biyokimyasal etkileri nedeniyle özellikle aşağıdaki durumlarda içme kürlerinde yararlı ve sağlığı destekleyici etkileri beklenir;

- Sağlıklı beslenmede silisyum desteği sağlanması
- Yetişkinlerde lipit metabolizması desteği

Öneriler, Koşul ve Gereklilikler

Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj suyunun bir “özel balneolojik su” olarak yukarıda tanımlandığı şekillerde sağlık, tedavi ve esenlendirme amaçlı kullanılabilmesi için Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji Uzmanı hekimin danışmanlığı altında aşağıdaki aşamaların izlenerek ilerlenmesi gerekecektir;

- Uygun “termal” ya da “kaplıca” tesis tipinin belirlenmesi
- Uygun mimari projenin yapılması
- Uygun alt yapı ve teknik donanımlarının saptanması
- Araç ve gereçlerinin uygun seçimi ve kurulması

Bu süreçler sonrasında inşa edilen kaplıca/termal sağlık tesisinde uzman hekim olarak Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji Uzmanı en az bir hekimin görev yapması sağlanmalıdır. Bu hekimin görevi uygun balneolojik tedavi yöntemlerinin belirlenmesi, her hastaya özgü tedaviler ve tedavi programlarının düzenlenmesi ve tüm tıbbi balneolojik uygulama ve termal kürlerin tıbbi izlenmesi ve denetlenmesi olacaktır.

Son olarak, tesiste kullanılacak olan Kocaeli Yeniköy Başiskele Jeotermal Kaynak/Sondaj suyunun uygun aralıklarla fiziko-kimyasal tam ve kontrol analizleri ve bakteriyolojik tam ve kontrol analizlerinin yapılması ve söz konusu suyun temel balneolojik özelliklerini koruduğunun saptanması koşulu da unutulmamalıdır.

KAYNAKÇA

Dereli, N. (2019). “Bolu'nun Termal Turizm Potansiyeli ve Termal Turist Profili”, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi

Global Wellness Institute,(2018), “ Global Wellness Economy Monitor”

<http://www.satirk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.07.2020)

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html> (Erişim Tarihi: 01.07.2020)

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11485/termal-sularin-siniflandirilmesi.html> (Erişim Tarihi: 01.07.2020)

<https://ticaret.gov.tr/data/5b87ced313b8761160fa1533/6feb2b29535f3e28cb19031f297dcea6.pdf>
(Erişim Tarihi: 15.07.2020)

http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/saglik/saglik_sigortaciligi/saglik_bakanliginca_isletme_izni_verilen_kaplica_tesisleri (Erişim Tarihi: 8.07.2020)

<http://www.satirk.gov.tr/images/pdf/stur/katar.pdf> (Erişim Tarihi: 11.07.2020)

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11484/kultur-ve-turizm-bakanliginin-yaklasimi-ve-hedefleri.html> (Erişim Tarihi: 01.07.2020)

<https://yigm.ktb.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.07.2020)

https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO?end=2019&name_desc=false&start=2015&type=shaded&view=chart (Erişim Tarihi: 06.07.2020)

www.tuik.gov.tr (Erişim Tarihi: 09.07.2020)

<https://istatistik.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 15.07.2020)

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

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



Yenişehir Mah. Demokrasi Bulvarı No: 72/A 41050 İzmit - KOCAELİ

Tel.: 0 (262) 332 01 44 - Faks: 0 (262) 332 01 45

E-mail : info@marka.org.tr www.marka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsiz, Satılamaz

