



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Kütahya İli Termal Sağlık Kompleksi Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Kütahya İli Termal Sağlık Kompleksi Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırım ortamını geliştirmek amacıyla Kütahya ilinde sağlık kompleksi kurulmasının 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, bu rapor her ne koşulda olursa olsun 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	8
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep.....	10
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	11
2.6. Girdi Piyasası.....	12
2.7 Pazar ve Satış Analizi.....	12
3. TEKNİK ANALİZ	17
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	17
3.2. Üretim Teknolojisi	21
3.3. İnsan Kaynakları.....	23
4. FİNANSAL ANALİZ	27
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	27
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	28
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	28

TABLolar

Tablo 1: Yatırım Teşvik Belgesine Konu Yatırım Harcamaları.....	6
Tablo 2: Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Yararlanılabilecek Destek Miktarları	6
Tablo 3: İşletmenin Gelir Kalemleri.....	15
Tablo 4: İşletmenin Gelirleri	15
Tablo 5: Yeraltı Termal Su Potansiyeli.....	19
Tablo 6: Makine ve Ekipman Listesi.....	21
Tablo 7: Mahal Alanları ve Maliyetleri	23
Tablo 8: Personel Giderleri.....	23
Tablo 9: Çalışma Çağındaki Nüfusun İl/İlçe Nüfusunda Oranı (15-65 yaş arası), 2015 -2019	25
Tablo 10: Genç Nüfusun İl/İlçe Nüfusunda Oranı (15-29 yaş arası), 2015 -2019	27
Tablo 11:Yatırım Tutarı Kırılımı	27
Tablo 12: Sosyal ve Çevresel Faydalar	28

ŞEKİLLER

Şekil 1: Küresel Sağlık Ekonomisi - Global Wellness Institute – 2017	10
Şekil 2: Emet Harita Gösterimi	17
Şekil 3: Arazi Yeri Gösterimi	19
Şekil 4: Emet İlçe Merkezi Kanalizasyon Hatları	20
Şekil 5: Elektrifikasyon Haritası.....	20
Şekil 7: Kütahya'da 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu, 2015 – 2019	24
Şekil 8: Emet'teki Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası), 2015 -2019	25
Şekil 9: Kütahya'da Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015-2019.....	26
Şekil 10: Emet'te Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015-2019	26

KÜTAHYA İLİ TERMAL SAĞLIK KOMPLEKSİ YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Kütahya İli Termal Sağlık Kompleksi	
Üretilen Ürün/Hizmet	Fizik Tedavi, Rehabilitasyon, SPA ve Wellness Hizmetleri	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Kütahya İli Emet ilçesi	
Tesisin Teknik Kapasitesi	120 odalı otel, 100 hasta kapasiteli tedavi ünitesi ve 250 kişi kapasiteli kaplıca alanı	
Sabit Yatırım Tutarı	6.145.161,17 \$	
Yatırım Süresi	30 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Turizm sektörü olduğu için kapasite kullanım oranı hesaplanamamıştır.	
İstihdam Kapasitesi	97	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	4,07 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 ve 86.90	
İlgili GTİP Numarası	Hizmet sektörü olduğu için GTİP numarası bulunmamaktadır.	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Almanya, Hollanda, İsveç, Norveç, İngiltere, Danimarka, Rusya, Azerbaycan, Kazakistan, Katar	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 10: Eşitsizliklerin Azaltılması
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	Thermal Health Complex in Kütahya	
Information about the Product/Service	Physiotherapy, Rehabilitation, SPA and Wellness Services	
Investment Location (Province-District)	Kütahya - Emet	
Technical Capacity of the Facility	120 room hotel, 100 patient capacity treatment unit and 250 person capacity spa area	
Fixed Investment Cost (USD)	6.145.161,17 \$	
Investment Period	30 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	Since it is a tourism sector, the capacity utilization rate could not be calculated.	
Employment Capacity	97	
Payback Period of Investment	4,07 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10 and 86.90	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	Since it is a service sector, there is no HS number.	
Target Country of Investment	Germany, Netherlands, Sweden, Norway, England, Denmark, Russia, Azerbaijan, Kazakhstan, United Arab Emirates, Qatar, Saudi Arabia	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being	Goal 10: Reduced Inequality
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Modern dünyada iletişim, ulaşım ve dijitalleşmeyle birlikte üretimde ve refah seviyesinde önemli bir artış görülmektedir. Ancak, bu olumlu gelişmelere rağmen modern hayatın getirdiği stres, sağlıksız beslenme, hareketsizlik gibi birtakım olumsuz yaşam koşulları ve bunlara bağlı olarak daha fazla hastalık insan sağlığını tehdit etmektedir. Bu nedenle insanlarda sağlığını koruma ya da sağlıklı yaşama isteği ve bu konudaki farkındalık her geçen gün artış göstermektedir. Bu talebin en iyi karşılanabileceği yerler olan SPA, wellness ve kaplıcalar gibi termal kaynaklar önemli cazibe merkezleri haline gelmiştir. Özellikle ekonomik olarak gelişmiş ülkelerde bu hizmetlere olan talebin artması sonucu, bu ülkelerdeki insanlar daha uygun fiyatlarla ilgili hizmeti satın alabilecekleri ülkelerde tedavi olmakta, hatta paket anlaşmalar yapma yoluna gitmektedir.

Türkiye, tedavi edici özelliklere sahip termal su kaynakları, doğal güzellikleri, iklimi, tarihi ve zengin kültürünün birleşmesiyle özgün bir sağlık turizmi imkanı sağlamaktadır. Yatırım yapılacak tesislerin profesyonel olarak tüm ihtiyacı karşılayabilecek düzeyde olmasıyla termal turizm, sağlık turizmi alanında rekabetçi bir yapıya kavuşacaktır.

Fizibiliteye konu yatırım iki kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısım olan termal otel yatırımının NACE kodu 5510.1.01.99 ve ikinci kısım olan fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi yatırımının NACE kodu 8519.0.04.99'dur. Hizmet sektörü olduğu için proje konusuna ait GTİP numarası bulunmamaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik destekler aşağıda açıklanmıştır.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım bir kısmı termal otel, diğer kısmı ise fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi olmak üzere iki kısımda ele alınacaktır.

Termal Otel Yatırımı; 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: Yatırım 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.

Vergi İndirimi Desteği: Toplam sabit yatırım tutarının %40'ı kadar bir havuz oluşur. Süre kısıtlaması olmaksızın havuz bitene kadar yatırımcının vergi döneminde ödeyeceği kurumlar vergisine %80 oranında indirim yapılır. Vergi indirim tutarı hesaplanırken toplam sabit yatırım tutarına arsa/arazi harcamaları dahil edilmez.

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, döviz endeksli kredilerde ise 2 puan faiz desteğinden faydalanır. Toplam destek miktarı 1 Milyon 400 Bin TL'yi geçemez.

Söz konusu yatırım için harcama kalemlerinden teşvik sistemi kapsamına giren kalemler ve toplam tutarları Tablo 1'de belirtilmiştir.

Tablo 1: Yatırım Teşvik Belgesine Konu Yatırım Harcamaları

Başlık	İçerik	Toplam Tutar (TL)	Toplam Tutar (\$)*
Yerli Makine, Teçhizat ve Donanım Harcamaları	Makine ve Ekipman Giderleri	3.345.412,00	440.638,02
İthal Makine, Teçhizat ve Donanım Harcamaları	Söz konusu yatırım için ihtiyaç duyulacak makine, teçhizat ve donanımların tümünün yerli olması öngörülmüştür.	-	-
Arsa/Arazi Tutarı	Arazi Bedeli	-	-
İnşaat Harcamaları	İnşaat Gider Kalemleri	29.731.200,00	3.916.019,07
Diğer Harcamalar	Beklenmeyen Giderler	1.371.680,60	180.669,71
Toplam		34.448.292,60	4.537.326,81

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

Belirtilen harcama kalemleri ve 97 kişilik istihdam öngörüsü ile yararlanılabilecek destek tutarları Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 2: Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Yararlanılabilecek Destek Miktarları

	Toplam Tutar (TL)	Toplam Tutar (\$)
Sabit Yatırım Tutarı	34.448.292,60	4.537.326,81
KDV İstisnası	602.174,16	79.314,84
Gümrük Vergisi Muafiyeti	-	-
Vergi İndirim Tutarı (Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40)	13.779.316,80	1.814.930,69
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği Tutarı	4.518.147,48	595.103,85
Faiz Desteği Tutarı	-	-
Toplam Tutar	18.899.638,44	2.489.349,39

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi yatırımı ise toplam 12.207.000,00 TL tutarında olup genel teşvik kapsamına girmekte, 360.000,00 TL KDV İstisnası ve 3.051.750,00 TL Vergi İndirimi desteklerinden yararlanabilmektedir.

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 yapılmaktadır¹.

2.2.2. Diğer Destekler

Bunlar haricinde sağlanan destekler aşağıda açıklanmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri: 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu teşvikten yararlanabilir.

06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2013/5265 sayılı “Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar” ile çevreye duyarlı konaklama tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla “Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis” belgeli işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu teşvikten yararlanabilir.

6322 Sayılı Kanunla Getirilen Sağlık Turizminde Gelir ve Kurumlar Vergisi İndirimi: Kurulacak sağlık merkezi, 31 Aralık 2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Kurumlar Vergisi Genel Tebliği” kapsamında Sağlık Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılmış olmak şartıyla bu teşvikten yararlanabilir².

2015/8 Sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Teşviki: 2020 yılı içerisinde de geçerli olmak üzere sağlık turizmine yönelik olarak 2015/8 sayılı “Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar” gereğince kurulacak sağlık merkezi Tescil ve Koruma Desteğinden, Rapor ve Yurtdışı Şirket Alınımına Yönelik Danışmanlık Desteğinden, Belgelendirme Desteğinden, Reklam, Tanıtım ve Pazarlama Desteğinden, Yurt Dışı Birim Desteğinden, Danışmanlık Desteğinden, Acenta Komisyon Desteğinden, Tercümanlık Hizmetleri Desteğinden, Hasta Yol Desteğinden ve Münhasıran Yurt Dışına Yönelik Olarak Yurt içinde Gerçekleştirilen Tanıtım ve Eğitim Faaliyetlerinin Desteklerinden yararlanabilir.

Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Kredileri: Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; bir önceki takvim yılı itibariyle en az 200.000 ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine ve özel havayolu şirketleri ile en az 1.000.000 ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren turizm şirketlerine kredi sağlamaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu destekten yararlanabilir³.

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Turizm Kredileri: Türkiye Kalkınma Bankası, Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu destekten yararlanabilir⁴.

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Destekleri: Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu tarafından kırsal turizm destekleri kapsamında destekler sağlanmaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu desteklerden yararlanabilir⁵.

¹ “Yatırıma Destek,” 2020, <https://www.yatirimadestek.gov.tr/>

² T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11609/tesvik-ve-destekler.html>

³ Türkiye İhracat Kredi Bankası, <https://www.eximbank.gov.tr/>

⁴ Kalkınma Bankası Turizm Kredileri, <https://kalkinma.com.tr/>

2.3. Sektörün Profili

Sağlık turizminin, gelişmekte olan ülkelerin GSMH ve kişi başına gelirini arttırıcı etkilerinin yanında, cari açığı ve bütçe açığını kapatan etkileri de bulunmaktadır. Bu nedenle, 4,2 trilyon dolarlık küresel sağlık pazarından gereken payın alınması için altyapı tesislerinin oluşturulması, profesyonel tesislerin kurulması için gerekli yatırımların yapılması gerekmektedir.

Termal sağlık turizmi, tedavi amaçlı kaplıca veya diğer sağlık uygulamalarını seyahat eden kişinin fiziksel ve ruhsal iyilik halini geliştirmek, sağlıklı kalmasını sürdürmek, yaşlanmasını geciktirmek amacıyla hizmete sunan; diğer bir deyişle tedavi, rehabilitasyon, zindelik hali elde etme talebinde bulunan yerli ve yabancı müşterilerin sağlık kuruluşlarında ağırlanmasını sağlayan turizm türüdür. Bu tanımlamadan da anlaşılacağı üzere bir bölgede termal sağlık turizminin gerçekleşmesi ve bu alanda gelişmenin olması için bölgenin termal niteliğinin yanında profesyonel sağlık hizmeti sunan kuruluş veya kuruluşların bulunması ve bunların sürdürülebilir gelişim göstermeleri önem arz etmektedir. Dünya nüfusunun artması ve insanların yaşlanması, yaşam kalitesinin yükselmesi, sağlıklı yaşama ve sağlıklı yaşlanma isteğinin artması, çeşitli ülkelerde sağlık maliyetlerinin yükselmesi, ulaşım ve iletişim olanaklarının çok daha iyi hale gelmesi sebebiyle, tedavileri daha kaliteli ve ekonomik olarak sunan ülkeler ortaya çıkmış ve son yirmi yılda sağlık turizmi sektörünün oluşmasına neden olmuştur. Kronik hastalıkların %90'ından fazlasında iklim, hidroterapi, rekreasyon, rehabilitasyon gibi alternatif tedavi unsurlarının bilimsel olarak faydalı olduğunun dünyada kabul görmesi, sağlık turizmi hizmeti sunan bölgelere talebin giderek artmasına yol açmıştır.

Ülkemizde nüfusun yaşlanmasıyla kronik hastalık yükü ve maliyetler artmakta, hizmet sunum etkinliğinin artırılması ve teknolojik gelişmelerin fırsata çevrilmesi daha önemli hale gelmekte, ülkemizin sağlık turizmi pazarındaki potansiyeli ön plana çıkmaktadır. Turizm hizmetlerinin çeşitliliği ve niteliği artırdıkça turizmin ekonomiye katkısı da önemli ölçüde artacaktır. Yaşlılara yönelik sağlık izlemleri gerçekleştirilecek, yaşla birlikte artan hastalıklara ilişkin koruyucu ve tedavi edici hizmetler güçlendirilecek, geriatri ve palyatif bakım hizmetleri sunan merkezlerin sayısı artırılabilecektir. Ülkemizin sağlık turizmi alanında tanınırlığı ve tercih edilirliliği artırılacak ve sağlık turizmi hizmet kapasitesi nitelik ve nicelik olarak geliştirilecektir. Medikal turizmin, termal turizmin yanı sıra yaşlı ve rehabilitasyon turizmiyle olan entegrasyonu sağlanacaktır, denilmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023))⁶

Sağlık Bakanlığı, "Tedavi Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün Yataklı Sağlık Tesisleri Planlama Rehberi'nin (2011-2023) "Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hizmetlerinin Planlaması" bölümünde; artan nüfus, gelişen teknoloji, kişilerin sağlık algılamalarındaki ve beklentilerindeki değişimler ve buna benzer etmenlere bağlı olarak toplumun sağlık ihtiyaçlarında önemli değişimlerin meydana geldiği belirtilmektedir. Aynı rehberde dünyada yaşlı nüfusun ve yaşlı nüfus oranının arttığı, benzer artışın Türkiye'de de gözlenmekte olduğu ve önümüzdeki 30 yılda yaşlı nüfus oranının 2-3 kat artacağına öngörüldüğü belirtilmektedir⁷.

Nüfusumuzun giderek yaşlanması, geleceğe yönelik sağlık hedeflerimizin ve ihtiyaçlarımızın belirlenmesinde yaşlı sağlığına da gereken önemin verilmesi gerektiği ifade edilmektedir.

⁵ Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Destekleri, <https://www.tdk.gov.tr/>

⁶ T.C. Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023): https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/11/ON_BIRINCI_KALKINMA-PLANI_2019-2023.pdf

⁷ T.C. Sağlık Bakanlığı Yataklı Sağlık Tesisleri Planlama Rehberi (2011-2023), <https://shgm.saglik.gov.tr/Eklenti/25703/0/shgmyatirimpdf.pdf>

Ülkemizin yaşlanan nüfusuna ek olarak yüksek sayıda trafik ve iş kazaları da göz önünde bulundurulduğunda, fizik tedavi hizmetlerine olan gereksinim artmaktadır. Ülkemizde aktif rehabilitasyon hizmeti verilen yatak kapasitesi oldukça yetersiz kalıp, mevcut merkezler ihtiyaca cevap verememekte ve uzun yatak sıraları oluşmaktadır.

Sağlık Bakanlığı'nın toplumun bu alandaki ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için yapmış olduğu değerlendirme çalışmaları sonucunda gerçekleştirmeyi planladığı yatırımlardan birisi de, çeşitli illerde Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon hastanelerinin kurularak büyük şehirlerdeki hastanelere yığılmaların ve gereksiz sevklerin önlenerek tedavi giderlerinde azalma sağlanmasıdır.

Türkiye Turizm Stratejisi 11. Turizmin Çeşitlendirilmesi bölümünde öncelikli olarak dört bölge için termal turizm master planı hazırlanacağı belirtilmiştir⁸. Öncelikli bölgeler:

Frigya: Afyonkarahisar, Ankara, Uşak, Eskişehir, Kütahya

Güney Marmara: Balıkesir, Çanakkale, Yalova

Güney Ege: Aydın, Denizli, Manisa, Kütahya

Orta Anadolu: Aksaray, Kırşehir, Niğde, Nevşehir, Yozgat

"Bu bölgelerde termal turizm merkezleri belirlenecek ve termal turizmin altyapı ve üstyapısının geliştirilmesine yönelik stratejiler hayata geçirilecektir" denmektedir.

Dünyadaki termal turizm, SPA ve Wellness ekonomisinin büyüklüğü Şekil 1'de de görüldüğü gibi 2017 yılı rakamları itibariyle 814 milyar dolardır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın turizm işletme belgeli otellerde 2019 yılı itibariyle doluluk oranı %58,90 (yabancı %41,52-yerli %17,38) ve ortalama kalış süresi 2,84 gündür⁹.

Kür Merkezinde üretilecek tedavi programları fizik tedavi ve rehabilitasyon, dahiliye, ortopedi, romatoloji uzmanlıkları ve kür hekimliği eğitimi almış pratisyen hekimler tarafından gerçekleştirilecektir. Tedavi programları balneoloji, tıbbi klimatoloji, geriatri, fiziksel terapi, rehabilitasyon, kür, koruyucu tıp, wellness, fizyoterapi, ağrı tedavisi, spor hekimliği, akupunktur, prp, manuel terapi adı altında Sağlık Bakanlığınca onay alınmış tedavileri kapsayacaktır. Programlar tabiilerle birlikte fizyoterapistlerle, hemşirelerle, hidroterapistlerle, spor öğretmenleriyle ve masörlerle koordinasyon içinde oluşturulacaktır.

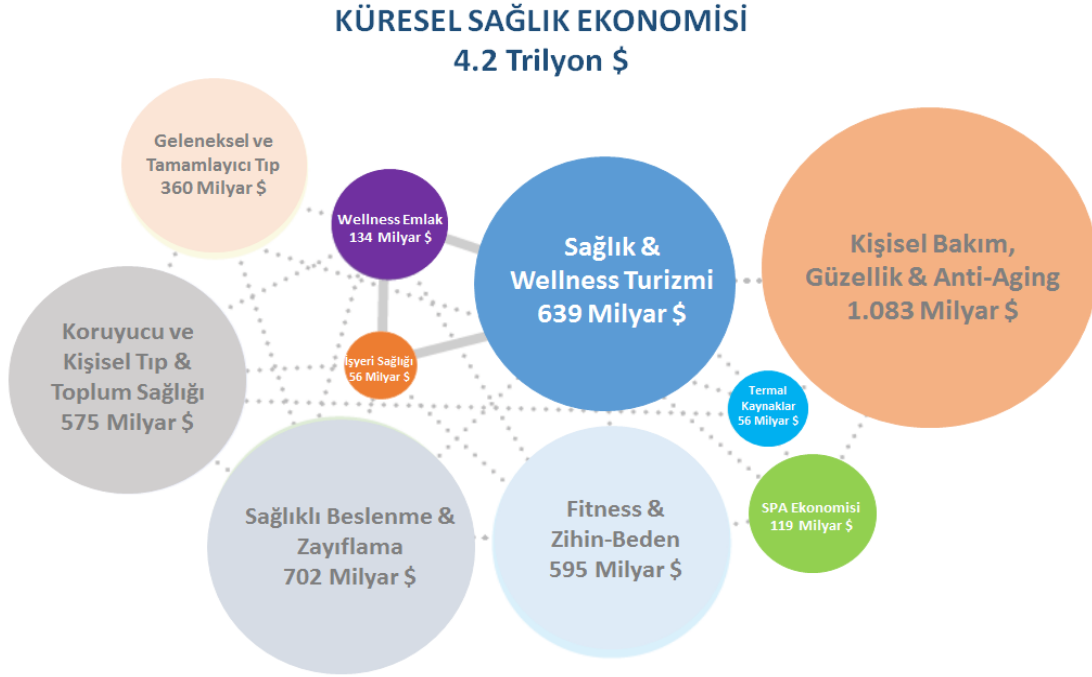
Adı geçen tedaviler Kür Merkezinde yer alacak muayene odaları, bekleme salonu, resepsiyon, halkla ilişkiler birimi, misafir ilişkileri, acil ünitesi, laboratuvar, arşiv, röntgen odası, hasta izlem odası, engelli tuvaletleri, terapi üniteleri, termal havuzlar, rehabilitasyon havuzları, rehabilitasyon salonları, egzersiz salonları, aletli egzersiz alanları, masaj üniteleri, elektroterapi üniteleri, hidroterapi üniteleri, çamur üniteleri, iş uğraşı alanları, bekleme alanları, soyunma odaları, fitness ve aletli egzersiz alanlarında gerçekleştirilecektir. Bu alanlarda kaplıca tedavisi, peloidoterapi veya parafin tedavisi, hidroterapi, tıbbi masajlar, sauna, lenf drenaj, elektroterapi, manuel terapiler, ergoterapi, robotik tedaviler, salon grup egzersizleri, su içi grup egzersizler, birebir salon egzersizleri, birebir su içi egzersizleri, aletli egzersizler gibi tedaviler gerçekleştirilecektir.

⁸ Türkiye Turizm Stratejisi, <https://www.ktb.gov.tr/Eklenti/906,ttstratejisi2023pdf.pdf?0>

⁹ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İşletme (Bakanlık) Belgeli Tesis Konaklama İstatistikler <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

2017 yılı itibariyle dünyada sağlık turizmi sektörü 4.2 trilyon dolarlık ciroya ulaşmıştır. Termal turizm, SPA turizmi ve Wellness turizminin toplam pazar hacmi 2017 yılı rakamları itibariyle 814 milyar dolardır¹⁰.

Şekil 1: Küresel Sağlık Ekonomisi - Global Wellness Institute – 2017



SPA turizm sektöründe gelir, tesis ve istihdam bakımından öne çıkan ülkeler ABD, Çin, Almanya, Japonya ve Fransa olarak sıralanmaktadır. Wellness turizm sektöründe harcama, seyahat sayısı ve istihdam bakımından öne çıkan ülkeler ABD, Almanya, Fransa, Çin ve Japonya olarak sıralanmaktadır. Termal turizm sektöründe ise gelir ve tesis sayısı bakımından öne çıkan ülkeler ise Çin, Japonya, Almanya, Rusya ve İtalya olarak sıralanmaktadır. Termal turizm gelirlerinden ülkemizin aldığı pay ise yaklaşık %1'dir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2000 yılında ülkemize gelen yabancı turist sayısı 10,4 milyon iken bu rakam 2010 yılında 28,6 milyona yükselmiştir. Yine Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2018 yılında 39,4 milyon yabancı ziyaretçi ve 6,6 milyon yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız olmak üzere ülkemizi 46,1 milyon kişi ziyaret etmiştir. Ülkemize olan turizm talebinde sürekli bir artışa rağmen özellikle Güney Marmara ve Ege bölgelerimiz doğal güzelliklere, zengin kaplıca kaynaklarına ve oldukça elverişli iklime sahip olmalarına rağmen yabancı turistler sadece İstanbul ve Akdeniz bölgesini tercih etmektedir. Bununla birlikte proje fikrinin ortaya çıkmasında açıklandığı gibi milyonlarca termal turist başta Almanya, Fransa ve Çekya olmak üzere Avrupa'daki yüzlerce kaplıca kentini tercih etmektedir.

Türkiye'de Sağlık Bakanlığınca ve kaplıca yönetmeliğine göre ruhsatlandırılan 265 kaplıca tesisi mevcuttur. Kültür ve Turizm Bakanlığının birçok raporda yer alan verilerine göre bu tesislerimizi

¹⁰ Global Wellness Institute, <https://globalwellnessinstitute.org/>

yılda 600.000'i aşan yabancı turist ziyaret etmektedir. Oysa bu rakam, başta Denizli Pamukkale'yi ve Hierapolis antik kentini ziyaret etmek için kültür turizmi amaçlı Pamukkale'de konaklayan yabancı turistlerden oluşturmaktadır. Pamukkale'yi sağlık turizmi amaçlı ziyaret eden gerçek yabancı turist sayısı yılda 800 ile 1.000 arasında değişmektedir. Bu yanıltıcı rakamlar, aslında kültür turizmi amacıyla bölgeyi ziyaret eden turistlerin kaplıca ruhsatlı otellerde konaklıyor olmasından kaynaklanmaktadır.

Emet'te bölgesel düzeyde gelecek tahmini yapmak için İzmir Balçova Termal'i incelemek uygun olarak görünmektedir. Balçova Termal yetişmiş profesyonel elemanları, mimari yapısı, doğayla içiçe olan yerleşimi ve günlük tedavi kapasitesi bakımından Türkiye'nin en büyük termal tedavi merkezidir. 408 yatak kapasitesi olan kür merkezi, engelliler için özel olarak tasarlanmış 24 adet engelli odasına sahiptir. Tüm oda ve banyolarda SOS ve yangın alarm sistemi bulunurken bu odalar ileri romatizmalı ve felçli hastalara uygun tasarım ve eşyalarla donatılmıştır. Ağırlamakta olduğu ziyaretçilerinin hastalıklarına uygun özel diyet uygulamaları (HT, DM, Obezite vb.) da olan Balçova Termal Kür Merkezi İzmir'in merkezindeki Balçova bölgesini yabancı hasta gruplarının ve sosyal güvenlik kurumlarının en uğrak destinasyonuna dönüştürmüştür. 10.000 metrekareyi aşan kür ve tedavi alanlarında fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezinin yanında kaplıca havuzları, yüzme havuzları, fitness, aerobik, step, aletli jimnastik, sauna, masaj, jakuzi gibi alanlarla hizmet vermektedir. Norveç Sağlık Bakanlığı ile yapılan anlaşma gereği son 2 yıla kadar 25 yıl boyunca yılda 1.100 – 1.300 romatizmalı hasta Balçova Termal Merkezinde tedavi almıştır. Norveç Sağlık Bakanlığı'nın 2016 yılında Balçova Termal Kür Merkezi ile anlaşmasını sona erdirmesine kadar ülkemizde önemli bir işlevi yerine getirmiş bu kür merkezi yılda 1.500'ü yabancı olmak üzere yaklaşık 4.500 hastaya hizmet vermiştir. Yılda yaklaşık olarak 55.000 günübirlik banyo kullanımını gerçekleştirmiş ve otel bölümünde yılda yaklaşık olarak 45.000 geceleme yapmıştır. 2016 yılında Norveçli hastaların çekilmesinden sonra 2018 yılında 2.800 kadar hasta tedavi etmiştir. Şehrin merkezinde olmasında rağmen ormana sırtını dayamış olmaktan kaynaklı Balçova'da kurulmuş olan Balçova Termal, Balçova'yı hem ülkemizde, hem de dünyada termal turizmde tanınır bir destinasyona dönüştürmüştür.

Balçova'yla karşılaştırıldığında bazı avantajları ve dezavantajları olan Emet'in termal sağlık kentine dönüşmesinin anahtarı tıpkı Balçova'da olduğu gibi bir Kür Merkezinin Emet'te kurulmasıdır. Böyle bir yatırım dünyada gelişmekte olan termal sağlık turizmi ve wellness talebini Emet'e yönlendirmenin olmazsa olmaz koşulu olarak ortaya çıkmaktadır. Kür Merkeziyle birlikte Emet'teki kentsel dönüşümün, çevre düzenlemesinin, yürüyüş ve bisiklet yollarının, kür parkı, çarşı, mevcut ve yeni konaklama tesislerinin sağlık hizmetleriyle birlikte geliştirilmesi bu talebin gelişmesine neden olacaktır. Emet bu sayede termal turizm gelirinin ve turist sayısının arttırılmasını hedefleyebilecek ve dünyada gelişmekte olan sağlık turizmi pastasından pay almak için ihtiyaç duyduğu başlangıcı doğru bir zeminde temin edebilecektir. Böylece Emet'teki termal suların insan sağlığı, fizik tedavi, dahiliye, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor turizmi gibi imkânların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen sağlık kenti bileşenleri bir araya gelebilecektir.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye'de Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli, en az 1 termal havuzu bulunan, yerli ve yabancı ziyaretçilere hizmet sunabilecek toplam 20.000'e yakın yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin yarısına yakını 4 ve 5 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır. SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Türkiye'de şu an 400'e yakın SPA ve Wellness hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Dünyada yaşlı nüfusun ve yaşlı nüfus oranının arttığı, benzer artışın Türkiye'de de gözlenmekte olduğu ve önümüzdeki 30 yılda yaşlı

nüfus oranının 2-3 kat yükseleceği, böylece dünyada termal sağlık sektörünün öneminin de her geçen gün artacağı öngörülmektedir.

Kurulacak yeni kür merkezinin 9.000 metrekare kapalı alanda ve günlük 350 kişiye hizmet vermesi öngörülmektedir. Emet'teki kür merkezinin büyüklüğü ve hasta kapasitesi Emet'in hem ulusal hem de uluslararası termal turizm pazarında henüz tanınmamış olması, Kür Merkezinin kurulacağı bölgenin çevresindeki mevcut yatak kapasitesi, bölgede termal sağlık turizminin gelişmesine kadar olan süre için gerekli yatırım miktarının fizibilitesi ve yurtdışı hasta kabulü yapan İzmir Balçova Kür Merkezi, Denizli Nobel Tıp Merkezi, Bursa Romatem Fizik Tedavi Merkezi gibi sağlık kuruluşların hasta potansiyelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Tesisin ilk yıl tanıtım yetersizliği nedeniyle %65 kapasitede, ikinci yıl %75 kapasitede, üçüncü yıl %85 kapasitede sonraki yıllarda ise %95 kapasitede olacağı öngörülerek hesaplamalar yapılmıştır. Tesisin faaliyete geçmesi ile Emet'in sahip olduğu yatak kapasitesine hastalar ve wellness amaçlı Emet'i ziyaret edenler eklenecek ve yatak talebi artacaktır.

2.6. Girdi Piyasası

Kür merkezi hizmet sektörünün bir kolu olduğu için burada nihai bir üründen söz edilememektedir. Merkezde sağlık hizmetinin verilebilmesi için girdi kalemlerini oluşturan personel, kaplıca suyu, parafin, tıbbi sarf malzemeleri, kırtasiye malzemeleri, havuz sarf malzemeleri, tekstil sarf malzemeleri, temizlik sarf malzemeleri elektrik, su, yakıt, telefon, ulaşım gibi girdiler bulunmaktadır.

Kür Merkezinin optimum kapasitede çalışması durumunda ihtiyaç duyulan personel ücretleri aylık 73.844,41 Dolar olarak hesaplanmıştır. Tedavilerin optimum fayda sağlaması amacıyla klinik bölümünde uygulanacak tedavilerin geliştirilebilmesi için yapılacak personel eğitim programları işletmeciler tarafından atanan yöneticilerce planlanacak ve yerine getirilecektir.

Tesiste kullanılacak malzemelerin gider kalemi maliyetleri ise aylık 44.633,70 Dolar olarak hesaplanmıştır.

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Zengin termal kaynaklarının yanında tarihi ve kültürel zenginliklere sahip olan, 12 ay seyahat olanağı sunan ama aynı zamanda uluslararası havaalanıyla Avrupa, Asya, Ortadoğu, Kuzey Afrika bölgelerine oldukça yakın bir uçuş mesafesinde bulunan Emet'in termal sağlık turizmi pastasından pay alabilmesi gerekmektedir. Bunun için öncelikle Emet'i bugüne kadar bu pazarda başarı elde etmesine engel olan geleneksel termal sağlık turizm anlayışından uzaklaştırmak, bu alanda sunulmakta olan hizmeti batı standartlarına uyarlamak ve tıpkı iyi uygulama örneği sağlık turizmi kentlerinde olduğu gibi markalaşmış bir sağlık destinasyonuna dönüştürmek gerekmektedir. Bu anlamda Emet'te bir Kür Merkezinin kurulması, buranın bir kür kentine dönüşmeye başlamasına ve tanımlanan termal sağlık destinasyonunun oluşturulmasına zemin hazırlayacaktır. Termal sağlık hizmetleri alanında markalaşacak olan Emet'in tanıtımı termal su ve otelcilik hizmeti kısırlığından çıkarılarak kür-kentsel hizmet ve pazarlamaya dönüşecek ve uluslararası turizm acenteleri ile sağlık sigortalarının ilgisini çekmesine neden olacaktır.

Kür Merkezinde sunulması planlanan sağlık hizmetleri fizik tedavi ve rehabilitasyon, nöroloji, romatoloji, ortopedi ve dahiliye hastalıkları uzmanlık alanları altında yer alacaktır. Planlanan yatırımda satışı yapılabilecek sağlık hizmetleri Emet'in 39-46 °C derece aralığında, bikarbonatlı, sülfatlı, kalsiyumlu, magnezyumlu, florürlü, termominerali suyun iyileştirebildiği hastalıkları da kapsamaya yönelik olacaktır.

Kür Merkezinde sunulacak sağlık hizmetinin satış programı, polikliniklerde özel veya resmi kurumca atanan hekimlerle başlayacaktır. Fiziksel hastalıkları olan hastalara ağırlıklı olarak fizik tedavi, ortopedik ve romatolojik rehabilitasyon, obezite, diyabet, hipertansiyon, konstipasyon gibi kronik dâhili hastalıklara yönelik tedavi programları adı altında ürünler sunulacaktır. Fizik tedavi, ortopedik ve romatolojik rehabilitasyon ile dâhili hastalıkların programları 10, 15, 20, 25 ve 30 günlük kür programları olarak özel bir fiyatlandırmaya göre oluşturulacaktır. Sosyal güvenlik kurumuna tabii olmayan fiyatlandırmayla sunulacak fizik tedavi ve rehabilitasyon kür programları, özel programlar adı altında sunulacaktır. Tıpkı fiziksel hastalıklarda olduğu gibi dâhili hastalıklara ve metabolizma hastalıklarına uygulanacak kür programları da özel hasta programları adı altında hastalara sunulacaktır. Hasta ve ziyaretçilere fizik tedavi, romatoloji, ortopedi ve dahiliye kür programları ile wellness, sağlıklı beslenme, zindelik ve dinlenme kür programları sunulacaktır.

Kür Merkezinin çevresindeki kür ve rekreasyon alanlarının varlığı, bu alanların geliştirilebilir nitelikte olması, bu alanların kentin sosyal alanlarıyla (çarşı, meydan, vs.) ilişkili olması fiziksel hastalıkların, özellikle de büyük şehirlerde yaşayan ve ortopedik, romatolojik rehabilitasyona ihtiyaç duyan hastalara uzun süreli kür programlarının satılabilmesine olanak verecektir. Kaplıca suyunun içilebilir özellikleri, havanın temizliği ve oksijen bakımından zenginliği, ortalama nem düzeyleri ve rüzgâr hakimiyeti nedeniyle yatırımı planlanan Kür Merkezinin ve bu merkezin yakınında yer alan otellerin çevresinde egzersiz, yürüyüş, koşu, su sporları, bisiklete binme gibi etkinliklerin gerçekleştirilebileceği hareket alanlarının varlığı ve bu alanların geliştirilebilir olması nedeniyle obezite, diyabet, hipertansiyon, konstipasyon gibi kronik dahili hastalıkların rehabilitasyonuna ihtiyaç duyan hastalara hizmet verilebilecektir. Buna ilave olarak kaplıca suyunun mineral, ısı ve debi özelliklerinin uygunluğu ve kaplıca bölgesinin jeolojik özellikleri nedeniyle eşsiz vadi-dağ manzaralı kapalı ve açık kaplıca havuzlarının inşa edilebilmesi, kaplıca suyunun içmeye uygunluğu, içme alanlarıyla hareket alanlarının varlığı ve bu alanların geliştirilebilir olması nedeniyle, wellness, sağlıklı beslenme, zindelik, dinlenme gibi sağlık hizmeti programlarının satışa uygun hale getirilmesi mümkün olacaktır.

Kür Merkezinin hedef pazarının büyük bir bölümünü 3-4 saat uçuş mesafesindeki Avrupa, Rusya, Türk Cumhuriyetleri ve Yakın Asya oluşturacaktır. Ortadoğu ve Kuzey Afrika ülkeleri de çevre pazarlar olarak belirlenmiştir. Hedef kitle orta yaş ve üzeri insanlar olarak belirlenecektir. Pazarlama stratejisinde hem yerli hem de yabancı orta ve yaşlı nüfusun tatil, termal ve tedavi beklentilerini karşılayacak ürünleri içerecektir. Kür Merkezinde sunulacak olan ürünler tedavi paket programlar halinde hazırlanacak ve söz konusu hedef pazardaki termal sağlık turizmi acentelerine paketler halinde fiyatlandırılarak satışa sunulacaktır. Ürünler uluslararası termal sağlık turizmi acenteleriyle işbirliği içinde, onların satış kataloglarında yer alacak, ilgili ülkelerin turizm ve sağlık fuarlarında hem dijital olarak hem de broşür ve el ilanı gibi görsel materyallerle tanıtılabilecek şekilde hazırlanacaktır. Fiyatlandırmalar tedavi merkezinin %60 yerli, %40 yabancı misafir hedefine ulaşabilecek fiyat dengesi gözetilerek oluşturulacaktır.

Kür Merkezi pazarlama stratejisi belirlenirken hem uluslararası hem de ulusal sağlık turizmi acenteleriyle anlaşma yapılarak belirlenecektir. Yurt içindeki sağlık turizmi yetkisi olan bir acenteye yapacağı anlaşma üzerinden Kür Merkezine yurt dışından gelen aramalara 7/24 yanıt verebilecek bir call center sistemi kuracaktır. Kür Merkezinin tanıtım ve pazarlama birimi ve anlaşma yapılan yurt içi acente, yurt dışı tanıtım ve iletişim ofisi olarak görev yapacaktır. Kür Merkeziyle iletişime geçen yabancı hasta ve ziyaretçilere havaalanı transferinden konaklama ve tedavi çeşitlerine kadar her türlü ayrıntı bu yurt dışı tanıtım ve iletişim ofisi üzerinden sağlanacaktır. Kür Merkezinde görev alan tanıtım ve pazarlama personeli ile acente yetkilileri Türkçe'nin yanında farklı yabancı diller bilen bir ekipten oluşturulacak ve Kür Merkezine başvuran yabancı hasta ve ziyaretçilere tatil ve tedavi programı içinde yer aldığı, fiyatlandırmaların hazır ve değişmez olduğu

ve sağlık turizmi acentelerinin komisyonlarının dahil edilerek kolaylıkla pazarlayabilecekleri farklı dillerde hazırlanmış paketleri sunacaklardır.

Fiyatlandırmada sosyal güvenlik kurumuna tabii yerli hastalardan sunulacak sağlık hizmeti karşılığında sağlık uygulama tebliğinde belirlenen ücretlerin yanında konaklama ücreti ve kaplıca giriş ücreti talep edilecekken, sosyal güvenlik kurumuna tabii olmayan yerli hasta ve ziyaretçilerle yabancı hasta ve ziyaretçilerden tedavi programı ücreti + konaklama ücreti + kaplıca giriş ücreti talep edilecektir. Tanıtımda Emet ve çevresine ait birçok görsel değeri ve buralara yapılacak gezi programları da dahil edilecektir.

Otel kısmında ise konaklama olacağı için, beş yıldızlı termal otellerin çift kişilik oda fiyatları incelenmiştir:

Kütahya'daki Emet Thermal, Gülümser Hatun, Double Tree Hilton gibi otellerin fiyatları 250 ile 600 TL arasındadır.

Afyonkarahisar'daki İkbāl, Korel, NG, Akrones, Oruçoğlu gibi otellerin fiyatları ise 600 ile 1.100 TL arasındadır.

Sandıklı'daki May Termal, Safran, Sandıklı Termal gibi otellerin fiyatları 450 ile 600 TL arasındadır.

Denizli Pamukkale'deki Polat Thermal, Adempira Termal Lycus River Termal gibi otellerin fiyatları 600 TL civarındadır.

Yukarıdaki fiyatlardan yola çıkarak hizmet fiyatlandırması yapılmıştır.

Ayrıca Emet konumu itibarıyla ormanlık bir alan içerisinde olup güzel bir ekolojiye sahiptir. Bu sayede sadece sağlık turizmi değil alternatif turizm imkânları da Emet'in tercih edilmesine katkıda bulunacaktır. Aizanoi Antik Kenti, İkitaş Kanyonu, Dereli Termal Turizm Merkezi, Yeniceköy Kaplıcası ve Tahtalı Barajı, Frig Yolu Emet ilçesine uzak olmayan turizm değeri leridir.

Kür Merkezinin tanıtımlarında ortaya koyacağı tanıtım bütçesi yıllık 720.000 TL olarak öngörölmüş olup, tanıtım ve pazarlama etkinliklerine Kür Merkezinin tamamlanmasından 3 ay önce başlanacaktır.

Birinci yıl yurt dışı tanıtım ve pazarlama bütçesi ve eylem planında İngilizce, Almanca, Rusça ve Arapça olmak üzere dört yabancı dilde yazılı ve görsel tanıtım materyali oluşturmak; en başta Almanya, Hollanda, İsveç, Norveç, İngiltere, Danimarka, Rusya, Azerbaycan, Kazakistan ve Katar olmak üzere en az 8 ülke ile iletişim kurmak ve iletişim kurulan ülkelerdeki sağlık turizmi acenteleriyle fuarlara ve/veya kongrelere ve/veya B2B'lere katılmak; ilgili ülkelerde yurt dışında sosyal medyada ilanlar vermek, bu ülkelerde yayın yapan televizyon kanallarında sağlık turizmi programlarında yer almak; ilgili ülkelerde Sağlık Bakanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumu, klinik ve sağlık turizmi acentelerinde görevlilerden oluşan alım heyetleri oluşturmak gibi etkinlikler yer almaktadır.

Tedavi Merkezinin ikinci yıl yurt dışı tanıtım eylem planı, ilk yılda ilgili ülkelerde elde edilen başarılar kıstas alınarak hazırlanacaktır. Birinci yılda yurt dışı tanıtım için harcanan meblağın Ticaret Bakanlığı Serbest Bölgeler, Yurt dışı Yatırım ve Hizmetler Genel Müdürlüğünün Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticareti Desteğinden yararlanarak % 60'ının geri alınması mümkün olacaktır.

Tedavi Merkezinin üçüncü yıl yurt içi tanıtım ve pazarlama planında Türkçe yazılı ve görsel tanıtım materyali oluşturmak, en başta Kütahya, İstanbul, Bursa, Ankara, Balıkesir olmak üzere en az 5 il ile iletişim kurmak ve iletişim kurulan şehirlere yönelik sosyal medyada ilanlar vermek, yerel ve ulusal basında yer almak, ulusal sağlık turizmi fuarları, kongreleri ve B2B'lerde yer almak gibi etkinlikler bulunmaktadır.

Yatırım planı sonucunda Emet'te kurulacak işletmenin hizmetleri ve buna bağılı olarak gelir kalemleri Tablo 3'te gösterilmiştir. İşletmenin dönemsel gelirlerinin hesaplanmasında bu fiyatlardan

yararlanılmıştır. Bu üç kaynak dışında, sunulan hizmetlerle ilişkili diğer mal ve hizmetlerin satışının yapıldığı mağaza/iş yeri kiralari, vb. gelir kalemleri de bulunmaktadır.

Tablo 3: İşletmenin Gelir Kalemleri

Kür ve Rehabilitasyon Gelirleri	₺/Gün	\$/Gün
Poliklinik	75	9,88
Yerli Hasta Fizik Tedavi Kürü	120	15,81
Yerli Hasta Rehabilitasyon Kürü	240	31,61
Konaklama Gelirleri		
Hasta	280	36,88
Refakat	140	18,44
Ekstra	50	6,59
Wellness ve SPA Gelirleri		
Havuz Erişkin 2 saat	60	7,90
Havuz Çocuk 2 saat	30	3,95
Havuz Erişkin 4 saat	80	10,54
Havuz Çocuk 4 saat	40	5,27
Havuz Erişkin tam gün	100	13,17
Havuz Çocuk tam gün	50	6,59
Sauna Dünyası (kapasite dışı)	40	5,27
SPA Uygulamaları (kapasite dışı)	90	11,85

Kür Merkezinde sunulan sağlık hizmetleri Sosyal Güvenlik Kurumunun (SGK) Sağlık Uygulama Tebliğinde ve Sağlık Bakanlığının Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Kapsamında Sunulan Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesinde belirtilen fiyat sınırları içinde fiyatlandırılmıştır. Tablo 4'te işletmenin tam kapasite çalışması durumunda elde edilecek gelir tablosu bulunmaktadır.

Tablo 4: İşletmenin Gelirleri

100 Hasta Kapasiteli Tedavi Ünitesi

Kür ve Rehabilitasyon Gelirleri	Tutar (₺)	Günlük Kişi	Toplam Gelir (₺)	Toplam Gelir (\$)	Doluluk (%)
Poliklinik (kapasite dışı)	75	8	600,00	79,03	
Yerli Hasta Fizik Tedavi Kürü	120	20	2.400,00	316,11	
Yerli Hasta Rehabilitasyon Kürü	240	5	1.200,00	158,06	
Yabancı Hasta Fizik Tedavi Kürü	360	8	2.880,00	379,34	
Yabancı Hasta Rehabilitasyon Kürü	480	10	4.800,00	632,23	
Yerli Hasta Diğer Kürler	240	20	4.800,00	632,23	
Yabancı Hasta Diğer Kürler	480	10	4.800,00	632,23	
		73	21.480,00	2.829,22	73

120 Odalı Konaklama

Konaklama Gelirleri	Tutar (₺)	Günlük Hasta	Toplam Gelir (₺)	Toplam Gelir(\$)	Doluluk (%)
Hasta	280	80	22.400,00	2.950,40	
Refakat (kapasite dışı)	140	40	5.600,00	737,60	
Ekstra (kapasite dışı)	50	20	1.000,00	131,71	
			29.000,00	3.819,71	66,67

250 Kişi Kapasiteli Kür Merkezi

Wellness ve SPA Gelirleri	Tutar/TL	Günlük Kişi	Toplam Gelir (₺)	Toplam Gelir(\$)	Doluluk (%)
Havuz Erişkin 2 saat	60	66	3.960,00	521,59	
Havuz Çocuk 2 saat	30	8	240,00	31,61	
Havuz Erişkin 4 saat	80	48	3.840,00	505,78	
Havuz Çocuk 4 saat	40	6	240,00	31,61	
Havuz Erişkin tam gün	100	33	3.300,00	434,66	
Havuz Çocuk tam gün	50	6	300,00	39,51	
Sauna Dünyası (kapasite dışı)	40	63	2.520,00	331,92	
SPA Uygulamaları (kapasite dışı)	90	12	1.080,00	142,25	
		167	15.480,00	2.038,93	66,8

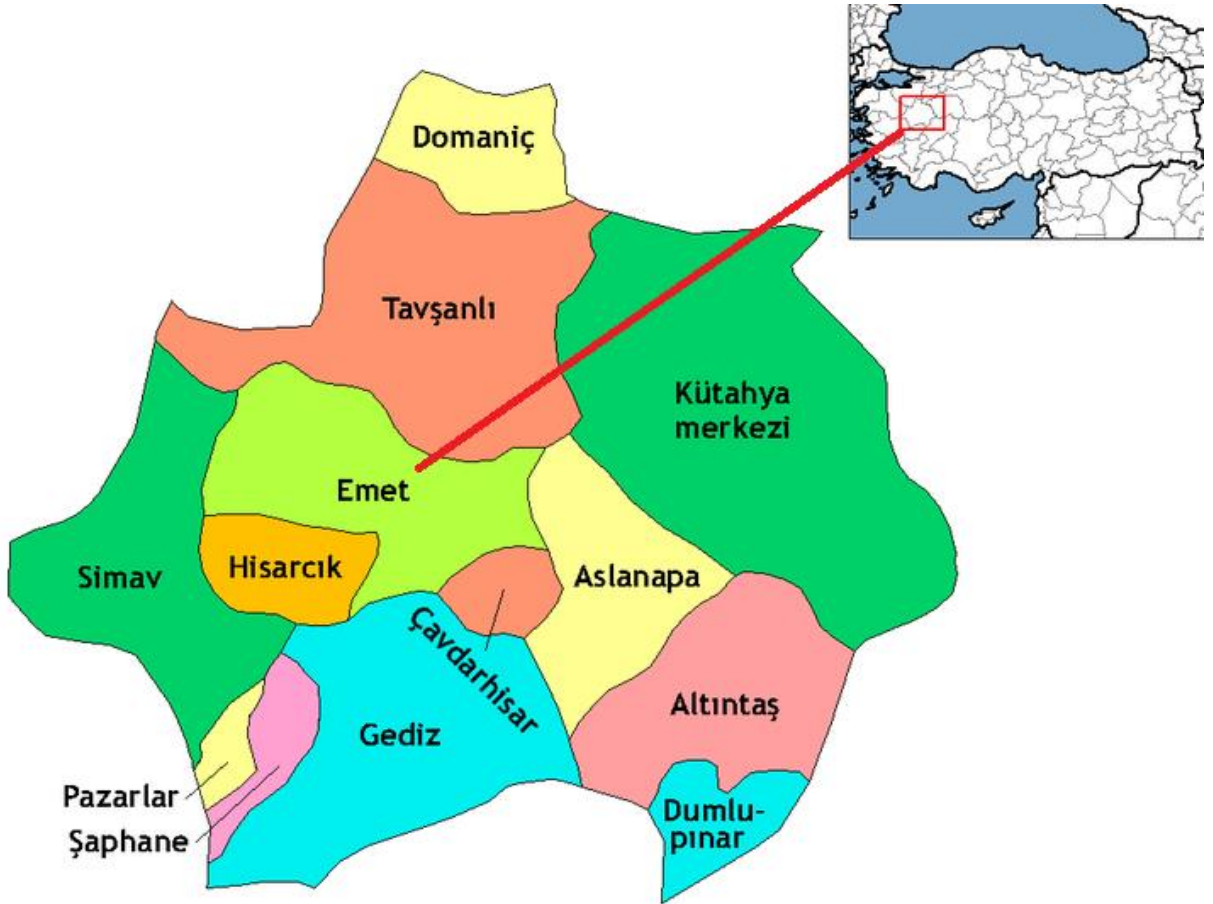
Diğer Satış/Kira Gelirleri	Tutar (₺)	Toplam Gelir (₺)	Toplam Gelir (\$)
Diğer Gelirler	3.600,00	3.600,00	474,17
Günlük Ciro		69.560,00	9.162,03
Brüt Satış Gelirleri (Aylık)		2.086.800,00	274.861,04
Brüt Satış Gelirleri (Yıllık)		25.389.400,00	3.344.142,67

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Ülkemizin İç Batı Anadolu bölgesinde yer alan Emet İlçesinin yüzölçümü 1.046 km²'dir. Doğusunda Çavdarhisar, batısında Simav, güneyinde Hisarcık ve kuzeyinde Tavşanlı İlçeleri yer almaktadır (Şekil 2). Rakımı 888 metredir. İlçenin belli başlı yükseltileri Emet-Simav doğal sınırını meydana getiren 2072 metre yüksekliğinde Eğrigöz Dağı, 1850 metre yüksekliğindeki Gölcük Dağı ve 1800 metre yüksekliğindeki Düşecek Dağı'dır. İlçe sınırları içerisindeki Örencik Ovası, ilin de önemli ovalarındandır. Şaphane dağından çıkan Emet Çayı ilçenin en büyük akarsuyudur. İlçenin iklim yapısı çeşitlilik gösterir. Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgesi iklim tipleri arasında bir geçiş iklimine sahiptir¹¹.

Şekil 2: Emet Harita Gösterimi¹²



Emet, onu çevreleyen dağları, ormanları, akarsuların oluşturduğu kanyon ve göletleriyle eşsiz bir doğal ve jeolojik güzelliği bünyesinde barındırmaktadır. Doğal güzellikleri, tarihi ile zengin bir ekoturizmi potansiyelini değerlendirmek amacıyla ekoturizmin gelişmesine neden olacak yürüyüş güzergâhları oluşturulmuştur. Bu doğrultuda yapılan güzergâh belirleme çalışmaları içinde "Emet

¹¹ Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, <https://kutahya.ktb.gov.tr/TR-69497/emet.html>

¹² https://tr.wikipedia.org/wiki/Emet#/media/Dosya:Kutahya_districts.png

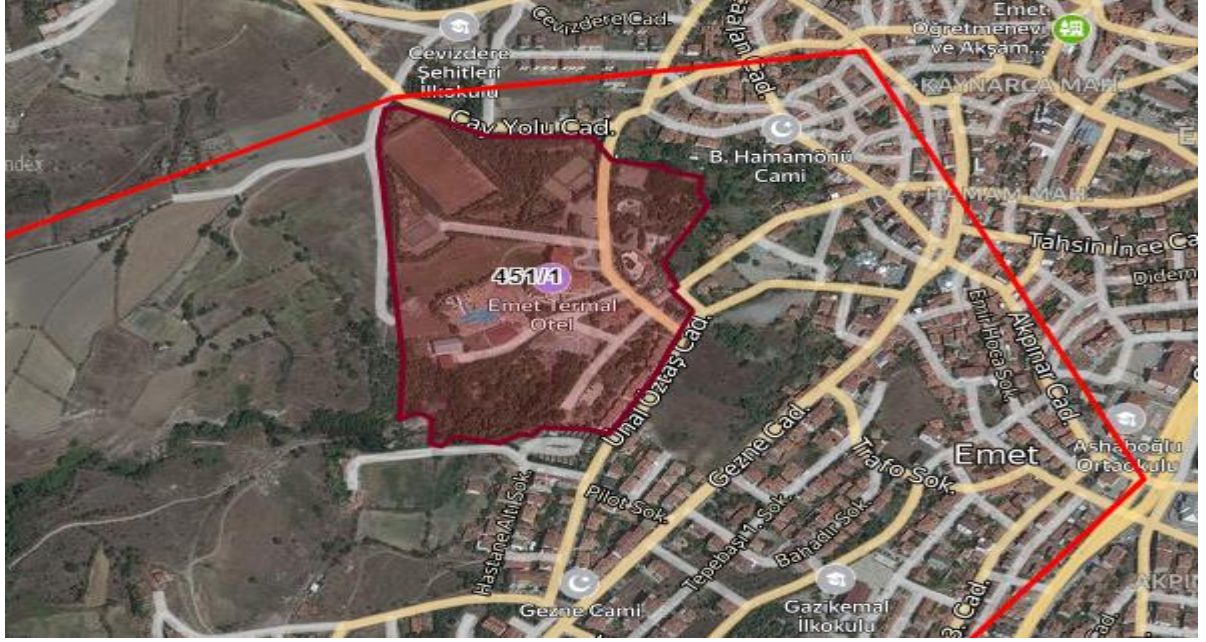
Yenice Tahtalı Yaylası Rotası (9 km)” ile Emet ilçesi Yenice Göleti’nden 1.340 m rakımdan asfalt yoldan başlayan yürüyüş güzergahı mesire yerinden sonra stabilize orman yolundan yükselerek kara çam ormanı içerisinde 1.700 m rakımdaki Tahtalı Yaylasına ulaşılacak yürüyüş rotaları belirlenmiştir. Tahtalı gölü Ağustos ayına kadar suyunu muhafaza etmekte ve özellikle mayıs-haziran ayındaki manzarası görülmeye değerdir. Bununla birlikte “Emet Eğrigöz Dereli Kaplıcaları Rotası (8,1 km)” “Kocakır Rotası (12 km)”, “Tufan Alanı-Malı Rotası (6,5 km)” Samrık Deresi Rotası (8km)” yürüyüş rotaları da belirlenmiştir.

Bölgede kurulacak kür merkeziyle birlikte ziyaretçilere termal sular, kür parkları, yeşil alanlar, kür kompleksleri, konaklama alanları, yürüyüş ve bisiklet parkurları, spor tesisleri, sosyal ve ticari alanlar, profesyonel ve teknolojik sağlık hizmeti sunan kuruluşlar tarihi ve kültürel unsurlar gibi birçok bileşen sunulabilecektir. Böylece ziyaretçilerin sağlığını koruması veya sağlığına yeniden kavuşmasında uluslararası başarı elde edecek bir kür kenti olmayı sağlamak hedeflenmektedir.

Proje, Kütahya İli Emet ilçesi Hamam Mahallesi 451 ada 1 parselde toplam 89.972 m²’lik parseli kapsamaktadır. Halihazırda termal bölge sınırlarında Emet Belediyesi tarafından termal otel olarak kullanılmak üzere kirada olan 120 oda ve 322 yatak kapasitesine sahip olan tesiste, 1 adet kapalı restoran ve 1 adet Alacart restoran bulunmaktadır. Otelde 83 standart oda, 4 suit oda, 36 family suit oda, 1 açık termal havuz, 1 adet kapalı yüzme havuzu, Osmanlı Hamamı ve sauna bulunmaktadır. Projenin birinci aşamasında bu tesisin tadilatı yapılacaktır. Projenin ikinci aşamasında 2.970 metrekare tedavi ünitesi ve 5.837 metrekare kaplıca bölümü olmak üzere yaklaşık 9.000 metrekare kapalı alanda Kür Merkezi kurulumu sağlanacaktır. Tedavi ünitesi 100 hasta kapasiteli; kaplıca alanı günübirlik faydalanılabilecek 250 kişi kapasiteli olarak planlanmıştır. Kaplıca ve tedavi merkezinden faydalanacak ziyaretçiler aynı parsel içindeki otelden yararlanabilecektir. Otelde konaklayan hastalar ağırlıklı olarak kür programına tabi olacak hasta ve misafirlerden oluşacaktır. Yatarak veya ayaktan tedavi programı satın alan bütün hastalar klinikten ve kaplıca merkezinden yararlanabilecektir. Klinikte tedavi görmeyen ziyaretçiler de günübirlik olarak kaplıca merkezinden yararlanabilecektir. Arazide yapılacak olan 2.000 metrekare peyzaj ve çevre düzenlemesi çalışmalarıyla bölgede entegrasyon sağlanacaktır. Binaların arazi içindeki konumlanması; tesisin gün ışığından azami düzeyde faydalanmasına, binalar arası geçişin engellere göre düzenlenmesine, kaplıca kullanım alanlarının ferah ve kapalı ile açık kaplıca havuzlarının bütünlük içinde olmasına, arazinin yanı başında yer alan orman, arkeolojik su arkı ve doğal kaplıca alanıyla ilişkilenmesine, çevreye inşa edilecek otellerde konaklayan hasta ve misafirlerin tedavi merkezine kolay geçişinin sağlanmasına, arazinin bitişiğinde yer alan yeşil alanlarla bütünlük oluşturmaya, yakın çevrede bulunan araç yolundan kaynaklanacak gürültünün ve rüzgarlardan ortaya çıkacak olumsuzluklardan izole edilmesine ve kaplıca kullanım alanlarındaki mahremiyetin korunmasına yönelik yapılacaktır. Termal Tedavi Merkezinin kurulacağı arazinin zemininin temiz olmasından dolayı düzenlemeye ihtiyaç duyulmamaktadır.

Kür Merkeziyle birlikte Emet’teki kentsel dönüşümün, çevre düzenlemesinin, yürüyüş ve bisiklet yollarının, kür parkı, çarşı, mevcut ve yeni konaklama tesislerinin sağlık hizmetleriyle birlikte geliştirilmesi buraya talebin artmasına neden olacaktır. Emet, bu sayede termal turizm gelirinin ve turist sayısının artırılmasını hedefleyebilecek ve dünyada gelişmekte olan sağlık turizmi pastasından pay almak için ihtiyaç duyduğu başlangıcı doğru bir zeminde temin edebilecektir. Böylece Emet’teki termal sular; Emet’in fizik tedavi, dahiliye, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor turizmi gibi imkânların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen bir sağlık kenti olmasını sağlayacaktır.

Bu proje için belirlenen alan, Kütahya İli Emet ilçesi Hamam Mahallesi 451 ada 1 parselde toplam 89.972 m²’lik parseli kapsamaktadır. 451 ada 1 parsel güney ve güneybatı bakanlı eğimi azalan bir coğrafi yapıdadır.

Şekil 3: Arazi Yeri Gösterimi¹³

Emet termal turizm alanı, muntazam ekolojisiyle önemli bir yere sahiptir. Arazinin kendisi de ormanlık bir alanda olup orman varlığı açısından da kayda değer bir yapıya sahiptir. Sahip olduğu eşsiz güzellikler sağlık kompleksini fiziki olarak desteklemektedir. Sağlık kompleksi için termal su ve ekolojinin yanı sıra alternatif unsurlar da önemli fırsatlar sunmaktadır. Bu yörede kültür ve doğa turizmi yapılabilecek potansiyel bulunmakta olup özellikle ekoturizm geliştirilebilir durumdadır. Bu kapsamda termal alan ile bölge arasında entegrasyon sağlayabilecek alternatif turizm imkanları bulunmaktadır.

Kütahya ilinin yeraltı suyu potansiyelleri, termal sağlık merkezi projesi için büyük önem taşımaktadır. Emet'te üç farklı alanda yapılan tespitlerde 45 ile 47 derece sıcaklıklarda termal sulara rastlanmıştır.

Tablo 5: Yeraltı Termal Su Potansiyeli

Ruhsat Sahibi	İlçe	Köy/Belde	Derinliği	Debi (l/s)	Sıcaklık (°C)
Emet Belediyesi	Emet	Merkez	0.00	10.00	47.00
Emet Belediyesi	Emet	Merkez	0.00	11.00	45.00
Emet Belediyesi	Emet	Merkez	285.00	2.00	46.00

Emet ilçe merkezinin altyapı durumuyla ilgili olarak kanalizasyon hatları bilgisine erişilmiştir (Şekil 4). Gelişmiş bir şebekeye sahip olan ilçede termal sağlık merkezi proje alanı için bir sorun gözlenmemektedir.

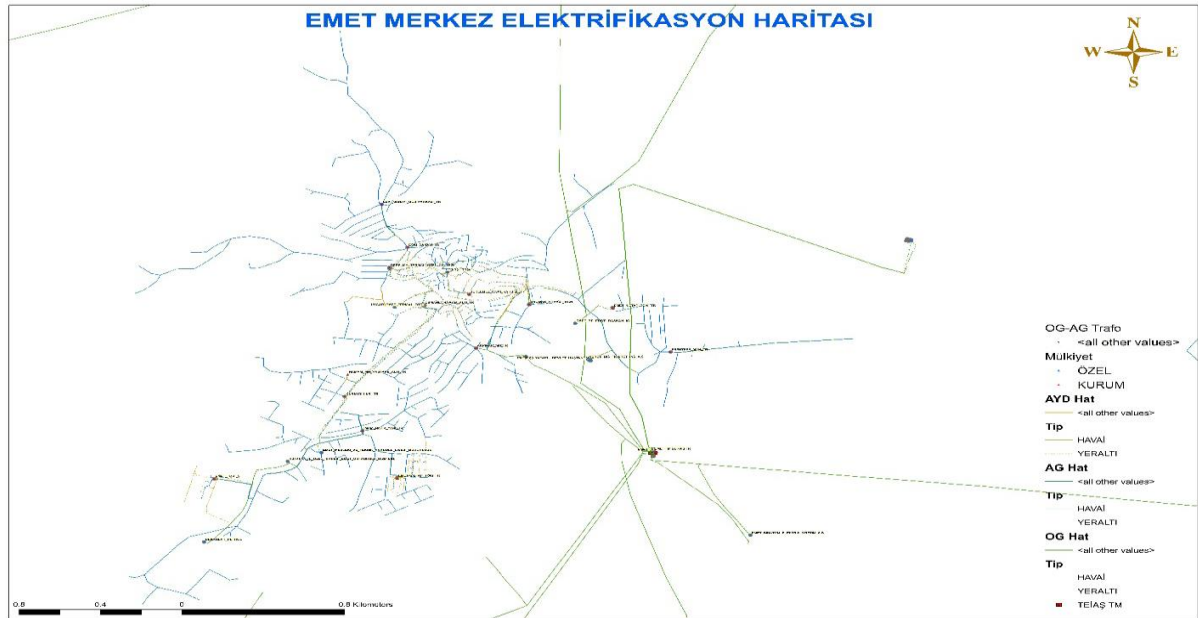
¹³ <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/146785/451/1/1606638547848>

Şekil 4: Emet İlçe Merkezi Kanalizasyon Hatları



Emet merkez elektrik altyapısına yönelik olarak Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Kütahya İl Müdürlüğü'nden temin edilen Emet merkez elektrifikasyon haritası Şekil 5'te gösterilmiştir.

Şekil 5: Elektrifikasyon Haritası



Bir yerleşimin ulaşım olanakları kentsel ve bölgesel gelişme sürecinde büyük önem taşımaktadır. Emet ilçesinin en büyük avantajı İstanbul, Ankara ve İzmir gibi en büyük üç şehrimizden oluşan üçgenin ortasında kalmasıdır. Düşünülen projenin belirlenen alanda gerçekleşmesi ve gelecekte sağlıklı bir şekilde faaliyetini sürdürebilmesi için Emet'in büyük şehirlerle ulaşılabilirliğinin artırılması büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda Emet, Kütahya ve TR33 bölgesinin ulaşım altyapısı değerlendirilmiş, avantaj ve dezavantajlar ortaya konulmuştur.

Termal sağlık turizminin gelişmesi için bölgenin en önemli ihtiyaçları bölgeye erişilebilirliğin artırılması ve lojistik altyapısının iyileştirilmesidir. Bu doğrultuda ilk olarak mevcut karayolu ağının iyileştirilmesi, ulaşım türleri arasında entegrasyonun sağlanması ve havaalanlarının etkinliğinin artırılması hedeflenmiştir. Sonrasında lojistik merkezlerin kurulması, yeni demiryolu hatlarının yapılması ve havaalanlarının etkinliğinin artırılması strateji olarak benimsenmiştir. Lojistik altyapısının geliştirilmesi, “Sanayi”, “Tarım” ve “Maden” sektörleri için pazarlamaya dönük stratejilerin uygulanmasına katkı sağlamaktadır¹⁴.

Termal Tedavi Merkezinin üzerinde inşa edileceği arazinin mülkiyeti Emet Belediyesine ait olup arazi üzerine yapılacak Kür Merkezi, inşaatı yapacak olan resmi veya özel kuruluşun Emet Belediyesiyle anlaşması üzerinden gerçekleştirilebilir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Fizik tedavi ve rehabilitasyon, tanı ve tetkik laboratuvarı makine ve ekipmanları, masa, sandalye, koltuk takımları ve bilişim sistemi makine ve ekipmanları toplam maliyeti 704.066,28 Dolar olarak hesaplanmış ve Tablo 6’da gösterilmiştir.

Tablo 6: Makine ve Ekipman Listesi

Makine ve Teçhizatın Adı	Miktar	Ünite
Mobil Aspiratör Cihazı	2	KLİNİK
İnfüzyon Pompası-Volumetrik	2	KLİNİK
Laringoskop Seti (normal)	2	KLİNİK
Laringoskop set fiber optik	1	KLİNİK
Otoskop-Oftalmoskop Diagnostik	3	KLİNİK
Defibrilatör	1	KLİNİK
Portatif X-Ray Cihazı	1	LAB-ACİL
Santrifüj Cihazı	1	LAB-ACİL
Otaklav	1	LAB-ACİL
Dry Chemistry-Biokimya Analiz Cihazı	1	LAB-ACİL
Elektrolit Cihazı-IS-5000	1	LAB-ACİL
ESR Chazı-3000	1	LAB-ACİL
Hemogram Cihazı-Countender 80	1	LAB-ACİL
INR Cihazı	1	LAB-ACİL
İdrar Analiz Cihazı	1	LAB-ACİL
Sedye(Genel Amaçlı)	2	LAB-ACİL
FTR Tedavi Yatağı	15	FTR
Masaj Yatağı	5	FTR
Bobath (Çift Parçalı)	2	FTR
Bobath (Tek Parçalı)	2	FTR
Tilttable	2	FTR
KDD (çift Kollu)	1	FTR
Microwave Radar	1	FTR
Hot-Pack Kazan	3	FTR
Magnetoterapi Cihazı (Solenoid + Yatak)	1	FTR-ET

¹⁴ Zafer Kalkınma Ajansı, <http://zafer.gov.tr/tr-tr/>

Makine ve Teçhizatın Adı	Miktar	Ünite
ESWT Cihazı	1	FTR-ET
Cryoterapi Cihazı	1	FTR-ET
Ultrason Terapi Cihazı (Basic)	1	FTR-ET
Yüksek Yoğunluklu Laser Cihazı	1	FTR-ET
Kombine Elektroterapi Cihazı(ET+US+Vakum)	6	FTR-ET
Kombine ET-Ultrason Cihazı (Geniş Alan)	1	FTR-ET
CPM Cihazı	6	FTR-REH
Denge Egzersiz Cihazı	1	FTR-REH
Salon Egzersiz Ekipman Seti	2	FTR-REH
FTR Ölçme-Değerlendirme Rehabilitasyon Seti	1	FTR-REH
Tekerlekli Sandalye Seti	3	FTR-REH
Balance Sistem Seti	2	FTR-REH
Mobil Wireless ECG Cihazı	1	FTR-REH
Tansiyon -ECG Holter	1	FTR-REH
Wireless Boy-Tartı Ölçüm İstasyonu	1	FTR-REH
Unity Self HDMI	1	FTR-REH
Abdominal Crunch Egzersiz Cihazı	12	FTR-REH
Kaydırak Tipi Havuz Vinci	1	HIDRO
Asansör Tipi Havuz Vinci	2	HIDRO
Alt Extremité Hidro Ünitesi	1	HIDRO
Üst Extremité Hidro Ünitesi	1	HIDRO
Whirlpool	1	HIDRO
Fitness-Holder Wall Set	1	FITNESS
Fitness-Anterior-Posterior Flexibility	1	FITNESS
Fitness-Ball Set Kettle	1	FITNESS
Fitness-Console SkillWall Set	1	FITNESS
Fitness-Run Med Excite	8	FITNESS
Fitness-Group Cycle	3	FITNESS
Fitness-Leg Curl	1	FITNESS
Fitness-Core Station	1	FITNESS
Fitness-High Pull Station	2	FITNESS
Fitness-Overhead Press Station	1	FITNESS
Fitness-Press Station	1	FITNESS
Fitness-Step Squad Station	1	FITNESS
Fitness-Wall Plurima	1	FITNESS
Bazal Metabolizma Hızı Ölçer	1	DİYETETİK
Besin Pramidi + 30 lu besin replikası	3	DİYETETİK
Masa,Koltuk,Sandalye,Bilişim Sistemi ve Makine Ekipmaları		ALANLAR

Yaklaşık olarak 90.000 m² arazi üzerinde kurulması planlanan Kür Merkezi yaklaşık 9.000 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Kür Merkezi; Kaplıca ve Tedavi olmak üzere iki ana bölümden oluşacaktır. Kurulacak tedavi bölümü 3.000 m² olup kaplıca bölümü 6.000 m² olarak tespit edilmiştir. Klinikte bir günde 100 hasta tedavi olabilecekken kaplıca alanında aynı gün içinde 250 kişi günübirlik olarak faydalanabilecektir. Kaplıca ve tedavi merkezinden faydalanacak ziyaretçiler

aynı parsel içindeki otelden yararlanabileceklerdir. Otelde konaklayan hastalar ağırlıklı olarak kür programına tabi olacak hasta ve misafirlerden oluşacaktır. Yatarak veya ayakta tedavi programı satın alan bütün hastalar klinikten ve kaplıca merkezinden yararlanabilecektir.

Kür Merkezinin m² inşaat birim maliyetinin hesaplanmasında lüks otel bedeli uygulanması öngörülmüştür. Ancak öngörülen iklimlendirme sistemi gibi ilave artışlar söz konusu inşaat birim maliyetinin 3.100,00 TL olarak hesaplanması uygun görülmüştür. Aşağıdaki tablo Kür Merkezi yatırımının toplam inşaat maliyetini göstermektedir. (Otel yenileme maliyeti bu tabloya dahil edilmemiştir.)

Tablo 7: Mahal Alanları ve Maliyetleri

Termal Kür Merkezi	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	Yapı Maliyeti (TL)	Yapı Maliyeti (\$)
Tedavi Bölümü	2.970,00	3100,00	9.207.000,00	1.212.691,97
Kaplıca Bölümü	5.837,00	3100,00	18.094.700,00	2.383.327,63
Peyzaj Alanları	2000	140,00	280.000,00	36.879,96
Toplam TL			27.581.700,00	3.632.899,55

3.3. İnsan Kaynakları

Kür Merkezinin optimum kapasitede çalışması durumunda ihtiyaç duyulan personelin niteliği, sayısı ve öngörülen aylık personel ücretleri Tablo 8'de gösterilmiştir. Tedavilerin optimum fayda sağlaması amacıyla klinik bölümünde uygulanacak tedavilerin geliştirilebilmesi için yapılacak personel eğitim programları İşletmeciler Kuruluş tarafından atanan yöneticilerce planlanacak ve yerine getirilecektir.

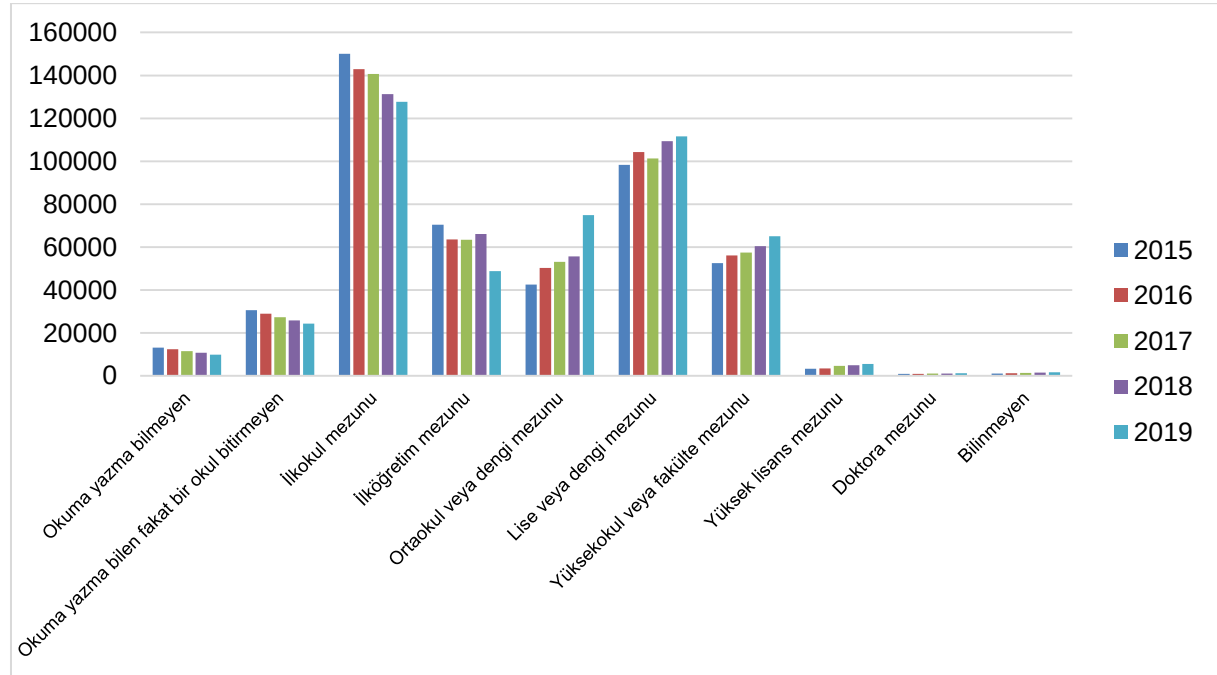
Tablo 8: Personel Giderleri

Personel Giderleri	Personel Sayısı	Brüt Maaş (\$)	Toplam (\$)
Doktor	3	1.938,17	5.814,52
İdari Personel	6	969,09	5.814,52
Fizyoterapist	8	969,09	7.752,69
Psikolog	1	775,27	775,27
Diyetisyen	1	775,27	775,27
Spor Antrönörü	6	775,27	4.651,62
Hemşire	4	581,45	2.325,81
FTR Teknikeri	6	581,45	3.488,71
Masör	4	581,45	2.325,81
Masöz	4	581,45	2.325,81
Tıbbi Sekreter/Resepsiyonist	8	581,45	4.651,62
Laborant	1	581,45	581,45
Hasta Bakıcı	6	387,63	2.325,81

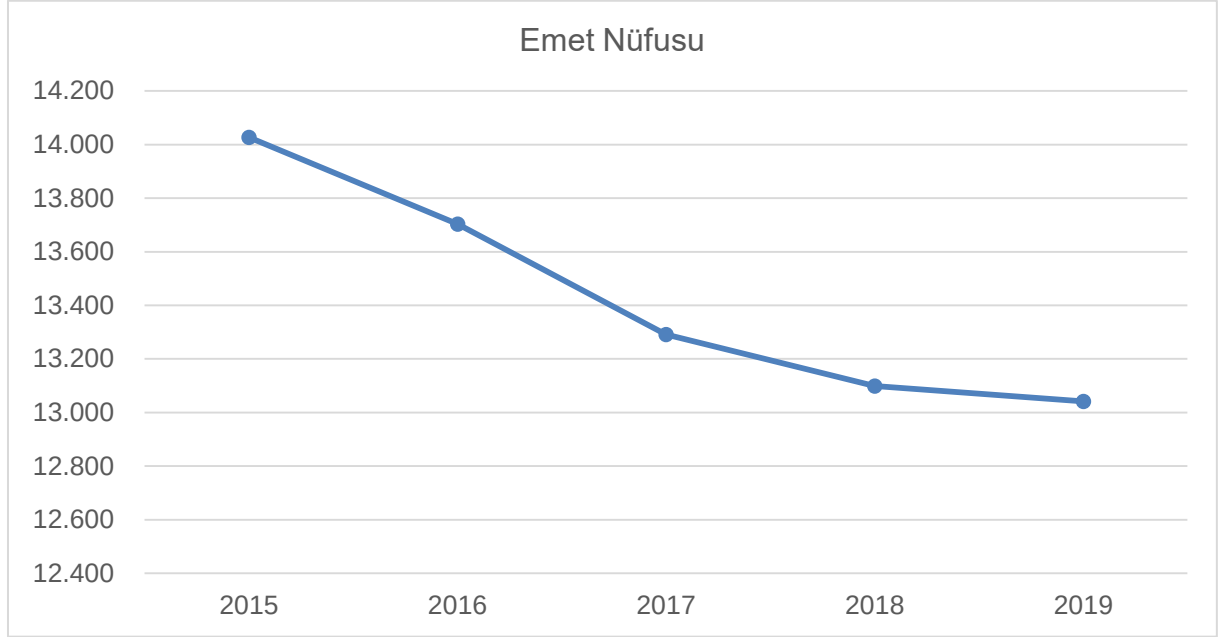
Personel Giderleri	Personel Sayısı	Brüt Maaş (\$)	Toplam (\$)
Temizlik Personeli	12	387,63	4.651,62
Güvenlik Görevlisi	6	387,63	2.325,81
Çamaşırhane	4	387,63	1.550,54
Mutfak	8	387,63	3.101,08
Mali Müşavir	1	775,27	775,27
Muhasebe/Satın Alma	4	581,45	2.325,81
Tanıtım ve Pazarlama	4	581,45	2.325,81
İş Güvenliği Uzmanı	1	387,63	387,63
İşyeri Hekimi	1	387,63	387,63
Hukuk Müşaviri	1	387,63	387,63
Teknisyen	6	581,45	3.488,71
Bahçıvan	4	387,63	1.550,54
Garson	12	387,63	4.651,62
Misafir İlişkileri	4	387,63	1.550,54
Şoför	2	387,63	775,27
Personel Toplam	97	16.862,11	73.844,41

Kütahya ilinin 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 579.257 ve Emet ilçesinin nüfusu ise 19.864'tür. İl ve ilçeye ait detaylı nüfus bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmektedir¹⁵.

Şekil 7: Kütahya'da 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu, 2015 – 2019



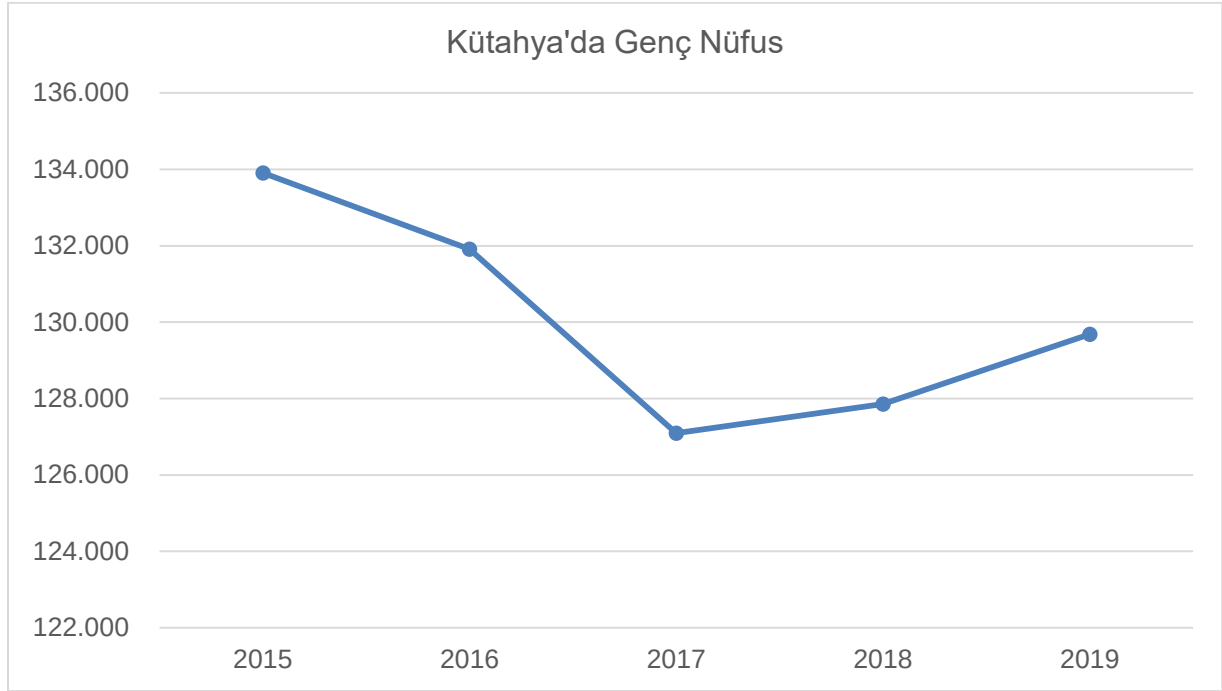
¹⁵ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <https://www.tuik.gov.tr/>

Şekil 8: Emet'teki Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası), 2015 -2019

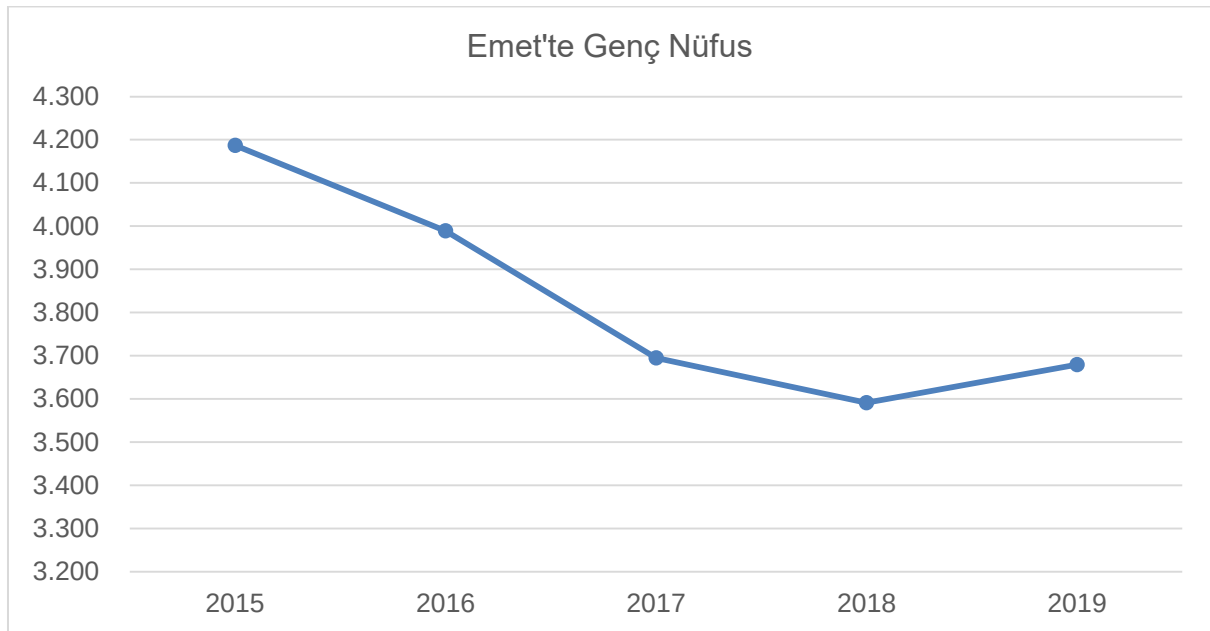
Grafikte görüldüğü gibi Emet'te yıllar içerisinde çalışma çağındaki nüfusta kısmi olarak azalma görülmektedir. Projemizle göçün önlenmesine katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

Tablo 9: Çalışma Çağındaki Nüfusun İl/İlçe Nüfusunda Oranı (15-65 yaş arası), 2015 - 2019

Yıl	Emet	Kütahya
2015	%66,34	%69,76
2016	%66,30	%69,80
2017	%65,96	%69,42
2018	%65,54	%69,38
2019	%65,66	%69,42

Şekil 9: Kütahya'da Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015-2019

Kütahya'da genç nüfus sayısı 2015 yılında 133.907 iken 2019 yılında bu sayı 129.686 olarak belirlenmiştir. Grafikten de görüldüğü gibi Kütahya'da genç nüfus değişimi çok düşük bir azalma eğilimindedir.

Şekil 10: Emet'te Genç Nüfus (15-29 yaş arası), 2015-2019

Emet'te genç nüfus sayısı 2015 yılında 4.187 iken 2019 yılında bu sayı 3.679 olarak belirlenmiştir. Projemizin somut çıktılarından biri de ilçede genç nüfusun istihdama katılması ve göçün önlenmesi olacaktır.

Tablo 10: Genç Nüfusun İl/ilçe Nüfusunda Oranı (15-29 yaş arası), 2015 -2019

Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı		
Yıl	Emet	Kütahya
2015	%29,85	%33,59
2016	%29,11	%32,94
2017	%27,80	%31,99
2018	%27,41	%31,89
2019	%28,21	%32,25

Proje kapsamında istihdam edilmesi planlanan 97 personelin bölge halkından seçilmesi öncelik olacaktır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Yapılacak yatırımın hayata geçmesi için ihtiyaç duyulan toplam yatırım tutarı 51.655.292,60 TL'dir. Bu tutarın 5.000.000 TL'si arazi kiralama bedeli iken, 46.655.292,60 TL'si sabit sermaye yatırımdır. İhtiyaç duyulan işletme sermayesi 8.189.876,00 TL olarak hesaplanmıştır. Tablo 11'de yatırım tutarının ayrıntılı olarak açıklaması sunulmuştur.

Tablo 11:Yatırım Tutarı Kırılımı

	TUTAR (TL)	TUTAR (\$)
Toplam Yatırım Tutarı	51.655.292,60	6.803.731,80
Arazi Bedeli (Kira-10 yıllık)	5.000.000,00	658.570,64
Sabit Sermaye Yatırım	46.655.292,60	6.145.161,17
Ruhsat, Patent Giderleri	25.000,00	3.292,85
Akreditasyon Giderleri	75.000,00	9.878,56
Otomasyon Lisans Giderleri	50.000,00	6.585,71
Makine-ekipman giderleri	5.345.412,00	704.066,28
Etüt-Proje, Mühendislik ve Kontrollük Giderleri	750.000,00	98.785,60
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri	46.500,00	6.124,71
Hazırlık Yapıları (şantiye vb.)	100.000,00	13.171,41
Tedavi Bölümü İnşaat Giderleri	9.207.000,00	1.212.691,97
Kaplıca Bölümü İnşaat Giderleri	18.094.700,00	2.383.327,63
Otel Yenileme Maliyeti	10.440.000,00	1.375.095,49
Peyzaj Alanı Çevre Koruma İnşaat Giderleri	300.000,00	39.514,28
Beklenmeyen Giderler(%5)	2.221.680,60	292.626,72
İhtiyaç Duyulan İşletme Sermayesi	8.189.876,00	1.078.722,37

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın Geri Dönüş Süresi = Toplam Yatırım Tutarı / (Vergi Sonrası Kar + Amortisman + Faiz) olarak belirlenmektedir. Tesisin ilk yıl %65 kapasitede, ikinci yıl %75 kapasitede, üçüncü yıl %85 kapasitede sonraki yıllarda ise %95 kapasitede olacağı öngörülerek yatırımın geri dönüş süresi 4,07 yıl olarak hesaplanmıştır.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nde bulunan "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi"ne göre söz konusu yatırım için "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)" 'gerekli değildir' belgesi alınmalıdır. Yatırımın sağlayacağı sosyal ve çevresel faydalar Tablo 12'de sunulmuştur.

Tablo 12: Sosyal ve Çevresel Faydalar

No	Sosyal Faydalar	Çevresel Faydalar
1	Yerel kültürün korunması ve geliştirilmesi	Kaynakların yerinde ve etkin kullanımı
2	Sağlıklı yaşam bilinci, sağlıklı birey ve toplum	Doğal çevre ve peyzajın korunması, restorasyonu
3	Bölge halkı için nitelikli istihdamın artırılması	Turizm çeşitliliğinin korunması, geliştirilmesi
5	Kurumsal kapasitelerin gelişmesi	Çevre kalitesinin iyileştirilmesi
6	Göçün azalması	Alt ve üst yapı olanaklarının geliştirilmesi

KAYNAKLAR

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Yatırıma Destek Rehberi <https://www.yatirimadestek.gov.tr/>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11609/tesvik-ve-destekler.html>

Türkiye İhracat Kredi Bankası, <https://www.eximbank.gov.tr/>

Kalkınma Bankası Turizm Kredileri, <https://kalkinma.com.tr/>

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Destekleri, <https://www.tkd.gov.tr/>

T.C. Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023): https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/11/ON_BIRINCI_KALKINMA-PLANI_2019-2023.pdf

T.C. Sağlık Bakanlığı Yataklı Sağlık Tesisleri Planlama Rehberi (2011-2023) <https://shgm.saglik.gov.tr/Eklenti/25703/0/shgmyatirimpdf.pdf>

Türkiye Turizm Stratejisi, <https://www.ktb.gov.tr/Eklenti/906.ttstratejisi2023pdf.pdf?0>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İşletme (Bakanlık) Belgeli Tesis Konaklama İstatistikler <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

Global Wellness Institute, <https://globalwellnessinstitute.org/>

Kütahya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, <https://kutahya.ktb.gov.tr/TR-69497/emet.html>

https://tr.wikipedia.org/wiki/Emet#/media/Dosya:Kutahya_districts.png

<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/146785/451/1/1606638547848>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <https://www.tuik.gov.tr/>

Zafer Kalkınma Ajansı, <http://zafer.gov.tr/tr-tr/>

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.

Cari Oran = Dönen Varlıklar / 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.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/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.

Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat-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, Satılamaz