



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Kütahya İli

5 Yıldızlı Termal Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Kütahya İli 5 Yıldızlı Termal Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2021
ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, termal kaynakların turizmde kullanılması amacıyla Kütahya ilinde 5 yıldızlı termal otel yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Zafer 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 Zafer Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Zafer 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; Zafer 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	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2 Diğer Destekler	7
2.3. Sektörün Profili	9
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	12
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	13
2.6. Girdi Piyasası	15
2.7. Pazar ve Satış Analizi	15
3. TEKNİK ANALİZ	19
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	19
3.2. Üretim Teknolojisi	21
3.3. İnsan Kaynakları	22
4. FİNANSAL ANALİZ	27
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	27
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	29
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	29

TABLolar

Tablo 1: Yatırım Teşvik Belgesine Konu Yatırım Harcamaları.....	6
Tablo 2: Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Yararlanılabilecek Destek Miktarları	7
Tablo 3: Termal İşletme Sektörünün Küresel Durumu	12
Tablo 4: Kütahya Sınırları İçinde Yer Alan Termal Turizm Merkezleri.....	14
Tablo 5: Simav'da Belediye Belgeli Turizm Tesisleri (BBTT) İstatistikleri, 2019	14
Tablo 6: 2010-2019 Yılları Simav'da BBTT'lerin Yıllık Ortalama Değişim Oranları.....	14
Tablo 7: Aylara Göre Tahmini Doluluk Oranları	15
Tablo 8: Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı, 2015 - 2019.....	24
Tablo 9: Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı, 2015 - 2019	25
Tablo 10: Yönetim Kadrosu Maaş Tablosu.....	26
Tablo 11: Personel Maaş Tablosu	27
Tablo 12: Harcama Kalemleri ve Toplam Sabit Yatırım Tutarı.....	28
Tablo 13: Yatırımın Sağlayacağı Sosyal ve Çevresel Faydalar	29

ŞEKİLLER

Şekil 1. E-TUYS Başvuru Süreçleri.....	7
Şekil 2: 5 Yıldızlı Termal Otellerin İllere Göre Dağılımı	12
Şekil 3: Simav'ın Konumu	16
Şekil 4: Kısa Dönem Potansiyel Pazarlar	18
Şekil 5: Yatırım Alanı Görüntüsü 1	20
Şekil 6: Yatırım Alanı Görüntüsü 2	21
Şekil 7: Kütahya'da 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu, 2015 - 2019.....	23
Şekil 8: Kütahya'da Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası), 2015 - 2019	23
Şekil 9: Simav'da Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası), 2015 - 2019.....	24
Şekil 10: Kütahya'da Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015 - 2019	25
Şekil 11: Simav'da Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015 - 2019	25

KÜTAHYA İLİ SİMAV İLÇESİNDE 5 YILDIZLI TERMAL OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Kütahya İli 5 Yıldızlı Termal Otel Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama masaj, çamur banyosu, yosun tedavileri ve hidroterapi uygulamalarını içeren SPA ve Wellness hizmetleri sunulacaktır.	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Kütahya - Simav	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Yatırım, 120 odalı otel, 15 adet villa ve 72 adet aparttan oluşmaktadır.	
Sabit Yatırım Tutarı	12.072.465,25 \$	
Yatırım Süresi	2 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Ortalama %50	
İstihdam Kapasitesi	129	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	18-20 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye (Yurtiçi)	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 7: Erişilebilir ve Temiz Enerji
Diğer İlgili Hususlar	Yatırım için belirlenen arazi Kütahya Simav-Eynal-Çitgöl-Naşa Termal Turizm Merkezi sınırları içinde kalmakta olup mevcut durumda Simav Belediye Başkanlığı tarafından işletilen Eynal kaplıcalarına yakın bir konumda yer almaktadır.	

Subject of the Project	5-Star Thermal Hotel Investment in Kütahya	
Information about the Product/Service	Accommodation, spa and wellness, massage, mud bath, algae treatments and hydrotherapy	
Investment Location (Province-District)	Kütahya-Simav	
Technical Capacity of the Facility	The investment consists of a hotel with 120 rooms, 15 villas and 72 apartments.	
Fixed Investment Cost (USD)	12.072.465,25 \$	
Investment Period	2 years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	Approximately 50%	
Employment Capacity	129	
Payback Period of Investment	18-20 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	2716	
Target Country of Investment	Turkey (Domestic Use)	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being	Goal 7: Affordable and Clean Energy
Other Related Issues	The investment land is within the boundaries of Kütahya Simav-Eynal-Çitgöl-Naşa Thermal Tourism Center and located quite close to the Eynal thermal springs, currently operated by the Simav Municipality.	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Türkiye'nin en dinamik ve hızlı büyüyen sektörlerinden biri olan turizm sektörü ülke ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Deniz ve güneş odaklı yaz turizmi ile kayak sporunun ön planda olduğu kış turizminin yanı sıra son yıllarda ekoturizm, kültür turizmi, doğa turizmi, agro turizm, konferans turizmi, sağlık turizmi, dini turizm, macera ve spor turizmi gibi alternatif turizm çeşitlerini arttırmaya ve sektördeki dönerselliğin önüne geçmeye yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Özellikle, rekabetçi, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir turizm endüstrisi sağlamak için niş turizm alanlarının geliştirilmesi gerekmektedir.¹ Türkiye'nin genç jeolojik yapısının getirmiş olduğu avantajlardan biri olarak ön plana çıkan jeotermal kaynaklar ise ülkenin sağlık turizmi alanında önemli bir potansiyele sahip olmasını sağlamaktadır.

Turizm sektörünün alt başlıklarından biri olan sağlık turizmi kısaca tedavi ve tatil amaçlı şehirlerarası ya da ülkelerarası yapılan seyahatler olarak tanımlanmaktadır. Termal sağlık turizmi ise termal sularla ve çamurlarla tedavi, iklim ve deniz tedavileri, mağara tedavileri ve güneş tedavileri ile bütün bunların yanında sağlıklı insanların talep edebilecekleri rekreasyon hizmetlerini de sunan turizm kolu olarak tanımlanmaktadır.²

Fizibiliteye konu 5 yıldızlı termal otel yatırımının NACE kodu 55.10.02 olup hizmet sektörü olduğu için GTİP numarası bulunmamaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

15.06.2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Destekleri Hakkında Karar kapsamında yıldız şartı aranmaksızın turizm yatırım/işletme belgesi olan termal otel yatırımları "Öncelikli Sektör Yatırımları" kapsamında değerlendirilmekte olup destek unsurlarından 5. bölge süre ve oranlarında yararlanabilmektedir. Yatırımcı söz konusu otel yatırımı için bu karar kapsamında alacağı Teşvik Belgesi ile aşağıda belirtilen destek unsurlarından yararlanabilecektir.

KDV İstisnası: Teşvik belgesi kapsamında alınacak yerli makine ve teçhizatlar için KDV ödenmez.

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Teşvik belgesi kapsamında alınacak ithal makine ve teçhizatlar için gümrük vergisi ödenmez.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: 7 yıl süreyle geçerli olmak üzere toplam sabit yatırım tutarının %35'i kadar bir havuz oluşur. Yatırımcı ya bu havuz bitene kadar ya da 7 yıllık süre dolana kadar sigorta primi işveren hissesi payını ödemez. Bu destekten yatırım tamamlandıktan sonra yararlanılabilir.

Vergi İndirimi Desteği: Toplam sabit yatırım tutarının %40'ı kadar bir havuz oluşur. Süre kısıtlaması olmaksızın havuz bitene kadar yatırımcının vergi döneminde ödeyeceği kurumlar vergisinde %80 oranında indirim yapılır. Vergi indirim tutarı hesaplanırken toplam sabit yatırım tutarına arsa/arazi harcamaları dahil edilmez. Bu destek unsurundan teşvik belgesi alındıktan sonra hemen yararlanılmaya başlanabilir.

¹ Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), *Tourism Trends and Policies 2020*, s.295.

² Zeynep Gülmez, "Türkiye'de ve Dünya'da Sağlık Turizmi ve Çeşitleri: Sağlık Turizminin Ülkemizdeki Mevcut Durumu ve Bazı Ülkelerle Kıyaslanması" (İstanbul Üniversitesi, 2012), s. 17.

Faiz Desteği: Yatırımcı, bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım kredilerinde ve teşvik belgesinde kayıtlı toplam sabit yatırım tutarının %70'ine kadar olan kısım için geçerli olmak üzere; Türk Lirası cinsi kredilerde 5 puan, dövizde endeksli kredilerde ise 2 puan faiz desteğinden faydalanır. Toplam destek miktarı 1 milyon 400 bin TL'yi geçemez.

Söz konusu otel yatırımı için "4.1 Sabit Yatırım Tutarı" başlığında yer alan harcama kalemlerinden yatırım teşvik sistemi kapsamına giren harcamalar ve toplam tutarları Tablo 1'de belirtilmiştir.

Tablo 1: Yatırım Teşvik Belgesine Konu Yatırım Harcamaları

Başlık	İçerik	Toplam Tutar (₺)	Toplam Tutar (\$)*
Yerli Makine, Teçhizat ve Donanım Harcamaları	Tablo 11'de belirtilen "Makine, Ekipman ve Donanım Giderleri"	35.250.872,48	4.643.037,92
İthal Makine, Teçhizat ve Donanım Harcamaları	Söz konusu yatırım için ihtiyaç duyulacak makine, teçhizat ve donanımların tümünün yerli olması öngörülmüştür.	0,00	0,00
Arsa/Arazi Tutarı	Tablo 11'de belirtilen "Arazi Bedeli"	25.000.000,00	3.292.853,19
İnşaat Harcamaları	Tablo 11'de belirtilen; "Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri" "Hazırlık Yapıları" "İnşaat Giderleri" "Çevre Koruma Giderleri"	24.456.386,32	3.221.251,59
Diğer Harcamalar	Tablo 11'de belirtilen; "Etüt, Proje, Mühendislik vb. Giderler" "Taşıma, Sigorta, Montaj vb. Giderler" "Beklenmeyen Giderler"	5.024.915,75	661.852,39
Toplam		89.732.174,56	11.818.995,10

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 20.11.2020 tarihli döviz satış kuru esas alınmıştır. (1 \$ = 7,5922 TL)

Belirtilen harcama kalemleri ve "3.3 İnsan Kaynakları" başlığında belirtilen 129 kişilik istihdam öngörüsü ile 60 ay vadeli 25 milyon TL tutarında yatırım kredisi çekilmesi durumunda yararlanılabilecek destek tutarları Tablo 2'de sunulmuştur.

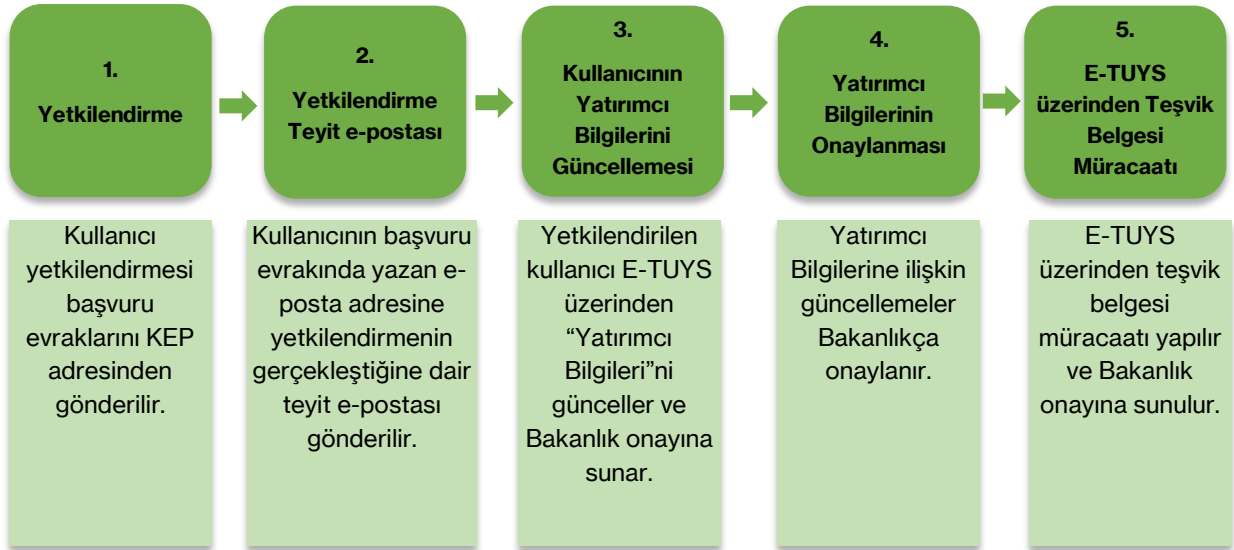
Tablo 2: Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Yararlanılabilecek Destek Miktarları

Sabit Yatırım Tutarı	89.732.174,56 ₺	11.818.995,10 \$**
KDV İstisnası	6.345.156,96₺	835.746,81 \$
Gümrük Vergisi Muafiyeti	0,00 ₺	0,00 \$
Vergi İndirim Tutarı	25.892.869,20₺	3.410.456,68 \$
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği Tutarı*	4.943.058,12 ₺	651.070,59 \$
Faiz Desteği Tutarı	1.400.000,00 ₺	184.399,78 \$
Toplam Destek Tutarı	38.581.084,28 ₺	5.081.673,86 \$

*İstihdam sayısı arttığı takdirde bu destek unsurunun toplam tutarı artacaktır.

**Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 20.11.2020 tarihli döviz satış kuru esas alınmıştır. (1 \$ = 7,5922 TL)

Yatırım teşvik belgesi başvuruları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü (TUYSGM) tarafından yönetilen E-TUYS adlı web portalı üzerinden yapılmaktadır. Yeni belge başvurusu ve ilgili süreçler Şekil 1’de sunulmuştur.

Şekil 1. E-TUYS Başvuru Süreçleri

2.2.2 Diğer Destekler

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 1982 yılından itibaren turizm yatırımlarını desteklemekte ve nitelikli turizm yatırımlarının artmasını sağlamaktadır. Bu kanun kapsamında turizm yatırım belgesi veya turizm işletme belgesi olan tesislerin faydalanabileceği destekler şunlardır;

Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri veya turizm merkezlerinde bulunan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülen arazilerin turizm yatırımları için tahsis edilmesi sağlanmaktadır.

Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği: Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından desteklenen veya iştirak edilen turizm fuarlarına bireysel veya ilgili sektör meslek birliğinin öncülüğünde, grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin katılım masraflarının ve yurtdışında gerçekleştirecekleri tanıtım ve pazarlama faaliyetleri kapsamında özel proje giderlerinin ödemesi yapılabilmektedir.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri: Turizm işletmeleri elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden ödemektedir. Ayrıca işletmenin “Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis Belgesi” alması durumunda, bu desteğe ek olarak atık su ve katı atık bedelleri de bulundukları bölgedeki en düşük tarife üzerinden değerlendirilmekte olup aradaki fark Hazine tarafından karşılanmaktadır.

Haberleşme Kolaylıkları: Turizm işletmelerine telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsiste öncelik sağlanmaktadır.

Personel Destekleri: Turizm işletmelerinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkarlar çalıştırılabilmektedir. Çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin %10'unu geçemez. Bu oran Kültür ve Turizm Bakanlığı onayı ile %20'ye kadar artırılabilir.

Alkollü İçki Satışı: Turizm işletmeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine bağlı olarak 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanununun 178. maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61. maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışında kalmaktadır.

Çalışma Saatleri: Turizm işletmeleri resmî tatil, hafta sonu ve öğle tatillerinde de faaliyetlerine devam edebilmektedir.

Söz konusu otel yatırımının faydalanabileceği diğer destek unsuru ise genel sağlık sigortası olan kişiler ile bu kişilerin bakmakla yükümlü olduğu kişiler için kaplıca tedavisi ve bu tedaviye ait yol, gündelik ve refakatçi giderlerinin Sağlık Uygulama Tebliği hükmü gereğince Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından ödenebilmesidir. Bu kapsamda, otelin Sağlık Bakanlığınca *İşletme İzni Verilen Kaplıca Tesisleri Listesi*'ne dahil olması gerekmektedir. Bu destek unsuru işletmenin ziyaretçi sayısını arttırmaya yönelik önemli bir destek unsuru olarak ortaya çıkmaktadır. Tebliğ kapsamında ödeme yapılabilmesi için gerekli olan şartlar şunlardır;

- Kaplıca tedavileri için, resmi sağlık kurumlarının en az bir fiziksel tıp ve rehabilitasyon veya tıbbi ekoloji ve hidroklimatoloji uzman hekiminin yer aldığı sağlık kurulu tarafından sağlık kurulu raporu düzenlenmelidir. 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 etmelidir. Sağlık Bakanlığınca işletme izni verilmeyen kaplıcalarda tedavi görenlerin banyo ücreti, yol, gündelik ve refakatçi giderleri kurumca karşılanmaz.
- Sağlık kurulu raporunun düzenlendiği tarihten itibaren 6 ay içerisinde tedaviye başlanamaması halinde yeniden sağlık kurulu raporu düzenlenmesi gerekir.
- Yol giderleri, tedavinin sağlanabildiği en yakın kaplıca tesisinin bulunduğu yerleşim yeri esas alınarak ödenir.

- 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 de karşılanır.

2.3. Sektörün Profili

Globalleşen dünyada seyahatlerin kolaylaşması, bireylerin seyahat özgürlüklerinin artması ile sağlık sektörüne yönelik yatırım ve gelişmelerin dünyada farklı maliyet etkin sağlık ve tedavi bölgeleri oluşturması, bireylerin sağlık amaçlı şehirler veya ülkeler arası seyahat etmelerini desteklemiştir. Sağlık turizmi;

- Medikal (Tıp) Turizm
- Termal Turizm (Kaplıca, SPA ve Wellness)
- Yaşlı Turizmi
- Engelli Turizmi

olmak üzere dört farklı kategoride incelenmektedir. Dünya’da ve Türkiye’de sağlık turizminin tüm kategorileri hızla gelişmektedir. Yatırıma konu olan termal sağlık turizmi, içeriğinde mineral bulunan jeotermal suların tedavi, rehabilitasyon ve dinlenme amaçlarına yönelik olarak kullanılması ve kişilerin bu hizmetlerden faydalanabilmek için seyahat etmesi esasına dayanır. Termal sağlık turizmi kapsamında sunulan hizmetlerden bazıları şunlardır;³

- **Balneoterapi:** Termomineral sular, peloidler (çamur) ve gazlar gibi doğal tedavi unsurlarının banyo, içme ve inhalasyon (solunum) yöntemleri ile kür tarzında tedavi amaçlı kullanılmasıdır.
- **Peloidoterapi:** Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidlerin bir balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasıdır.
- **Thalassoterapi:** Koruyucu ve tedavi edici ve/veya kür amaçlı olarak tıbbi gözetim ve denetim altında, deniz suyu iklimi ve unsurlarının kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.
- **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.
- **Klimaterapi:** Hava sıcaklığı, nem, rüzgâr şiddeti ve hızı, güneş ışınımı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.
- **Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon:** Kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz tedavileri, masaj ve diğer yöntemlerdir.
- **Medikal Tedavi:** Kaplıca tedavisi sırasında hastaya lokal veya sistemik olarak uygulanan ilaç 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.
- **SPA & Wellness Uygulamaları:** “sudan gelen sağlık” (salus per aquam) anlamına gelen SPA uygulamaları temel olarak vücudun dengeye kavuşması ve enerji kazanması için

³ TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, “Genel Tanımlar,” Erişim Tarihi: 15 Ekim 2020, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html>.

yararlanılan masaj, çamur banyosu, yosun tedavileri, cilt bakımı ve hidroterapi uygulamalarını içeren wellness hizmetlerini içerir.

- **Destek Uygulamaları:** Sağlık eğitimi, diyet uygulamaları, günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi, davranış değişikliği eğitimleri ve psikolojik destek yöntemidir.

Dünya nüfusu giderek yaşlanmaktadır. Yaşlı nüfus artışına bağlı olarak kronik hastalıkların oranı da artmaktadır. Kronik hastalıklara faydalı olduğu bilimsel olarak kanıtlanan alternatif tedavi yöntemlerinin dünyada kabul görmeye başlamasıyla birlikte tedavi amaçlı kullanılan doğal termal sular ve bu suların kullanıldığı SPA ve Wellness uygulamalarına yönelik talep gün geçtikçe artmaktadır.

Termal sağlık turizmini geliştirmek için gerekli olan ilk ve en önemli unsur, sıcaklığı 20 derecenin üzerinde ve içeriğinde erimiş mineraller bulunan bir jeotermal kaynağa sahip olmaktadır. Jeotermal kaynaklar dünyada heterojen bir şekilde dağıldığı için termal sağlık turizmi sadece bu kaynaklara sahip ülkelerde ve bölgelerde gelişebilmektedir. Alp-Himalaya tektonik kuşağında yer alan bölgelerde tektonik hatlar ve termal su kaynakları yaygın olarak bulunmaktadır. Avrupa'da Fransa, Almanya ve İsviçre'den geçerek Doğu Avrupa ve Balkanların bir kısmını içine alan bu kuşak Türkiye'den Asya'ya doğru ilerleyerek Hindistan, Tibet, Myanmar ve Tayland'ı da içine alan bölgede çeşitli jeotermal kaynakların oluşumuna neden olmuştur. Alp-Himalaya kuşağının orta bölümünde yer alan Türkiye jeotermal kaynaklar açısından oldukça zengin bir ülke olup jeotermal kaynakların varlığı bakımından dünyada 7. sırada Avrupa'da ise 1. sıradadır.⁴

Termal suların yüzlerce yıldır sağlık amacıyla kullanılması ve bu alandaki talebin giderek artmasını göz önünde bulunduran gelişmiş ülkeler modern termal turizm ve sağlık merkezleri kurmaya ve termal sağlık turizmi politikaları geliştirmeye başlamıştır. 2009 yılında kurulan Avrupa Tarihi Termal Kentler Birliği (EHHTA) Avrupa'da bulunan termal kentlerden bir turizm rotası oluşturarak bu kentlerin tanınırlığını arttırmayı amaçlamaktadır. Almanya, İtalya, İspanya, Portekiz, Fransa, Belçika, Lüksemburg, Birleşik Krallık, Avusturya, Macaristan, Hırvatistan, Çek Cumhuriyeti, Yunanistan, Polonya, Estonya, Azerbaycan, Gürcistan ve Türkiye'den çeşitli termal kentlerin üye olduğu bu ağ ülkelerin pazardaki paylarını arttırmaları için önemli bir fırsattır.⁵

Türkiye'nin turizm potansiyeli incelendiğinde, turizm sektörünün ülkenin en dinamik ve en hızlı büyüyen sektörlerinden biri olduğu görülmektedir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre Türkiye turizm sektöründe istihdamda dünyada 5.⁶ uluslararası turistlerin konaklama talebinde ise dünyada 8. sıradadır.⁷ 2018 yılında, doğrudan 2,2 milyon kişinin istihdam edildiği sektördeki istihdam oranı toplam istihdamın %7,7'sini oluşturmuştur. Yine 2018 yılı için toplam turizm geliri ise ülkenin gayri safi yurtiçi hasılasının %3,8'ini oluşturmaktadır.⁸ Turizmde pazar payını arttırmak, dönemsellik sorununu aşmak, turizm faaliyetlerini ülke çapında yaygınlaştırmak ile rekabetçi, sürdürülebilir ve alternatif turizm alanlarını geliştirmek adına pek çok

⁴ Gülmez, "Türkiye'de ve Dünya'da Sağlık Turizmi ve Çeşitleri: Sağlık Turizminin Ülkemizdeki Mevcut Durumu ve Bazı Ülkelerle Kıyaslanması", s.29

⁵ Avrupa Tarihi Termal Kentler Birliği (EHHTA), "European Route of Thermal Heritage and Thermal Towns," 2020, http://ehtta.eu/portal/wp-content/uploads/2010/09/EHTTA_european_route.pdf.

⁶ Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), "Employment in Tourism Industries," Erişim Tarihi: 15 Ekim 2020, <https://www.unwto.org/tourism-employment>.

⁷ Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), "Accommodation: Demand and Capacity," Erişim Tarihi: 15 Ekim 2020, <https://www.unwto.org/accommodation-demand-and-capacity>.

⁸ OECD, *Tourism Trends and Policies 2020*, s. 293.

politika geliştirilmekte olup ülkenin zengin jeotermal kaynaklarının sağladığı avantajla birlikte termal sağlık turizmine yönelik yatırımlar önem kazanmaktadır.

Jeotermal kaynakların verimli bir şekilde kullanımının arttırılması ve termal turizm potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla son yıllarda bu alanda yapılan çalışmalar artmıştır. Bu doğrultuda, Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007–2013 kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından **Termal Turizm Master Planı (2007-2023)** hazırlanmıştır.⁹ Master Plan'da 4 adet Termal Turizm Bölgesi oluşturulmuştur. Bu bölgeler;

- Güney Ege Termal Turizm Bölgesi
- Güney Marmara Termal Turizm Bölgesi
- Frigya Termal Turizm Bölgesi
- Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi

olarak belirlenmiş olup Frigya Termal Turizm Bölgesinde Afyonkarahisar, Ankara, Eskişehir, Kütahya ve Uşak illeri yer almaktadır. Fizibilite raporunda yatırıma konu olan alan da bu bölge sınırları içerisinde.

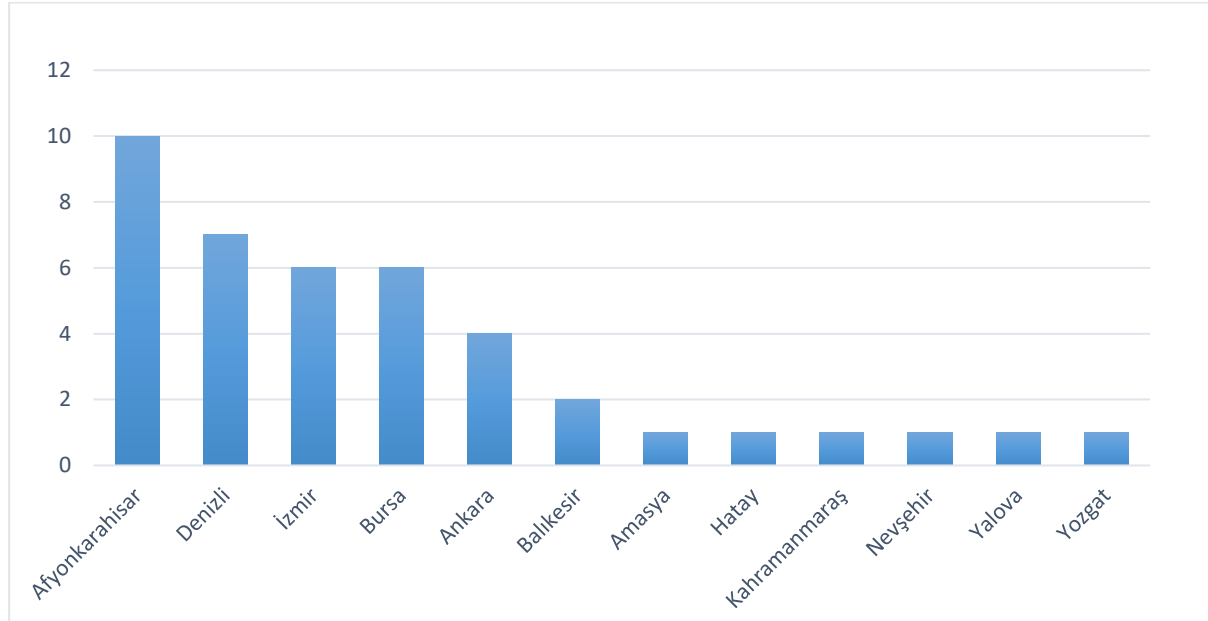
Ayrıca turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak, yatak kapasitesi yaratmak, mevcut kurumsal kapasiteyi artırmak ve mekân kalitesini iyileştirmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ülke çapında Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri ilan edilmektedir. Mevcut durumda, Türkiye'de Bakanlık tarafından ilan edilmiş 52 tane Termal Turizm Merkezi bulunmaktadır.¹⁰

Yürütülen çalışmalara rağmen Türkiye'nin termal turizm potansiyeli henüz tam olarak değerlendirilememiş olup bu alan turizm yatırımları için niş bir alan olarak ortaya çıkmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Türkiye'de toplam 735 adet beş yıldızlı otel bulunmasına rağmen bu otellerden sadece 41 tanesi 5 yıldızlı termal otel olarak faaliyet göstermektedir.¹¹ Söz konusu oteller 12 farklı ilde bulunmakta olup otellerin illere göre dağılımına ilişkin bilgiler Şekil 2'de yer almaktadır.

⁹ TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, "Termal Turizm Master Planı 2007-2023," Erişim Tarihi: 21 Ekim 2020, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11481/termal-turizm-master-planı-2007-2023.html>.

¹⁰ TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, "KTKGB ve Turizm Merkezleri," Erişim Tarihi: 19 Ekim 2020, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9669/ktkgb-ve-turizm-merkezleri.html>.

¹¹ TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, "Turizm Tesisleri," Erişim Tarihi: 19 Ekim 2020, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizm-tesisleri.html>.

Şekil 2: 5 Yıldızlı Termal Otellerin İllere Göre Dağılımı

Ülkemizde termal turizmin gelişmesinin önündeki en önemli engel kaliteli hizmet sunan nitelikli tesislerin azlığıdır. Termal turizme olan ilginin artması ve yürütülen güncel politikalar itibarıyla kısa, orta ve uzun vadede Türkiye'nin termal turizm kapasitesinin ve nitelikli hizmet sunan 5 yıldızlı termal otel sayısının artacağı tahmin edilmektedir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Bağımsız bir kuruluş olan Küresel Wellness Enstitüsüne (Global Wellness Institute – GWI) göre küresel ekonomi yılda %3,4 büyürken, Wellness Endüstrisi %6,4 oranında büyümektedir. 2015 yılında 3,7 trilyon ABD doları büyüklüğünde olan pazar 2017 yılında 4,2 trilyon ABD dolarını aşmıştır. Wellness endüstrisinin bir kolu olan termal turizm pazarı ise 2015 yılında yaklaşık 51 milyar ABD doları iken 2017 yılında 56,2 milyar ABD doları seviyelerine çıkmıştır.¹² Bu kuruluşlardan SPA hizmeti sunan kuruluşlar pazarda daha büyük bir yer kaplamakta olup daha çok gelir elde etmektedir.

Tablo 3: Termal İşletme Sektörünün Küresel Durumu

2017	Kuruluş Sayısı	Gelir (milyar)	Kuruluş başına ortalama yıllık gelir (milyon)
SPA servisi olan termal işletme	8.816	\$37,10	\$4,20
SPA servisi olmayan termal işletme	25.241	\$19,10	\$0,75
Toplam	34.057	\$56,20	\$1.65

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

¹² Global Wellness Economy Monitor, October 2018, p. iv.
<https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/2018-global-wellness-economy-monitor/>

Dünyada termal turizm işletmelerinin büyük çoğunluğu geleneksel banyolar ve yüzme havuzlarından oluşmakta olup toplam işletmelerin sadece yaklaşık dörtte biri SPA hizmeti ve üst düzey hizmet sunan kuruluşlardır.¹³ Bununla birlikte dünyada SPA hizmeti de sunan 5 yıldızlı termal otel sayısı net olarak bilinmemektedir.

Termal turizm endüstrisi temel olarak termal suyun yüzyıllardır şifa amacıyla kullanıldığı Asya-Pasifik ve Avrupa'da yoğunlaşmıştır. Toplam işletmelerin yaklaşık %94'ü, pazarın ise yaklaşık %95'i bu iki bölgede yoğunlaşmaktadır.¹⁴ Avrupa bölgesinde yer alan Türkiye sahip olduğu zengin jeotermal kaynaklar ile uluslararası termal sağlık turizmi pazarındaki payını giderek arttırmaktadır. Türkiye'de faaliyet gösteren termal tesis ve kaplıcalardan faydalanan yabancı ziyaretçi sayısı 2018 yılında 600 bini aşmış, 2019 yılında da artış trendini sürdürmüştür.¹⁵

Daha çok yurtiçinden ziyaretçiler için ön plana çıkan ve 5 yıldızlı termal otel işletmelerinin sayıca en fazla olduğu il olan Afyonkarahisar genelindeki turistik tesislere konaklama amaçlı giriş yapan kişi sayısının 1 milyonu aştığı bilinmektedir.¹⁶ Fakat Afyonkarahisar'da faaliyet gösteren 5 yıldızlı termal otellerin her ne kadar konaklama sayısı artsa da oteller önemli ölçüde yerli turistlere hitap etmekte, konaklayan yabancı turist sayısı oldukça sınırlı kalmaktadır. Afyonkarahisar'a oldukça yakın bir konumda bulunan ve benzer sosyo-ekonomik özellikler gösteren Kütahya Simav'da mevcut durum benzer niteliktedir. Eynal bölgesinde her ne kadar turizm işletme belgeli termal konaklama tesisi bulunmasa da bölgede faaliyet gösteren Eynal Kaplıcalarındaki yabancı ziyaretçi sayısının toplam ziyaretçiler içindeki payı 2018 yılında %19 iken 2019 yılında %23'tür.¹⁷ Eynal'a oldukça yakın mesafede bulunan Naşa kaplıcalarında ise son 5 yılda yabancı bir ziyaretçi konaklamamıştır.¹⁸ Bu doğrultuda, fizibiliteye konu 5 yıldızlı termal otel yatırımının da benzer şekilde yerli turistlere hitap etmesi öngörülmektedir.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Kütahya jeotermal alanlar bakımından zengin potansiyele sahip önemli bir ildir. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün (MTA) enerji hammaddelerine yönelik yaptığı çalışmalar sonucunda ilde sıcaklığı 30°C'nin üzerinde olan 11 adet jeotermal alan ortaya çıkarılmıştır.¹⁹ Özellikle, Türkiye'de bakanlık tarafından ilan edilmiş 52 adet Termal Turizm Merkezinin 6 tanesinin Kütahya ilinde bulunuyor oluşu ilin termal kapasitesinin oldukça yüksek olduğunu göstermektedir. Fakat yüksek kapasitesine rağmen il genelinde nitelikli hizmet sunan 5 yıldızlı termal otel bulunmamaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Kütahya ilinde turizm işletme belgeli sadece üç adet 4 yıldızlı termal otel ve 1 adet termal müstakil apart otel bulunmakta olup bu işletmelerin tamamı Merkez ilçede faaliyet göstermektedir. Ayrıca, il genelinde daha çok yerel sakinlere hitap eden Belediye İşletme Belgeli sayısız kaplıca ve hamam bulunmaktadır.

¹³ Global Wellness Institute, "Global Wellness Economy Monitor: October 2018," s. xiv.

¹⁴ Global Wellness Institute, "Global Wellness Economy Monitor: October 2018," s. xiv. Institute.

¹⁵ Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB), "Sağlık Turizmi Raporu Yol Haritası Niteliğinde," *The Voice of Travel*, no. 3 (2019), s. 9.

¹⁶ Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB), "Sağlık Turizmi Raporu Yol Haritası Niteliğinde," *The Voice of Travel*, no. 3 (2019), s. 10.

¹⁷ Eynal Kaplıcaları İşletme Müdürlüğü'nün 15.10.2020 tarihli verisi.

¹⁸ Naşa Kaplıcaları İşletme Müdürlüğü'nün 03.11.2020 tarihli verisi.

¹⁹ Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, "Kütahya İli Madenler ve Enerji Kaynakları," Erişim Tarihi: 26 Ekim 2020, https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/kutahya_madenler.pdf.

Tablo 4: Kütahya Sınırları İçinde Yer Alan Termal Turizm Merkezleri

	TURİZM MERKEZİ ADI	BULUNDUĞU İLÇE
1	Kütahya Emet Günlüce Dereli Termal TM	Emet
2	Kütahya Gediz Ilıcasu Termal TM	Gediz
3	Kütahya Gediz Muratdağı Termal TM	Gediz
4	Kütahya Ilıca Harlek Kaplıcası Termal TM	Merkez
5	Kütahya Simav-Eynal-Çitgöl-Naşa Termal TM	Simav
6	Kütahya Tavşanlı-Göbel Termal TM	Tavşanlı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı²⁰

Simav ilçesinde turizm işletme belgeli konaklama tesisi bulunmamakta olup belediye belgeli tesislere ilişkin bilgiler Tablo 5'te sunulmuştur. Tablo 6'da 2010-2019 yıllarını kapsayan 10 yıllık belediye belgeli turizm tesisleri istatistikleri incelendiğinde tesise geliş, geceleme ve doluluk oranlarında artış olduğu görülmektedir. 10 yıllık veriler kullanılarak yapılan hesaplamalara ışığında doluluk oranları yıllık ortalama olarak Simav'da %45, Kütahya genelinde ise %13 seviyesinde artış göstermesi beklenmektedir.

Tablo 5: Simav'da Belediye Belgeli Turizm Tesisleri (BBTT) İstatistikleri, 2019

İLÇE	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Simav	48	107.081	107.129	55	327.612	327.667	0,01	64,21	64,22
Kütahya	4.637	212.049	216.686	10.223	549.680	559.903	0,78	42,19	42,98

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

Tablo 6: 2010-2019 Yılları Simav'da BBTT'lerin Yıllık Ortalama Değişim Oranları

İLÇE	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Simav	%514,32	%13,84	%13,83	%746,69	%38,99	%38,81	%849,94	%45,28	%45,13
Kütahya	%12,96	%5,87	%5,85	%21,58	%10,54	%10,52	%21,93	%12,97	%12,93

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

Simav'da faaliyet gösteren Belediye Belgeli turizm tesislerden sadece 3 tanesi; Eynal, Çitgöl ve Naşa Kaplıcaları termal konaklama tesisi niteliği taşımaktadır. Simav, Çitgöl ve Naşa Belediye Başkanlıkları tarafından işletilen bu kaplıcalar daha çok apart dairelerden oluşan konaklama üniteleri ve geleneksel Türk hamamından oluşan termal tesisler olarak faaliyet göstermekte olup bu tesislerde SPA ve Wellness hizmetleri sunulmamaktadır.

İlçede her ne kadar 5 yıldızlı otellerin sunduğu nitelikte hizmet sunan turizm tesisi bulunmasa da mevcut termal suyun yüksek kalitesi ve bölgenin termal sağlık ve Wellness turistleri arasında bilinir oluşu mevcut tesislere olan talebin yükselmesini sağlamaktadır. Örneğin, Simav Belediye Başkanlığı tarafından işletilen Eynal Kaplıcalarının 2019 yılı doluluk oranı %76, tesiste ortalama

²⁰ Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, "KTKGB ve Turizm Merkezleri."

kalış süresi ise 6 gündür.²¹ Bu rakamlar hem Eynal bölgesinin termal suyunun bilinirliğini hem de talebin yüksek olduğunu göstermektedir. Bu doğrultuda, gerek oldukça yakın konumda bulunan Afyonkarahisar ilinde faaliyet gösteren benzer nitelikteki 5 yıldızlı termal otellerin doluluk oranları, gerekse Simav ilçesindeki termal kaplıcaların doluluk oranları göz önünde bulundurulduğunda söz konusu otel yatırımı için öngörülen tahmini doluluk oranı tablosu aşağıda yer almaktadır.

Tablo 7: Aylara Göre Tahmini Doluluk Oranları

Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Gün sayısı	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
Doluluk oranı	%70	%70	%55	%55	%50	%40	%40	%30	%40	%50	%60	%65

2.6. Girdi Piyasası

Gerçekleştirilecek yatırım için sabit giderler ve işletme giderleri olmak üzere iki farklı gider kalemi olacaktır. Sabit giderler arasında gayrimenkul vergisi, sigorta giderleri ve yenileme giderleri yer almaktadır. İşletme giderleri ise çoğunlukla otelin doluluk oranına göre değişecek gider kalemleridir. İşletme giderleri ile ilgili bilgiler şu şekildedir:

İşgücü Giderleri: Yatırımın işletme döneminde 129 kişinin istihdam edilmesi öngörülmekte olup personel maaşlarına ilişkin ayrıntılı bilgi “3.3 İnsan Kaynakları” başlığında sunulmuştur.

Enerji Giderleri: Tesisin ısınma, elektrik ve su gibi giderleri bu kalem içerisinde yer almaktadır. Isınma Eynal kaplıcalarından temin edilecek termal su ile sağlanacaktır. Ayrıca tesiste konaklayanlar tarafından kullanılacak termal su da bu kapsamda ele alınacaktır.

Genel Giderler: Bu gider kalemi içerisinde oda giderleri, yiyecek-içecek hizmetlerine ilişkin giderler, güvenlik giderleri ve pazarlama giderleri gibi işletme giderleri bulunmaktadır.

Bakım-Onarım Giderleri: Otel binasında ve çevresinde gerekli olabilecek tamirat giderleri bakım-onarım giderleri olarak değerlendirilmektedir.

İşletme Dönemi Faiz Ödemeleri: Kullanılacak yatırım kredisinin geri ödeme planında yer alan faiz giderleri bu kalemde değerlendirilmektedir.

Amortisman Giderleri: Bina ve donanımların amortisman giderleri bu kalemde değerlendirilmektedir.

Diğer Giderler: İşletmenin faaliyet dönemi içerisinde karşılaşılabilecek beklenmedik giderler bu kalemde değerlendirilmektedir.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Kütahya ilinin Merkez’e en uzak ilçesi olan Simav, Manisa ve Balıkesir illeri sınırında yer almakta olup aynı zamanda Uşak ve Bursa illerine de oldukça yakın bir mesafededir. Bu nedenle, belirtilen illerle ekonomik bağı güçlüdür.

²¹ Eynal Kaplıcaları İşletme Müdürlüğünün 15.10.2020 tarihli verisi.

Şekil 3: Simav'ın Konumu



İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılığın yanı sıra termal turizm önemli bir yer tutmaktadır. TÜİK verilerine göre 2019 yılı toplam nüfusu 63.155 olan Simav, sahip olduğu jeotermal sahanın çeşitli alanlarda kullanımını geliştirmek amacıyla farklı çalışmalara ev sahipliği yapmaktadır. İlçede Simav Belediye Başkanlığına bağlı olarak faaliyet gösteren Simav Jeotermal Elektrik, Turizm, Ticaret, İnşaat, Yatırım, Seracılık Hizmeti Anonim Şirketinin (Sim-Jet) kontrolünde yaklaşık 15.000 konut jeotermal ısı enerjisiyle ısıtılmaktadır. Bu sayede hem ilçe halkı ve işletmeler uygun maliyetler karşılığında ısınma ihtiyacını karşılamakta hem de çevre dostu ve yenilenebilir bir uygulama ile enerji elde edilerek atmosferde sera gazı emisyonu önlenmektedir. Bu durum mikro klima özelliği gösteren bir alanda bulunan ve geçiş iklimi özellikleri gösteren Simav'ın sahip olduğu zengin bitki örtüsü ve ormanların korunmasına büyük bir katkı sağlamakta ve ilçenin doğa turizmi potansiyelini arttırmaktadır.

Termal turizmi tamamlar nitelikte bir turizm türü olan doğa turizmi açısından ilçenin sahip olduğu değerler; ortasında krater gölü bulunan Gölcük Yaylası, mesire alanlarıyla ünlü Akdağ Yaylası ve geniş bitki çeşitliliğine sahip Nadarçam/Demirbükü Yaylası olarak sıralanabilir. Özellikle mevcut termal turizm tesislerinde konaklamayı tercih eden turistler bu yaylaları ziyaret etmektedir.

Simav'da jeotermal sahanın çeşitli alanlarda kullanılması ve maksimum fayda sağlanması amacıyla gerçekleştirilen bir başka faaliyet de jeotermal enerjinin seracılık alanında kullanılmasıdır. Konut ısıtmasında kullanılan jeotermal suyun geri dönüşü sırasında seralardan geçerek bir de seraların ısıtılmasında kullanılması ilçenin seracılık potansiyelini ve bu alandaki rekabet gücünü büyük ölçüde arttırmıştır. Mevcut durumda ilçede 500 dekardan fazla sera bulunmakta olup bu seraların 360 dekarı jeotermal ısıtılmalı seradır.²² Agro-turizm olarak adlandırılan ve başlı başına alternatif bir turizm kolu olarak giderek yaygınlaşan bu alan aynı zamanda yine termal sağlık ve Wellness turizmini destekler nitelikte bir unsur olarak değerlendirilmekte ve tesislerin tercih edilirliliğini arttıracak bir değer olarak kabul edilmektedir.

²² TC. Simav Kaymakamlığı, "Simav'ın Tarım Dinamosu," Erişim Tarihi 28 Ekim 2020, <http://simav.gov.tr/simavin-tarim-dinamosu>.

Fizibiliteye konu otel yatırımı, ilçenin sahip olduğu doğa turizmi ve agro turizm imkanlarını kendi konsepti olan termal sağlık turizmiyle entegre ettiği takdirde gelen ziyaretçilere bütüncül bir turizm hizmeti sunarak rakiplerinden olumlu anlamda ayrışabilecektir. Ayrıca, bünyesinde sunacağı SPA ve Wellness hizmetlerinde kullanacağı termal suyun yüksek sıcaklıkta yüzeye çıkıyor oluşu otelin rekabet gücünü arttıracak bir diğer unsurdur. Söz konusu yatırım için seçilen alana oldukça yakın mesafede bulunan diğer 5 yıldızlı termal otellerde kullanılan suların yeterli ısıya sahip olmamaları nedeniyle gelen ziyaretçilere termal su ısıtılarak verilmekte, bu durum da termal suyun kalitesini etkileyen bir unsur olarak değerlendirilmektedir. MTA verilerine göre Eynal sahasında 55 adet sıcak su kaynağı bulunmakta olup bu kaynaklardaki termal suların sıcaklıkları 25°C ile 96°C arasında değişmekte,²³ dolayısıyla Eynal sahasından çıkarılan termal suyun ısıtılmasına ihtiyaç duyulmamaktadır. Bu durum, hem fizibiliteye konu otelin termal sağlık turizmi içindeki imajını olumlu etkileyecek hem de işletme maliyetini düşürecek önemli bir unsurdur.

Sahip olduğu avantajlar sayesinde 5 yıldızlı termal otel yatırımları için ön plana çıkan Simav'da gerçekleştirilecek yatırımın temel olarak yerli turistlere hitap etmesi öngörülmektedir. İlçenin ve ilin uluslararası turistler için henüz İzmir veya Denizli (Pamukkale) kadar ön plana çıkmaması pazar belirlerken önemli bir unsur olarak değerlendirilmiştir. Fakat kuruluştan sonra sunulacak ürün ve hizmetlerin niteliğinin giderek artırılması ve proaktif pazarlama stratejileri uygulanması durumunda tesisin uzun vadede yurtdışı pazarlarına da hitap edebilir konuma geleceği tahmin edilmektedir.

Turizm sektöründe otellerin pazarda başarılı olmasını sağlayacak en önemli kriterlerden biri ürün/hizmet pazarlamasıdır. Bu bağlamda otelin sunduğu temel konaklama hizmeti dışında wellness hizmetleri, kaplıca hizmetleri ile temsil ve ağırlama faaliyetlerinde sunacağı çeşitli hizmetler gibi farklı hizmet türlerini kapsayan bütüncül bir pazarlama stratejisi oluşturması yatırımın başarısı ve devamlılığı için önemlidir.

Otelin kısa, orta ve uzun vadede tanıtımı yapılmalı, sektöre ve potansiyel müşteri kitlesine ürün ve hizmetler anlatılmalıdır. Otelin inşaat döneminden başlamak üzere kısa vadeli ve öncelikli hedef pazarı yakın çevresidir. Özellikle, yatırıma uygun arsanın da yer aldığı Kütahya Simav-Eynal-Çitgöl-Naşa Termal Turizm Merkezi Frigya Termal Turizm Bölgesinde içinde yer aldığı için bu bölgeyi oluşturan Afyonkarahisar, Ankara, Eskişehir, Kütahya ve Uşak illerinde ikamet eden kişiler ve turizm acenteleri termal turizm konseptine aşinadır ve başlangıç tanıtımları yapmak için iyi bir seçenektir. Ayrıca yine Simav ilçesinin sınır komşusu olduğu Manisa ve Balıkesir ile kısa sürede ulaşım imkanının bulunduğu Bursa ve Bilecik illeri de kısa vadede tanıtım yapılması için uygun iller olarak ön plana çıkmaktadır. Son olarak kıyı Ege illeri ile Denizli Burdur ve Isparta, gerek coğrafi yakınlığın sağlamış olduğu avantaj gerekse yine bu illerin sahip olduğu termal kaynaklar sebebiyle yerleşik halkın termal turizm konseptine olan aşinalığı nedeniyle ilk etapta tanıtım yapılabilecek iller olarak değerlendirilmektedir. Özellikle bu illerde faaliyet gösteren turizm acentelerine kapsamlı tanıtımlar yapıldığı ve yerel tanıtım günlerine katılım sağlandığı takdirde otelin bilinirliği yakın coğrafyada kısa sürede artacaktır. Otelin orta vadedeki hedefi ülkedeki tüm iller ve yerli turistler olup pazarlama ve tanıtım faaliyetlerine ülke çapında devam edilmelidir.

²³ Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, "Kütahya İli Madenler ve Enerji Kaynakları," Erişim Tarihi: 26 Ekim 2020, https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/kutahya_madenler.pdf.

Şekil 4: Kısa Dönem Potansiyel Pazarlar



Pazarlama stratejisi kapsamında otel ve sunduğu hizmetlerin tanıtımını yapmak üzere işletmenin web sitesi kurulmalıdır. Web sitesi, kişilerin kolayca rezervasyon yapması ve iptal etmesine olanak tanıyacak şekilde düzenlenerek yorum ve taleplerin kolayca iletebileceği bir yapıda olmalıdır. Ayrıca, görsel ve yazılı tanıtım materyalleri hazırlanarak bu materyallerin yerel ve ulusal basında yayınlanan reklamlar ile otelin sosyal medya platformlarında yer alan sayfalarında paylaşıldığı takdirde otelin bilinirliği büyük ölçüde artacaktır. Tanıtım çalışmalarında, sadece otele ve sunduğu hizmetlere değil, otelin bulunduğu bölgede turistlerin katılabileceği diğer faaliyetlere ve seyahat ipuçlarına da yer verilmesi otelin görünürlüğünü istikrarlı bir şekilde arttıracaktır.

Etkin bir tanıtım yapmak için kritik öneme sahip bir diğer konu çevrimiçi rezervasyon platformlarına katılım sağlamaktır. Belirli bir bölgede ya da temada hizmet veren tüm turizm işletmelerinin listelendiği bu platformlar günümüz müşterisinin aktif bir şekilde kullandığı ve tercihlerinin şekillendiği önemli alanlardır. Bu platformları aktif bir şekilde kullanmak ve gelen talep, öneri, şikâyet ve yorumları hızlı bir şekilde değerlendirmek ziyaretçiler açısından otelin olumlu imajına katkı sağlayacaktır.

Uzun vadede ise otelin uluslararası bilinirliğini arttırmak ve yabancı ziyaretçi sayısını arttırabilmek için ulusal pazarlama stratejisine benzer şekilde web sitelerinde ve sosyal medya platformlarında yabancı dilde yayınlar yapılabilir, uluslararası seyahat acentelerine tanıtım turları düzenlenebilir ve paket tedavi programları oluşturulabilir. Fakat otelin ilk ve ana hedef kitlesi yerli turistler olup yabancı turistler öncelikli hedef pazar arasında yer almamaktadır.

Otelin pazarlama stratejisinin önemli bir unsuru da uygulayacağı fiyat politikasıdır. Eynal bölgesine yakın mesafede bulunan ve sınırları içerisinde toplam 10 adet 5 yıldızlı termal otel bulunan Afyonkarahisar'daki otellerde çift kişilik oda fiyatları 40-130 \$ (300-1.000 TL) arasında değişiklik göstermektedir. Kütahya ilindeki 4 yıldızlı termal otellerde çift kişilik oda fiyatları 40-65 \$ (300-500 TL) arasında değişmektedir. Benzer niteliklere sahip Denizli ve Balıkesir'de bulunan termal otellerde ise fiyatlar 65 \$ (500 TL) civarındadır.

Örnek otellerdeki fiyatlandırmalar ve Simav'da yeni kurulacak tesisin henüz pazarda tanınmamış olması göz önünde bulundurularak oteldeki çift kişilik odalar için gecelik ücretlerin sezona bağlı olarak 25-45 \$ (200-350 TL) arasında, apart daireler için 20-35 \$ (150-260TL) arasında, villalar içinse 40-72 \$ (300-550 TL) arasında değişmesi öngörülmektedir. Konaklama hizmetinden yararlanmadan sadece SPA merkezinden ve Türk Hamamından faydalanmak isteyen kişiler, 10-13 \$ (75-100 TL) arası olması öngörülen giriş ücretini ödeyerek bu hizmetlerden faydalanabilecektir. Fiyatların örnek otellere nazaran düşük tutulması hem yatırımın temkinli bir öngörüyle gerçekleşmesini hem de otele ve hizmetlerine yönelik talebin kuruluştan itibaren yüksek olabileceği değerlendirilmiştir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Kütahya ilinde yeterli sayıda ve kaliteli hizmet sunan tesis sayısı oldukça azdır. Şubat 2021 itibariyle Kütahya'da bulunan turizm işletme belgeli tesis sayısı 11, belediye belgeli tesis sayısı ise 35'tir.²⁴ İlde lüks sınıfına giren 4 adet turizm işletme belgeli 4 yıldızlı otel Merkez ilçede yer almakta olup bunlardan sadece 3 tanesi termal otel niteliğindedir. İlde 5 yıldızlı otel veya toplamda 150 kişiden fazla katılımcıyı ağırlayabilecek kapasitede bir kongre merkezi bulunmamaktadır.

İl genelinde toplamda 6 adet Organize Sanayi Bölgesi (OSB) bulunmakta olup yeni kurulan Kütahya Altıntaş Zafer OSB hariç tutulduğunda bu OSB'lerin toplam doluluk oranı %87'dir.²⁵ Uluslararası niteliklere sahip önemli firmaların bu OSB'lerde üretim tesislerinin bulunduğu ve bu firmaların iş bağlantıları nedeniyle sık sık toplantı, görüşme ve çeşitli organizasyonlar düzenlediği göz önünde bulundurulduğunda, Kütahya'da hizmet kalitesi yüksek konaklama tesisine ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. İlde gerekli niteliklere sahip tesis bulunmadığından firmalar organizasyonları için komşu illerdeki otelleri tercih etmek zorunda kalmaktadır.

Jeotermal kaynaklar açısından incelendiğinde ise 11 adet jeotermal alana ve 6 adet Termal Turizm Merkezine ev sahipliği yapan Kütahya'nın bu kaynakların sağladığı avantajları henüz yeterince değerlendiremediği görülmektedir. Önemli bir termal sağlık turizmi potansiyeline sahip olan ilde 1 adet sağlık bilimleri üniversitesi ile üniversiteye bağlı ve son teknoloji cihazlara sahip 2 adet fizik tedavi ve rehabilitasyon hastanesi bulunmaktadır. Üniversitenin fizik tedavi ve termal sağlık turizmi alanlarında yürüttüğü önemli çalışmalar bulunmakta olup ilin sağlık sektörüyle entegre çalışan turizm tesisleri için önemli bir potansiyeli olduğu görülmektedir.

Simav, jeotermal kaynakların ön plana çıktığı bir ilçedir. İlçede jeotermalden konut ısıtması ve seracılık gibi çeşitli alanlarda faydalanılmakta olup termal turizm alanı da ilçenin önemli gelir kaynaklarından biridir. Mevcut durumda termal turizm alanında faaliyet gösteren belediye işletme belgeli tesisler geleneksel kaplıca anlayışıyla hareket etmekte, dolayısıyla getirisi yüksek olan nitelikli hizmetler sunamamaktadır. 5 yıldızlı termal otel yatırımı için oldukça elverişli olan Eynal Bölgesinde farklı bir hizmet anlayışının hayata geçirilmesi, sade bir kaplıca özelliğinden çıkılması ve termal sağlık turizmi alternatiflerinin ortaya konularak hizmet unsurlarının şekillendirilmesi durumunda ilçenin bu alanda önemli bir destinasyon haline gelebileceği görülmektedir.

²⁴ TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, "Tesis İstatistikleri," Erişim Tarihi: 6 Ekim 2020, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.html>.

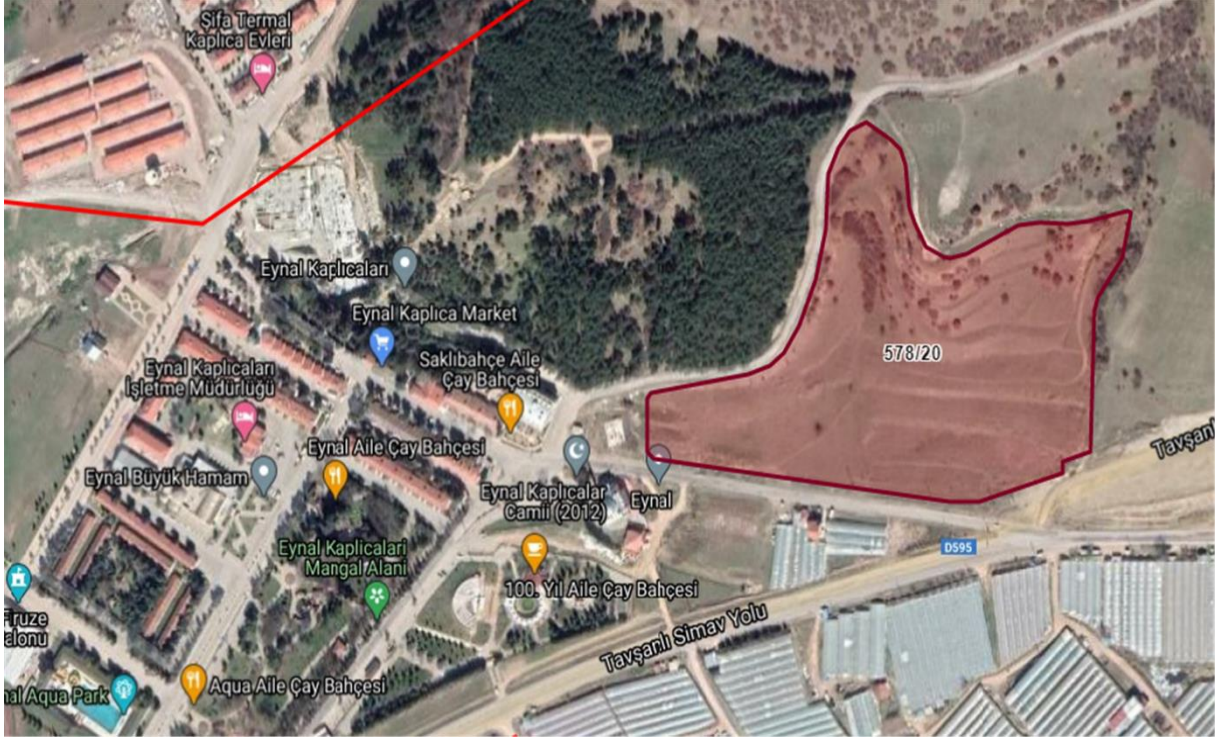
²⁵ OSB Müdürlerinin 8 Ekim 2020 tarihinde ilettikleri veriler üzerinden Zafer Kalkınma Ajansı hesaplamasıdır.

Eynal bölgesinde yatırıma uygun ve mülkiyeti Simav Belediye Başkanlığına ait 3 adet arsa bulunmaktadır. Bu arsaların elektrik, su ve telekomünikasyon altyapıları hazırdır. Bölgede halihazırda kullanımda olan jeotermal suyun kullanım ve dağıtım hakkı ise Simav Belediye Başkanlığının iştiraki olan Sim-Jet A.Ş.'de bulunmaktadır. Termal sağlık turizmi için kaynağın tespit edilmesi, kuyu yerinin seçilmesi, havzanın kapasitesinin belirlenmesi, sondaj çalışmaları ve kuyu başı tesislerinin kurulumu gibi pek çok teknik detay gerekmektedir. Yatırım yeri olarak belirlenen alan ise mevcut durumda Simav Belediye Başkanlığı tarafından işletilen Eynal kaplıcalarının da faydalandığı jeotermal su kuyusunun bulunduğu alan içerisinde yer almaktadır. Bu sayede yatırımcı, su arama ve kullanma süreçlerinden muaf olacak ve mevcut su kuyusundan faydalanabilecektir.

120 odalı otel, her biri 120 m² olan 15 adet villa ve 72 adet aparttan oluşan yatırım için belirtilen 3 arsa arasından yatırıma en uygun arazi olarak toplam alanı 45.741 m² olan Dört Eylül Mahallesi Eynal Mevkii 578/20 numaralı parsel seçilmiştir. Seçilen yatırım alanı Şekil 5 ve Şekil 6'da görülmektedir.

Şekil 5: Yatırım Alanı Görüntüsü 1



Şekil 6: Yatırım Alanı Görüntüsü 2

Yatırım için tercih edilen alan Simav-Tavşanlı karayolu üzerinde bulunmakta olup ulaşım açısından oldukça elverişlidir. Ayrıca, yatırım için seçilen arazi halihazırda işletmede olan ve sektörde belirli bir tanınırlığa sahip Eynal kaplıcalarına oldukça yakın konumdadır.

Söz konusu yatırım alanı için Simav Belediye Başkanlığı iş birliğine açıktır. Bu doğrultuda, yatırımcı arsayı satın alabilir, kiralayabilir veya yap-işlet-devret modeline göre yatırımını gerçekleştirebilir. Bu süreç yatırımcının arsa sahibi ile yapacağı anlaşma ile netleşecek olup Tablo 11'de yer alan Arazi Bedeli, yatırımcının arsayı satın alması durumuna göre belirlenmiştir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Simav ilçesinde kurulması planlanan 5 yıldızlı termal otelin; otel, villa ve apart dairelerden oluşan 3 ayrı konaklama bölümünden oluşması öngörülmektedir. Bölgeden çıkarılan jeotermal suyun doğal tedavi edici unsur olarak kullanılacağı işletmede konaklama hizmetlerine ek olarak SPA ve Wellness hizmetleri ile temsil ve ağırlama faaliyetlerine yönelik çeşitli hizmetler sunulacaktır.

İşletmede sunulması planlanan SPA ve Wellness hizmetleri kapsamında yatırımda geleneksel Türk hamamı, buhar odası, tuz odası, sauna, masaj üniteleri, aletli masaj üniteleri, açık ve kapalı yüzme havuzu, dinlenme odası ile terapi ve bakıma yönelik uygulamaların yer alacağı güzellik salonunun olması planlanmaktadır. Ayrıca, sağlıklı yaşam konseptinin bir parçası olarak tesiste bir adet jimnastik ve fitness salonu yer alacaktır.

Otelin termal sağlık turizmine yönelik nitelikli hizmetler sunabilmesi için çevre düzenlemesine ayrı bir önem verilmesi gerekmektedir. Tesisin açık hava ve bahçe düzenlemesi ziyaretçilerin tesiste geçireceği zamanın kalitesini arttıran bir unsur olarak değerlendirildiğinden tesisin açık hava alanları ziyaretçilerin nitelikli zaman geçirmelerine elverişli olacak şekilde düzenlenecektir.

Planlanan beş yıldızlı termal tesiste de bu özellikler dikkate alınarak planlama gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda otelde bulunması gereken bölümlerde kullanılacak makine ve teçhizatlar;

Odalarda:

Minibar, Yatak takımı (tek veya çift kişilik baza), yorgan, yastık ve nevresim takımı, yatak örtüsü, tuvalet masası, komodin, telefon, vestiyer, klima, bagaj sehpa, elbise dolabı, şifreli kasa, perdeler, engelli odaları için engelli aparatları, mercek ayna, buklet malzemeleri (tek kullanımlık; şampuan, ayakkabı temizleme kiti, diş temizleme kiti, sabun, tıraş kiti, kirli-temiz çamaşır torbası, terlik, kibrit), masa ve sandalye, oturma grubu, tv, tanıtım broşürleri ve bildirim formları, dosya, kalem, antetli kağıt, lütfen rahatsız etmeyiniz (do not disturb) kartı, çay kahve hazırlama ve servis malzemeleri, küllük, el, yüz, vücut ve ayak havluları,

Mutfakta:**Hazırlık Üniteleri**

Tezgahlar
Mermer tablalı tezgâhlar
Bulaşık ve kazan yıkama tezgâhları
İstif rafları
Duvar sistemleri
Et kütükleri
El yıkama evyesi
Bıçak sterilizatörü
Paspas yıkama evyesi
Izgaralı özel sifon
Yağ tutucu
Küvetler
Raflar
Depolama üniteleri

Pişirme üniteleri

Elektrikli kuzine
Nötr ünite
Elektrikli pişirme ünitesi
Elektrikli ocak
Elektrikli ızgara
Elektrikli grill
Elektrikli ben marie
Sıcak yemek konteyneri
Endüstriyel fritöz
Gazlı pişirme ünitesi
Makarna pişirici
Gazlı setüstü ocak
Lav taşlı ızgara
Gazlı ben marie
Endüstriyel fritöz

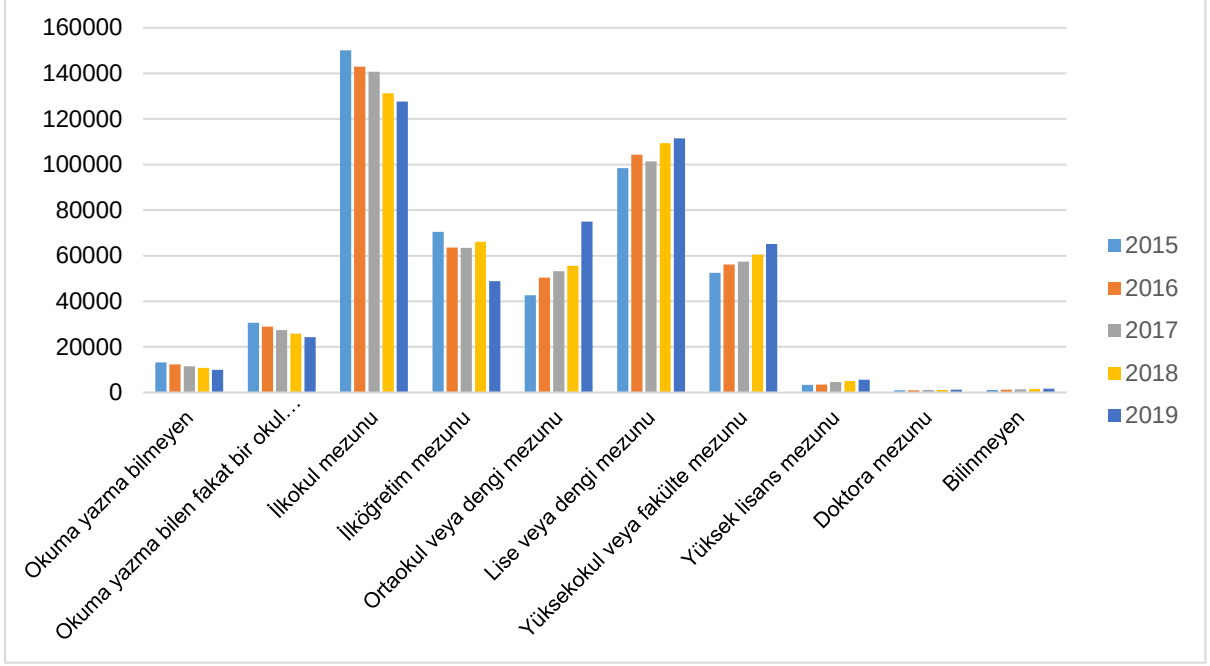
Servis üniteleri

Tencereler
Tavalar
Çatal bıçak takımı
Kepçe kevgir takımı
Menaj takımı
Çay Takımı
Tabak, pasta, tepsi takımları
Gastronom küvetler
Kazan takımı
Servis arabaları ve soğuk dolabı
Yıkama makineleri

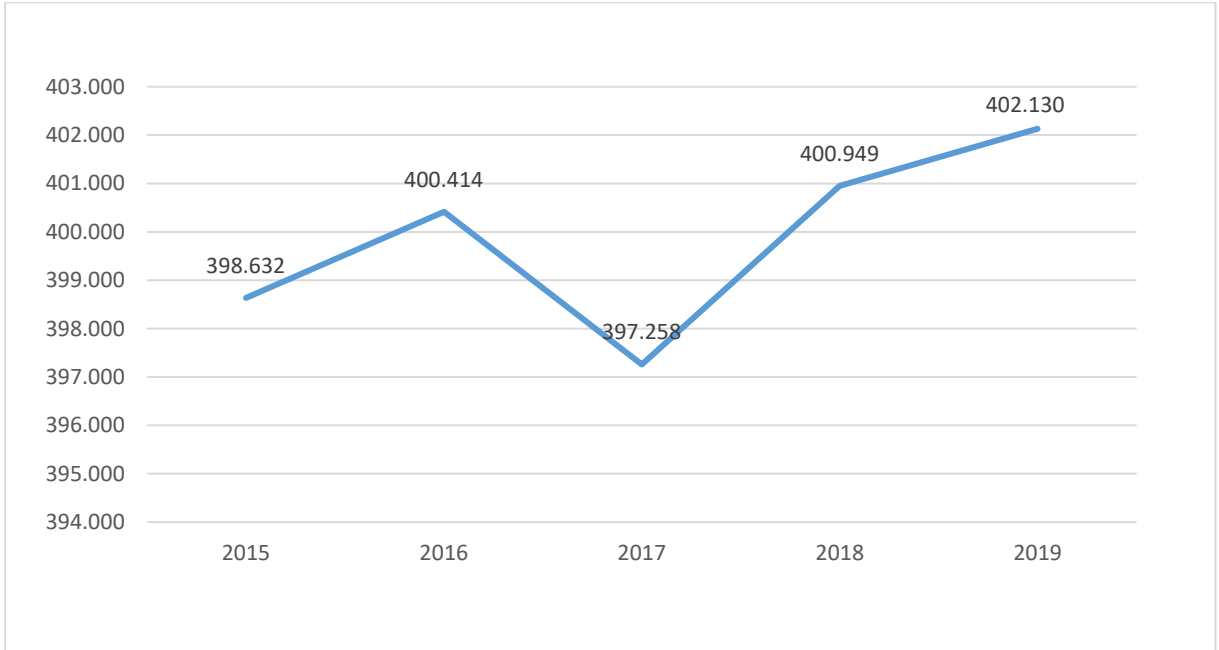
olacaktır.

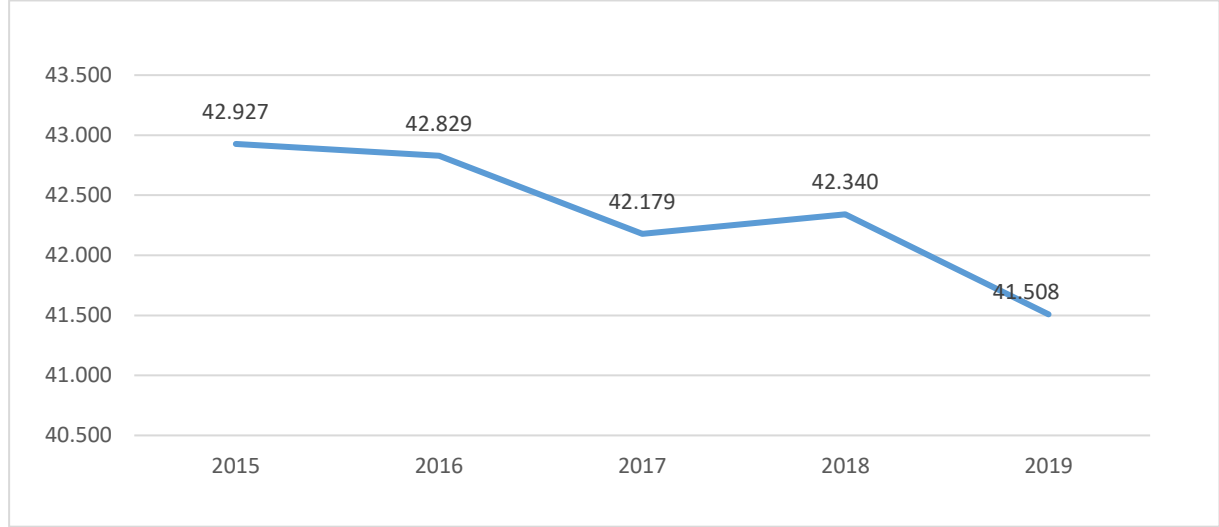
3.3. İnsan Kaynakları

Kütahya ilinin eğitim seviyesi yıllara göre artmaktadır. Son beş yıllık dönemde 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu incelendiğinde okuma yazma bilmeyenden ortaokul veya dengi okul mezunu seviyelerine kadar olan eğitim segmentlerinde ciddi bir azalma görülürken ortaokul, lise, üniversite ve yüksek lisans mezunları sayısının artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Şekil 7: Kütahya’da 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu, 2015 - 2019

Çalışma çağındaki nüfusun son beş yıl içindeki değişimi incelendiğinde ise Simav ve Kütahya geneli arasında oldukça belirgin bir farklılık görülmektedir. Kütahya genelinde çalışma çağındaki olan 15-65 yaş arası nüfus artarken Simav’da azalmaktadır.

Şekil 8: Kütahya’da Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası), 2015 - 2019

Şekil 9: Simav'da Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası), 2015 - 2019

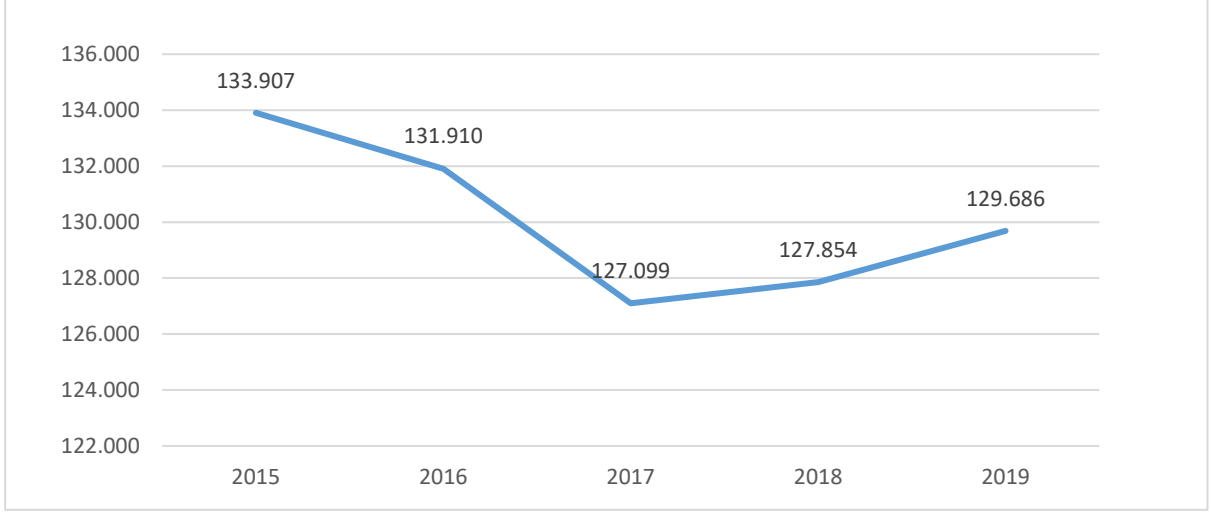
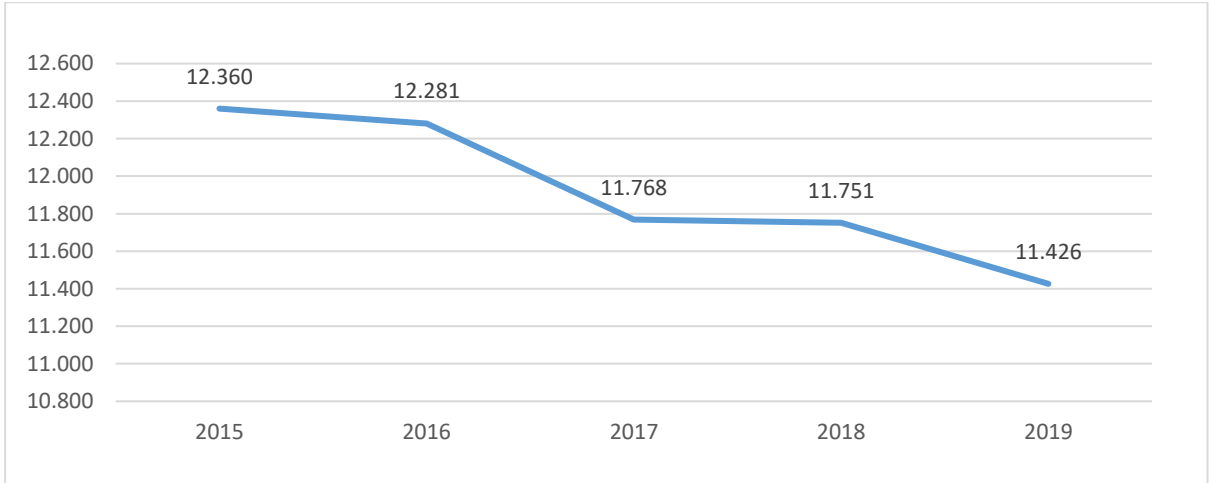
Çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfus içindeki payının hem Kütahya genelinde hem de Simav'da benzer seviyelerde olduğu görülmektedir. Çalışma çağındaki nüfus oranının il ve ilçe nüfusu içindeki payının oldukça yüksek oluşu istihdam edilebilecek personel bulmada nicelik olarak bir sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

Tablo 8: Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı, 2015 - 2019

Yıl	Simav	Kütahya
2015	%66,71	%69,76
2016	%66,87	%69,80
2017	%66,41	%69,42
2018	%66,14	%69,38
2019	%65,72	%69,42

Yeniliklere kolay adapte olabilen, sorunlar ve fırsatlar karşısında hızlı hareket edebilen ve gelişmeye açık olan genç nüfus, sürdürülebilir mal ve hizmetlerin üretimi konusunda önemli bir yere sahiptir. Genç işgücünün mevcudiyeti yatırımların devamlılığı için önemli bir faktör olmakla birlikte nitelikli iş imkanlarının yaygınlığı genç nüfusu cezbeden unsurlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır. Avrupa Birliği İstatistik Kurumu olan EUROSTAT, genç nüfusu 15-29 yaş aralığını kapsayan nüfus olarak tanımlamaktadır.²⁶ Bu tanım kapsamında Kütahya genelinde ve Simav özelinde 15-29 yaş arası nüfus verileri Şekil 10 ve Şekil 11'de verilmiştir.

²⁶ Eurostat, "Youth - Overview," Erişim Tarihi: 15.10.2020, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/youth>.

Şekil 10: Kütahya'da Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015 - 2019**Şekil 11: Simav'da Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015 - 2019**

Simav'da genç nüfus azalırken il genelinde son yıllarda artış görülmektedir. Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfus içindeki ağırlığına bakıldığında ise gerek Simav'da gerekse il genelinde genç nüfusun çalışma çağındaki nüfus içinde önemli bir yüzdeye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 9: Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı, 2015 - 2019

Yıl	Simav	Kütahya
2015	%28,79	%33,59
2016	%28,67	%32,94
2017	%27,90	%31,99
2018	%27,75	%31,89
2019	%27,53	%32,25

Simav özelinde incelendiğinde, ilçedeki genç nüfusun ve/veya çalışma çağındaki nüfusun yıllara göre azalış nedeninin ilçede organize sanayi bölgesi olmayışı veya birkaç tesis dışında gençleri cezbedici nitelikte kurumsal iş yerlerinin eksikliğinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir. İsteddiği nitelikte iş imkânı bulamayan aktif nüfus çeşitli iş imkanlarının olduğu büyük ilçe veya il merkezlerine göç etmektedir. Bu doğrultuda, ilçede nitelikli hizmetler sunan ve kurumsal yapıya sahip bir 5 yıldızlı otel işletmesinin ilçe halkı için cezbedici bir iş imkânı olacağı, dolayısıyla personel bulmada sıkıntı yaşanmayacağı değerlendirilmektedir.

Öte yandan söz konusu yatırımın başarılı olabilmesi için, otel personelinin gerekli nitelik ve donanımına sahip olması gerekmektedir. Kütahya'da, Simav'da ve Simav'a yakın mesafede bulunan il ve ilçe merkezlerinde ön büro ve servisten mutfak hizmetlerine kadar turizm işletmelerinin ihtiyaç duyacağı nitelikte personel yetiştirmek üzere eğitim veren meslek yüksekokulları ile mesleki ve teknik anadolu liseleri bulunmaktadır. Örneğin, yatırım alanına oldukça yakın konumda bulunan Simav Eynal Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesinde öğrencilere yiyecek ve içecek hizmetleri dalında eğitim verilmekte olup bu okul söz konusu otel yatırımının personel istihdamı için önemli bir kaynak oluşturmaktadır.

Ayrıca Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Simav Meslek Yüksekokulunda Sağlık Turizmi İşletmeciliği bölümü bulunmakta olup bu bölümde eğitim alan kişiler otelin idari bölümlerinde ihtiyaç duyulacak personel istihdamı için önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi Simav Meslek Yüksekokulunda bulunan terapi ve rehabilitasyon bölümü ise otel yatırımı için önemli bir fırsat oluşturmaktadır. MYO ile iş birliği yapıldığı takdirde termal sağlık turizmine yönelik fizik tedavi ve kür uygulamaları otel bünyesinde profesyonel sağlık çalışanları tarafından gerçekleştirilebilecek, böylece otel kendi segmentinde faaliyet gösteren otellerden ayrışabilecektir.

İşletme döneminde tesisin Ön Büro, Yiyecek ve İçecek, Kat Hizmetleri, İnsan Kaynakları Departmanı, Muhasebe-Satın Alma Departmanı, İdari İşler Departmanı ve Pazarlama-Satış Departmanı bölümlerinde toplam 129 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. İstihdam edilecek personelin unvanları, sayıları ve maaş bilgileri Tablo 10 ve Tablo 11'de ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Tablo 10: Yönetim Kadrosu Maaş Tablosu

Yönetim Kadrosu	Kişi Sayısı	Net Maaş (₺)	Bir Kişi Aylık Ortalama Maliyet (₺)	Bir Kişi Toplam Yıllık Maliyet (₺)	Yıllık Toplam Maliyet (₺)	Yıllık Toplam Maliyet (\$)*
Genel Müdür	1	11.500,00	21.396,08	256.752,93	256.752,93	33.817,99
Genel Müdür Yrd.	2	9.200,00	16.913,47	202.961,67	405.923,34	53.465,84
Departman Müdürleri	6	5.750,00	10.299,54	123.594,42	741.566,52	97.674,79
TOPLAM	9				1.404.242,79	184.958,61

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 20.11.2020 tarihli döviz satış kuru esas alınmıştır. (1 \$ = 7,5922 TL)

Tablo 11: Personel Maaş Tablosu

Personel	Kişi Sayısı	Net Maaş (₺)	Bir Kişi Aylık Ortalama Maliyet (₺)	Bir Kişi Toplam Yıllık Maliyet (₺)	Yıllık Toplam Maliyet (₺)	Yıllık Toplam Maliyet (\$)*
Şef Aşçı	1	4.600,00	8.094,88	97.138,63	97.138,63	12.794,53
Aşçılar	3	3.450,00	5.890,23	70.682,84	212.048,52	27.929,79
Şef Garson	1	2.875,00	4.863,72	58.364,66	58.364,66	7.687,45
Yiyecek içecek diğer personeller	34	2.324,71	3.902,12	46.825,47	1.592.065,98	209.697,58
Ön Büro personeli	19	2.324,71	3.902,12	46.825,47	889.683,93	117.183,94
Kat hizmetleri personeli	35	2.324,71	3.902,12	46.825,47	1.638.891,45	215.865,16
İK personeli	2	3.450,00	5.890,24	70.682,84	141.365,68	18.619,86
Muhasebe Şefi	1	4.600,00	8.094,89	97.138,63	97.138,63	12.794,53
Muhasebe büro elemanı	2	2.324,71	3.902,12	46.825,47	93.650,94	12.335,15
Muhasebe diğer personel	5	3.450,00	5.890,23	70.682,84	353.414,20	46.549,64
Teknik bölüm	3	2.875,00	4.863,72	58.364,66	175.093,98	23.062,35
Güvenlik amiri	1	2.875,00	4.863,72	58.364,66	58.364,66	7.687,45
Güvenlik personeli	5	2.324,71	3.902,12	46.825,47	234.127,35	30.837,88
Çamaşırhane sorumlusu	1	2.875,00	4.863,72	58.364,66	58.364,66	7.687,45
Çamaşırhane personeli	2	2.324,71	3.902,12	46.825,47	93.650,94	12.335,15
Bahçe işleri ve diğer	3	2.324,71	3.902,12	46.825,47	140.476,41	18.502,73
Pazarlama sorumluları	2	4.600,00	8.094,89	97.138,63	194.277,26	25.589,06
TOPLAM	120				6.128.117,88	807.159,70

*Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 20.11.2020 tarihli döviz satış kuru esas alınmıştır. (1 \$ = 7,5922 TL)

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

120 odalı otel, her biri 120 m² olan 15 adet villa ve 72 adet aparttan oluşan 5 yıldızlı termal otel yatırımı için öngörülen sabit yatırım kalemleri şunlardır;

- ✓ **Arazi Bedeli:** Yatırımcı Simav Belediye Başkanlığı ile yapacağı görüşme neticesinde araziyi satın alabilir, kiralayabilir veya yatırımı yap-işlet-devret modeline göre gerçekleştirebilir. Fakat fizibilite raporunda yatırımcının araziyi satın alması durumu üzerinden hesaplamalar gerçekleştirilmiştir.
- ✓ **Etüt, Proje, Mühendislik vb. Giderler:** Mimari proje, statik proje, zemin etüdü raporu, altyapı projeleri, harita mühendisliği işleri ve diğer kontrolörlük işleri için yapılacak harcamalar bu kalemde yer alacaktır.

- ✓ **İzin-Ruhsat Giderleri:** Tesisin işletmeye geçebilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınacak ÇED gerekli değildir belgesi ile turizm işletme belgesi harcı ödemeleri bu kalemde yer alacaktır.
- ✓ **Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri:** araziye yatırıma uygun hale getirmek için gerekli çalışmalar ile peyzaj düzenlemeleri bu kalemde yer alacaktır.
- ✓ **Hazırlık Yapıları:** Kurulum sürecinin etkin ve verimli bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan şantiye vb. yapılara yönelik harcamalar bu kalemde yer alacaktır.
- ✓ **İnşaat Giderleri:** Altyapı ve üstyapı harcamaları bu kalemde yer alacaktır.
- ✓ **Çevre Koruma Giderleri:** yatırım aşamasında oluşabilecek atıkların bertarafına yönelik harcamalar bu kalemde yer alacaktır.
- ✓ **Makine, Teçhizat ve Donanım Giderleri:** Tesiste ihtiyaç duyulacak tüm ekipmanlar için toplam maliyet bu kalemde yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2020 yılı birim maliyetleri göz önünde bulundurularak hesaplanan toplam maliyetten inşaat tutarı çıkarılarak bulunmuştur.
- ✓ **Taşıma, Sigorta, Montaj vb. Giderler:** Otelde kullanılacak makine ve teçhizatların kullanılabilir hale getirilmesi için oluşacak çeşitli maliyetler bu kalemde yer alacaktır.
- ✓ **Taşıt Araçları Giderleri:** Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçların maliyetleri bu kalemde yer almaktadır.
- ✓ **İşletmeye Alma Giderleri**
- ✓ **Beklenmeyen Giderler:** Beklenmeyen gider olarak toplam yatırımın %5'ine kadar gider oluşabileceği tahmin edilmekte olup bu tutar da toplam sabit yatırım tutarına dahil edilmiştir.

Harcama kalemleri ve toplam sabit yatırım tutarı Tablo 12'de yer almaktadır.

Tablo 12: Harcama Kalemleri ve Toplam Sabit Yatırım Tutarı

Sabit Yatırım Harcama Türü	Uygun Harcama Tutarı (₺)	Uygun Harcama Tutarı (\$) **
Arazi Bedeli	25.000.000,00	3.292.853,19
Etüt, Proje, Mühendislik vb. Giderler	550.264,29	72.477,58
İzin-Ruhsat Giderleri*	53.497,50	7.046,38
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri	110.052,86	14.495,52
Hazırlık Yapıları	55.026,43	7.247,76
İnşaat Giderleri	24.236.280,61	3.192.260,56
Çevre Koruma Giderleri	55.026,43	7.247,76
Makine, Teçhizat ve Donanım Giderleri	35.250.872,48	4.643.037,92
Taşıma, Sigorta, Montaj vb. Giderler	110.052,86	14.495,52
Taşıt Araçları Giderleri*	440.211,43	57.982,06
İşletmeye Alma Giderleri*	1.430.687,15	188.441,71
Beklenmeyen Giderler	4.364.598,60	574.879,30
Toplam Sabit Yatırım Tutarı	91.656.570,64	12.072.465,25

* Bu harcama kalemleri 2.2.1 Başlığında yer alan Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında sabit yatırım tutarına dâhil edilmemektedir.

** Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 20.11.2020 tarihli döviz satış kuru esas alınmıştır. (1 \$ = 7,5922 TL)

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi, otelin tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine ve doluluk oranına bağlı olarak değişkenlik gösterecektir. Söz konusu yatırım için sabit yatırım tutarı 12.072.465,25 \$, işletme dönemi için yıllık toplam personel gideri 992.118,31 \$ olarak hesaplanmıştır.

Benzer nitelikteki turizm yatırımları, toplam sabit yatırım tutarları ve tesisin doluluk tahminleri göz önünde bulundurulduğunda yatırımın geri dönüş süresinin 18 ile 20 yıl arasında olacağı öngörülmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde yer alan “Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi”ne göre Tesisin işletmeye geçebilmesi için söz konusu yatırım için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan alınacak Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) gerekli değildir belgesi alınmalıdır.

Ayrıca, yatırımın sağlayacağı çevresel ve sosyal faydalar Tablo 13’te sunulmuştur.

Tablo 13: Yatırımın Sağlayacağı Sosyal ve Çevresel Faydalar

No	Sosyal Faydalar	Çevresel Faydalar
1	İlçe halkı için nitelikli bir iş imkânı oluşturulması, istihdamın artması	Kaynakların yerinde ve etkin kullanımı
2	Kurumsal kapasitelerin gelişmesi	Doğal çevre ve peyzajın korunması
3	İlçenin sunduğu hizmet kalitesinin ve dolayısıyla ilçenin cazibesinin artması	Turizm çeşitliliğinin korunması, geliştirilmesi
4	Sağlıklı yaşam bilincin artması	Çevre dostu bir enerji kaynağı kullanılacağı için çevre kirliliğinin önlenmesi
5	Göçün azalması	Çevre kalitesinin iyileştirilmesi
6	Farklı illerden gelecek ziyaretçilerin katkısıyla kültürel çeşitliliğin artması	Alt ve üst yapı olanaklarının geliştirilmesi

KAYNAKLAR

- (EHHTA), Avrupa Tarihi Termal Kentler Birliği. "European Route of Thermal Heritage and Thermal Towns," 2020. http://ehtta.eu/portal/wp-content/uploads/2010/09/EHTTA_european_route.pdf.
- (OECD), Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü. *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, 2020.
- (TÜRSAB), Türkiye Seyahat Acentaları Birliği. "Sağlık Turizmi Raporu Yol Haritası Niteliğinde." *The Voice of Travel*, no. 3 (2019).
- (UNWTO), Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü. "Accommodation: Demand and Capacity." Accessed October 15, 2020. <https://www.unwto.org/accommodation-demand-and-capacity>.
- "Employment in Tourism Industries." Accessed October 15, 2020. <https://www.unwto.org/tourism-employment>.
- Eurostat. "Youth - Overview." Accessed October 15, 2020. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/youth>.
- Gölmez, Zeynep. "Türkiye'de ve Dünya'da Sağlık Turizmi ve Çeşitleri: Sağlık Turizminin Ülkemizdeki Mevcut Durumu ve Bazı Ülkelerle Kıyaslanması." İstanbul Üniversitesi, 2012.
- Institute, Global Wellness. "Global Wellness Economy Monitor: October 2018," 2018.
- Kaymakamlığı, TC. Simav. "Simav'ın Tarım Dinamosu." Accessed October 28, 2020. <http://simav.gov.tr/simavin-tarim-dinamosu>.
- Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel. "Kütahya İli Madenler ve Enerji Kaynakları." Accessed October 26, 2020. https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/kutahya_madenler.pdf.
- Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı. "Genel Tanımlar." Accessed October 15, 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html>.
- "KTKGB ve Turizm Merkezleri." Accessed October 19, 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9669/ktkgb-ve-turizm-merkezleri.html>.
- "Termal Turizm Master Planı 2007-2023." Accessed October 21, 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11481/termal-turizm-master-planı-2007-2023.html>.
- "Tesis İstatistikleri." Accessed October 6, 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.html>.
- "Turizm Tesisleri." Accessed October 19, 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizm-tesisleri.html>.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- [Nakit Akım Tablosu](#)

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

- [Geri Ödeme Dönemi Yöntemi](#)

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

- [Net Bugünkü Değer Analizi](#)

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

$$NBD = \sum (NA_t / (1-k)^t) \quad t=0$$

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- [Cari Oran](#)

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

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

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.

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

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.

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

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



Cumhuriyet Mahallesi Öncü Sokak No:39 43020 Merkez/KÜTAHYA

Tel: 0 (274) 271 77 61 – Faks: 0 (274) 271 77 63

E-posta: info@zafer.gov.tr | www.zafer.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.