



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Nevşehir İli

Beş Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu





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



Nevşehir İli

Beş Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Nevşehir ili Mustafapaşa Köyü yatırım potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla Nevşehir ilinde Beş Yıldızlı Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Ahiler 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 Ahiler Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Ahiler 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; Ahiler 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 taksir 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
2.2.2. Diğer Destekler.....	8
2.3. Sektörün Profili	10
2.4. Dünya Genelinde ve Türkiye’de Ziyaretçi Verileri.....	24
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	27
2.6. Girdi Piyasası	29
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	29
3. TEKNİK ANALİZ	30
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	30
3.2. İnsan Kaynakları.....	31
4. FİNANSAL ANALİZ	33
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	33
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	36
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	36
KAYNAKLAR	38
EKLER.....	39

TABLolar

Tablo 1. Vergi İndirimi Unsurları ve Bölgelere Göre Destek Oranları	6
Tablo 2. Bölgelere Göre Faiz Desteği Oranları ve Azami Destek Tutarları.....	7
Tablo 3. Türkiye’deki Sit Alanlarının Dağılımı	15
Tablo 4. Tescilli Taşınmazların Dağılımı	16
Tablo 5. Kapadokya Dünya Mirası Alanı İçerisinde Yer Alan Yerleşimler.....	18
Tablo 6. Otel Oda Sayısı ve Büyüklüğü Dağılımı	28
Tablo 7. Mustafapaşa’nın Önemli Bazı Noktalara Uzaklığı	31
Tablo 8. Mustafapaşa Jeotermal Akışkanının Özellikleri.... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
Tablo 9. Kapalı Alan Dağılımı	34
Tablo 10. Toplam Yatırım Gideri.....	35

GRAFİKLER

Grafik 1. Dünya Genelinde Yıllara Göre Turist Hareketliliği	11
Grafik 2. Turist Sayısı Bakımından Kıtalarda Gerçekleşen Değişim.....	11
Grafik 3. Bölgelere Göre Turist Dağılımı	12
Grafik 4. En fazla ziyaret edilen ülkeler listesi.....	12
Grafik 5. En Fazla Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler Listesi	13
Grafik 6. Milliyetlerine Göre Turizme En Fazla Para Harcayan Seyahat Severler	13
Grafik 7. Yıllara Göre Doluluk Oranları	23
Grafik 8. Yıllara Göre Ziyaretçi Sayıları	23
Grafik 9. Yıllara Göre Geceleme Sayıları.....	24
Grafik 10. Yıllara Göre Turist Sayısında ve Gelirindeki Değişim	24
Grafik 11. Bölgeler Göre Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirleri Dağılımı	25
Grafik 12. Bölgeler Göre Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirlerindeki Değişim	25
Grafik 13. En Fazla Turizm Harcaması Yapan Ülkeler Listesi.....	26
Grafik 14. 2019 Yılında Kapadokya Bölgesini En Fazla Ziyaret Eden Milletler	26
Grafik 15. Eğitim Durumlarına Göre Turist Profili	27
Grafik 16. Son Beş Yılda Nevşehir Nüfusunun Değişimi.....	31
Grafik 17. Çalışma Çağındaki Nüfus ile Genç Nüfusun Oranları	32
Grafik 18. Lisans, Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu Sayılarının Yıllara Göre Değişimi	32

NEVŞEHİR İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Beş Yıldızlı Otel Yatırımı	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Konaklama Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi, Mustafapaşa Köyü 172 Ada 2 Parsel	
Tesisin Teknik Kapasitesi	148 Oda, 265 Yatak Kapasiteli	
Sabit Yatırım Tutarı	8.000.000 \$	
Yatırım Süresi	2 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Nevşehir Bölgesi genelinde doluluk oranı %54,23 iken Ürgüp ilçesinde %59,48'dir.	
İstihdam Kapasitesi	107	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.05 - Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	Otel Yatırımları taşınmaz yatırımlar olduğu için GTİP numarası bulunmamaktadır.	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Çin Halk Cumhuriyeti, Güney Kore Cumhuriyeti, Japonya, Hindistan, Rusya	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 1: Yoksulluğa Son Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 2: Açlığa Son Amaç 4: Nitelikli Eğitim
Diğer İlgili Hususlar	Kapadokya Bölgesi, panoraması ve kültür turizmi potansiyeli ile dünyanın önde gelen turizm destinasyonları arasında yükselişini sürdürmektedir. Ahiler Kalkınma Ajansı tarafından güdümlü proje desteği kapsamında Nevşehir İl Özel İdaresi'nce Mustafapaşa'da "Manastır Vadisi Projesi" uygulanacaktır. Proje ile Mustafapaşa Köyü'nün Kapadokya Bölgesi'nin önemli bir turizm destinasyonu haline gelmesi beklenmektedir.	

Subject of the Project	Five Star Hotel Investment	
Information about the Product/Service	Accommodation Service	
Investment Location (Province-District)	Nevşehir Province, Ürgüp District	
Technical Capacity of the Facility	148 Room, 265 Bed	
Fixed Investment Cost (USD)	8.000.000 \$	
Investment Period	2 Years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	The occupancy rate in the Nevşehir region is 54,23%, it is 59,48% in the Ürgüp district.	
Employment Capacity	107	
Payback Period of Investment	6 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.05 - Activities of the accommodation, hotel etc	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	As hotel investments are immovable investments, there is no HS Code	
Target Country of Investment	People's Republic of China, Republic of South Korea, Japan, India, Russia	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 1: No Poverty Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 2: Zero Hunger Goal 4: Quality Education
Other Related Issues	Cappadocia continues to rise among the world's leading tourism destinations with its panorama and cultural tourism potential. "Monastery Valley Project" will be implemented in Mustafapaşa by Nevşehir Special Provincial Administration within the scope of the project support guided by Ahiler Development Agency. With the project, it is expected that Mustafapaşa Village will become one of the important tourism destinations of the Cappadocia Region.	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, yirmi dört saatten az, bir yıldan fazla sürekli kalmama ve gelir elde etmeme koşullarıyla kişilerin tatil, dinlenme, eğlence ve iş gibi amaçlarla sürekli bulundukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Latince insanların bir eksen etrafında dönmesi anlamına gelen “tornus” kelimesinin İngilizce, Almanca ve Fransızca gibi yaygın dünya dillerine “tour” şeklinde geçmesi ile türetilmiştir (Yıldız, 2011). Bölgeler arası ve bölge içi dengesizlikleri giderici, ülkelerin ödemeler dengesini düzeltici, döviz sağlayıcı, gelir büyütücü, emek yoğun bir sektör olması nedeniyle istihdam sağlayıcı ve işsizliği düşürücü, gençleri ve kadınları öne çıkarıcı ve yerel halkın kültürel değerlere, doğa ve kültür varlıklarına sahip çıkmasını teşvik edici birçok özelliğe sahip turizm sektörü her geçen yıl dünya genelinde büyüme göstermektedir. 2019 yılında 1,46 milyar kişi turistik faaliyette bulunurken (UNWTO, 2020) turizm sektörünün doğrudan ve dolaylı etkileri hesaba katıldığında yaklaşık 330 milyon kişilik istihdam yarattığı düşünülmektedir (WTTC, 2020). Ülkemiz ise misafir ettiği 46 milyon ziyaretçi ile dünya genelinde en fazla ziyaret edilen 6. ülke konumunda (UNWTO, 2020) olup turizm sektörünün ülkemizde 2,6 milyon kişiye istihdam yarattığı tahmin edilmektedir (WTTC, 2020). Dünya ve Türkiye genelinde olduğu gibi Kapadokya Bölgesi’nde de her geçen yıl turistik faaliyet gerçekleştiren ziyaretçi sayısı artmaktadır. Kapadokya, Türkiye’nin en fazla ziyaret edilen 5. turizm destinasyonu konumunda olup turizm çeşitliliği ile öne çıkan bir bölge konumundadır. Ağırlanan ziyaretçi sayısının her geçen gün artması bölgede konaklama sektörüne yönelik gerçekleştirilecek yatırımlara duyulan ihtiyacın artmasına sebep olmaktadır. Bu ihtiyaca yönelik olarak yatırımcılara yol göstermesi amacıyla bu çalışma gerçekleştirilmektedir. Çalışma kapsamında ön fizibilite raporu hazırlanacak olan beş yıldızlı otel yatırımının Nace Kodu 55.10.05’tir.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Nevşehir ilinde yapılacak 5 yıldızlı otel yatırımı için çeşitli devlet destekleri bulunmaktadır ancak söz konusu yatırım için en uygun ve en kazançlı destek programının Yatırım Teşvik Sistemi olduğu görülmektedir. Aynı yatırım projesi için aynı anda birden fazla devlet desteğinin alınmasının önünde mevzuatsal engellerin bulunmasından ötürü yatırımcıya daha cazip gelebilecek Yatırım Teşvik Sistemi hakkında diğer devlet desteklerine kıyasla daha fazla ayrıntılı bilgiye yer verilmiştir.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım Teşvik Sistemi, 2012/3305 sayılı “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar” (19.06.2012 tarihli Resmi Gazete) ve 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği (20.06.2012 tarihli Resmi Gazete) hükümleri çerçevesinde yatırımların desteklenmesini hedefleyen bir sistemdir. Bu sistemde Türkiye’deki iller, sosyoekonomik gelişmişlik endeksine uygun olarak ve Mevzuatta belirtilen şartları taşıyan yatırımlar için yatırımcıların başvurusu üzerine Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenebilmekte ve bu belge aracılığıyla yatırımlara bazı teşvikler ve vergi kolaylıkları sağlanmaktadır. Başvurular e-imza ve kayıtlı elektronik posta (KEP) ile elektronik ortamda Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü’ne yapılmaktadır.

01/01/2021 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “İlçe Bazlı Teşvik Sistemi” kapsamında Nevşehir ili Acıgöl ve Derinkuyu ilçelerinde yapılacak 5 yıldızlı otel yatırımları 5. Bölge teşviklerinden yararlanabilecek olup diğer ilçelerde yapılacak 5 yıldızlı otel yatırımları ilin bulunduğu bölgeye (4.bölge) sağlanan teşviklerden yararlanabilecektir. Nevşehir ili Ürgüp ilçesi Mustafapaşa Köyü’nde gerçekleştirilecek beş yıldızlı otel yatırımı 4. Bölge teşviklerinden yararlanabilecektir.

Bu kapsamda Yatırım Teşvik Belgesiyle sağlanan Teşvik Unsurları şunlardır:

- Katma Değer Vergisi İstisnası
- Gümrük Vergisi Muafiyeti
- Vergi İndirimi Desteği

- Faiz Desteği
- SGK İşveren Hissesi Desteği
- Yatırım Yeri Tahsis

- **Katma Değer Vergisi İstisnası**

Katma Değer Vergisi İstisnası, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için Katma Değer Vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanan bir destek türüdür. Yatırım kapsamında alınacak yerli ya da yabancı makine ve teçhizatın yaklaşık toplam 11.950.593,00 TL olduğu hesaplandığında, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında bu yatırım için alınabilecek azami KDV muafiyeti miktarı KDV %18'den hesaplandığında:

11.950.593,00 TL X %18 = 2.151.106,74 TL olacaktır.

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti**

Gümrük Vergisi Muafiyeti, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanan bir destek türüdür. Yatırım konusu makine ve teçhizatın tamamı yurt içinden temin edinilebilen mallar olduğu için bu desteğin getirisinin 0 TL olacağı öngörülmektedir.

- **Vergi İndirimi Desteği**

Vergi İndirimi Desteği, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında Gelir veya Kurumlar Vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirimli olarak uygulanması şeklinde uygulanan bir destek türüdür.

Tablo 1. Vergi İndirimi Unsurları ve Bölgelere Göre Destek Oranları

Bölgeler	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Kurumlar Vergisi veya Gelir Vergisi İndirim Oranı (%)	İşletme/Yatırım Döneminde Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı (%)	
			Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi
1	15	50	0	100
2	20	55	10	90
3	25	60	20	80
4	30	70	30	70
5	40	80	50	50
6	50	90	80	20

Yatırım türü 4. Bölge teşvik kapsamında olduğu için Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında Yatırıma Katkı Oranı %30 ve Vergi İndirim Oranı %70 olacaktır.

Kurumlar Vergisi = %20

Vergi İndirim Oranı = %70

%20 X %70 = %14

Uygulanacak vergi indirimi %14'tür.

$$\%20 - \%14 = \%6$$

Sonuç olarak Kurumlar Vergisi oranı %20 yerine %6 olarak uygulanacaktır.

Toplam Yatırım Tutarı = 64.750.569,00 TL

Yatırıma Katkı Oranı = %30

$$64.750.569,00 \text{ TL} \times \%30 = 19.425.170,70 \text{ TL}$$

Teşvik kapsamında yararlanılabilecek Kurumlar/Gelir Vergisi indiriminin toplam tutarı azami 19.425.170,70 TL olacaktır. Bu vergi indirimi desteğinden Yatırım Dönemi ve İşletme Dönemi olmak üzere iki ayrı dönemde ve bu dönemlerin kendi yatırıma katkı oranları ölçüsünde yararlanılabilecektir.

Yatırım Dönemi Yatırıma Katkı Oranı = %30

$$19.425.170,70 \text{ TL} \times \%30 = 5.827.551,21 \text{ TL}$$

İşletme Dönemi Yatırıma Katkı Oranı = %70

$$19.425.170,70 \text{ TL} \times \%70 = 13.597.619,49 \text{ TL}$$

Sonuç olarak yararlanılabilecek vergi indirimi toplam tutarı, yatırım dönemi için 5.827.551,21 TL, işletme dönemi için ise 13.597.619,49 TL'dir

• Faiz Desteği

Faiz Desteği, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanması şeklinde uygulanan bir destek türüdür. Bu destek türü Bakanlığın uygun gördüğü Bankalar aracılığıyla sağlanır.

Tablo 2. Bölgelere Göre Faiz Desteği Oranları ve Azami Destek Tutarları

Bölgeler	Destek Oranı		Azami Destek Tutarı (TL)
	TL Cinsi Kredi	Döviz Cinsi Kredi	
1	-	-	-
2	-	-	-
3	3 Puan	1 Puan	1.000.000,00 TL
4	4 Puan	1 Puan	1.200.000,00 TL
5	5 Puan	2 Puan	1.400.000,00 TL
6	7 Puan	2 Puan	1.800.000,00 TL

Nevşehir ilinde yapılacak 5 yıldızlı otel yatırımı için 60 ay vadeli 25.854.093,00TL kredi kullanımına verilecek azami kredi faiz desteği 1.200.000,00 TL olacaktır. TL cinsi kredi kullanıldığında 4 puan indirimden, döviz cinsi kredi kullanıldığında ise 1 puan indirimden yararlanılacaktır.

- **SGK İşveren Hissesi Desteği**

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanması şeklinde uygulanan bir destek türüdür. Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında öngörülen yatırım tamamlandıktan sonra tamamlama vizesi işlemi gerçekleştirilir ve SGK İşveren Hissesi Desteği tamamlama vizesi işlemi yapıldıktan sonrasında verilmektedir.

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında Öncelikli Sektör Yatırımlarına (4. Bölge) verilecek SGK İşveren Hissesi Desteğinin süresi azami 6 yıl, yatırıma katkı oranı ise %25'tir.

Asgari ücrete tekabül eden Sigorta Primi İşveren Hissesi = 554,51 TL

Desteklenme Süresi = 6 yıl = 72 ay

İstihdam Sayısı = 107 kişi

$554,51 \text{ TL} \times 72 \times 107 = 4.271.945,04 \text{ TL}$

107 kişilik bir istihdamın öngörüldüğü 5 yıldızlı otel yatırımı için alınabilecek SGK İşveren Hissesi Desteği 4.271.945,04 TL'dir. Bu yatırımın faydalanabileceği azami SGK Primi İşveren Hissesi destek tutarı %25 olan yatırıma katkı oranını aşamayacaktır.

Toplam Yatırım Tutarı = 64.750.569,00 TL

$64.750.569,00 \text{ TL} \times \%25 = 16.187.642,25 \text{ TL}$

- **Yatırım Yeri Tahsisi**

Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesi şeklinde uygulanan destek türüdür. Yatırım Teşvik Belgesinde, yatırım yeri tahsisinin destek unsuru olarak mutlaka belirtilmesi gerekmekte olup şayet yoksa bu destek unsurunun teşvik belgesine ilave edilmesi sağlanmalıdır.

2.2.2. Diğer Destekler

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası, Türkiye'nin sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda, dışa bağımlılığı ve cari açığını azaltan, ithal ikamesi yaratan, yerleştirmeye katkıda bulunan, ihracatı artıran, yeni istihdam yaratan, verimliliği ve katma değeri yüksek üretim yapan yatırımları güçlendirmek amacıyla yatırım kredisi desteği vermektedir.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13 üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanun'da yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir. 2634 sayılı Kanun'un 5/a maddesinde "Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur" hükmü yer almaktadır. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13 üncü maddesinde ise "Turizm sektöründeki teşvik tedbirleri ile turizm yatırım ve işletmelerinin bu teşviklerden yararlanma usul ve esasları, Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili bakanlıklar ve Devlet

Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı'nca (mülga) müştereken tespit edilir. Yatırımlar için öncelik sırası; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir. Belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanlığı'nca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar." hükümlerine yer verilmiştir. Buna göre; 2634 sayılı Kanun'da yer alan teşviklere ilişkin hükümler aşağıda yer aldığı şekildedir.

Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri Teşvikleri

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde yer alan, "Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler." hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır. 06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "2013/5265 sayılı Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar" ile Çevreye Duyarlı Konaklama Tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği sağlanmaktadır.

Haberleşme Kolaylıkları

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17. maddesinde yer alan "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması

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

Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 13. maddesinde "...Belgeli işletmelerden Bakanlar Kurulunca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar." hükmü yer almaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından desteklenen veya iştirak edilen turizm fuarlarına katılım masraflarının bölge tanıtımı amacıyla yurtdışında gerçekleştirilecek tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin giderler belirli usul, esas ve oranlar çerçevesinde Tanıtma Genel Müdürlüğü bütçesinin ilgili tertiplerinden bu amaçla belirlenen ödeneklerle sınırlı olmak kaydıyla ödenmektedir.

Emlak Vergisi Muafiyeti

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

Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun, Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2. maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşaat harcı istisnaları arasında yer almaktadır.

Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası

İhracatı arttırmak, ihraç ürünlerine uluslararası piyasalarda rekabet gücü kazandırmak ve ihraç pazarlarını geliştirmek amacıyla ihracat, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetlerde vergi, resim ve harç istisnasına ilişkin tedbirlerin düzenlenmesi ve yürütülmesine ilişkin sistemdir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Türkiye'de Turizm Sektörüne Sağlanan Teşvik ve Destekler Mezkur sistem kapsamında bahsi geçen istisnadan yararlanılabilmesi için Vergi Resim Harç İstisnası Belgesi düzenlenmekte veya ilgili tebliğinde belirlenen işlemlerle sınırlı olarak bu işlemler ve bu işlemler sebebiyle düzenlenen kağıtların ihracata ilişkin olduğunun tevsiki halinde belgesiz olarak yararlanılabilmektedir.

2.3. Sektörün Profili

2.3.1 Turizm

Turizm, yirmi dört saatten az, bir yıldan fazla sürekli kalmama ve gelir elde etmeme koşullarıyla kişilerin tatil, dinlenme, eğlence ve iş gibi amaçlarla sürekli bulundukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Latince insanların bir eksen etrafında dönmesi anlamına gelen "tornus" kelimesinin İngilizce, Almanca ve Fransızca gibi yaygın dünya dillerine "tour" şeklinde geçmesi ile türetilmiştir (Yıldız, 2011). Bacasız sanayi olarak da bilinmekte olan turizm başta ekonomi, işletme, sosyoloji, psikoloji, tarih, kültür yönetimi olmak üzere bilimsel uygulamaların birçok değişik dalı ile ilgilidir. Bu sebepten başarılı bir şekilde kurgulanan turizm sektörü bölgeler arası ve bölge içi dengesizlikleri giderici, ülkelerin ödemeler dengesini düzeltici, döviz sağlayıcı, gelir büyütücü, emek yoğun bir sektör olması nedeniyle istihdam sağlayıcı ve işsizliği düşürücü, gençleri ve kadınları öne çıkarıcı ve yerel halkın kültürel değerlere, doğa ve kültür varlıklarına sahip çıkmasını teşvik edici birçok özelliğe sahiptir (Pekin, 2011).

Dövizin turizm yoluyla elde edilmesine yönelik faaliyetler, bu sektörün milli ekonomide önem kazanması sonucunu doğurmuştur. Turizmin özellikle gelişmekte olan ülkelerin ödemeler dengesine yaptığı olumlu katkı, ekonomik yönden turizmin yararlarının en önemli göstergesi olmuştur. Turizm, çoğu gelişmekte olan ülkelerde döviz kazandırıcı özelliği nedeniyle, dış ticaretin ve sanayinin finansmanında en etkili alternatiflerden birisi olarak dikkati çekmektedir.

2.3.1.1. Dünya'da Turizm

Turizm sektörü geçmişten günümüze hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler tarafından yoğun şekilde ilgi gösterilen bir sektör olma özelliğini hala korumaktadır. Bunun en önemli nedeni ise dünya genelinden en hızlı gelişen sektörlerden biri olmasıdır. Bu durum, turizm sektörünün ülke ekonomilerine katkılarını ön plana çıkarmış ve Dünya Turizm Örgütünün 2020 yılında dünya turizm gelirinin 2 trilyon \$ olacağına ilişkin tahmininin de etkisiyle her ülkenin kendi turizm arz potansiyeli nispetinde bu pastadan pay alma veya aldıkları payı büyütme mücadelesine girişmelerine neden olmuştur. Gelişmiş ülkeler turizm sektörünün gelir etkisinden yararlanmaya çalışırken gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkeler ise bu sektörün döviz kazandırıcı ve yeni istihdam olanakları yaratabilme gücünden yararlanmak istemektedir.

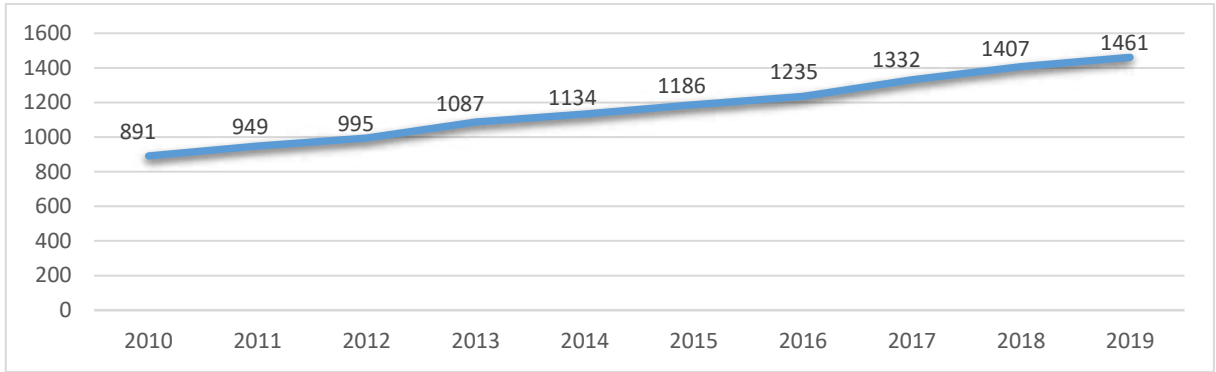
Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi'nin (WTTC) 25 bölge, 185 ülkede gerçekleştirmiş olduğu çalışmaya göre 2019 yılı itibarıyla turizm sektörü dünya gayri safi hasılasına sağladığı 8,9 trilyon \$'lık katkı ile dünya gayri safi hasılasının %10,3'ünü oluşturmakta ve doğrudan ve dolaylı etkileri hesaba katıldığında yaklaşık 330 milyon kişilik istihdam yaratmaktadır. 2019 yılı sonu itibarıyla bütün dünya genelinde turizm sektöründen kaynaklanan ihracat miktarı toplam ihracat miktarının %6,8'ine ve 1,7 trilyon \$'a ulaşmış

durumdadır. Turizm sektörü kapsamında gerçekleştirilen sermaye yatırımı miktarı ise 948 milyar \$ seviyesinde gerçekleşmiş olup bu yatırım miktarı dünya genelindeki yatırımların %4,3'üne tekabül etmektedir (WTTC, 2020).

Dünya genelinde turistik faaliyette bulunan kişi sayısı her geçen gün artmaktadır. 2010 yılında dünya genelinde 891 milyon kişi turistik faaliyette bulunurken 2019 yılında %64 artış ile 1,46 milyar kişi turistik faaliyette bulunmuştur. 2018 yılına kıyasla 2019 yılında turistik faaliyet gösteren kişi sayısı %3,8 oranında artış göstermiştir (UNWTO, 2020).

2019 yılında Avrupa kıtasını ziyaret eden turist sayısı bir önceki yıla kıyasla 26,2 milyon kişi artış göstermiş olup toplamda 742,3 milyon turiste ulaşmıştır. Ev sahipliği yaptığı bu sayı ile Avrupa kıtası en fazla turist ağırlayan kıta konumunda bulunmaktadır. Alt bölge olarak incelendiğinde Güney Avrupa %5,5, Merkez ve Doğu Avrupa %3,9, Batı Avrupa ise %1,8 ve Kuzey Avrupa ise %1,1'lik büyüme performansları göstermiştir.

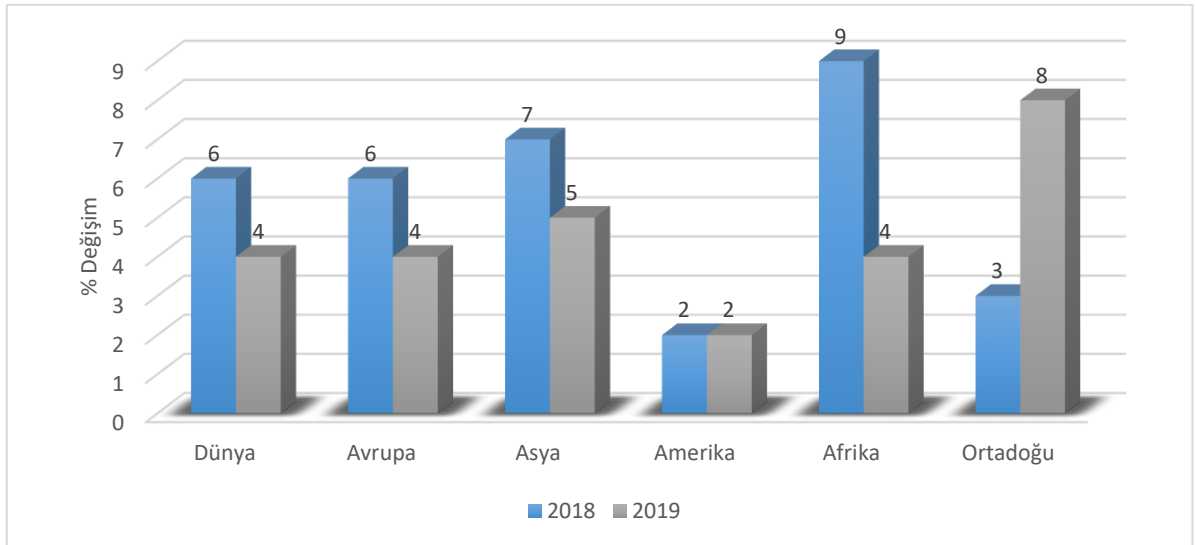
Grafik 1. Dünya Genelinde Yıllara Göre Turist Hareketliliği (2020)



Kaynak: UNWTO, 2020

Kıtalar arasında ağırlanan turist sayısı bakımından en fazla büyüme %8 ile Ortadoğu Bölgesi'nde yaşanmıştır. 2018 yılında 59,4 milyon turistin ziyaret ettiği Ortadoğu Bölgesi'ni 2019 yılında ek olarak 4,5 milyon kişi ziyaret etmiş olup ziyaretçi sayısı 63,9 milyon kişiye ulaşmıştır. Büyüme hızı incelendiğinde 2018 yılına kıyasla sadece Ortadoğu Bölgesi'nde büyüme hızının arttığı gözlemlenmektedir.

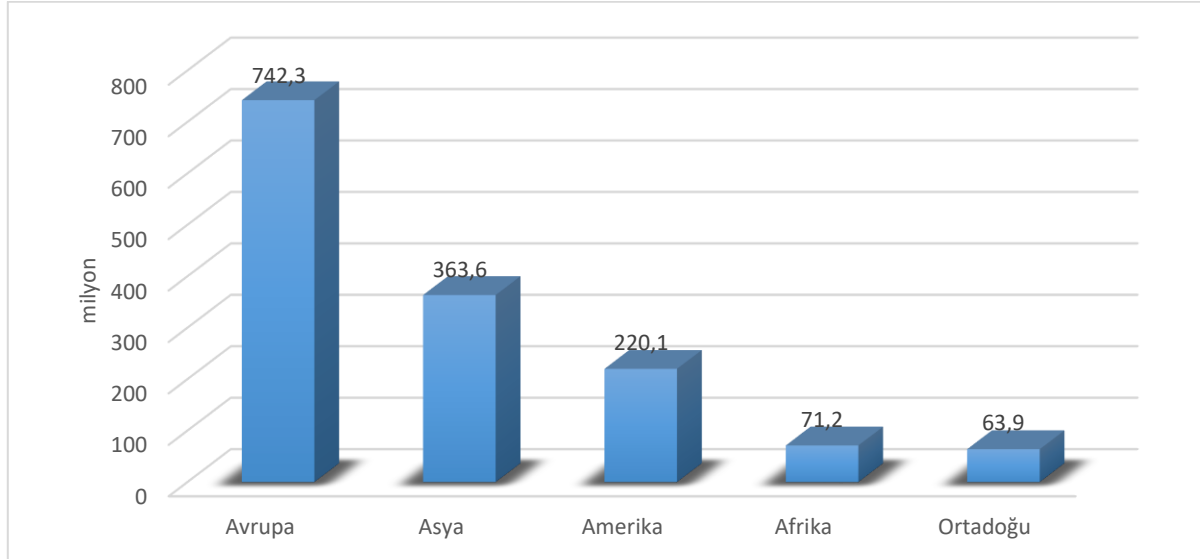
Grafik 2. Turist Sayısı Bakımından Kıtalarda Gerçekleşen Değişim (2020)



Kaynak: UNWTO, 2020

2019 yılında dünyada en fazla turist ağırlayan bölgeler sırasıyla 742,3 milyon ile Avrupa, 363,6 milyon ile Asya, 220,1 milyon ile Amerika, 71,2 milyon ile Afrika ve 63,9 milyon ile Ortadoğu'dur (UNWTO, 2020).

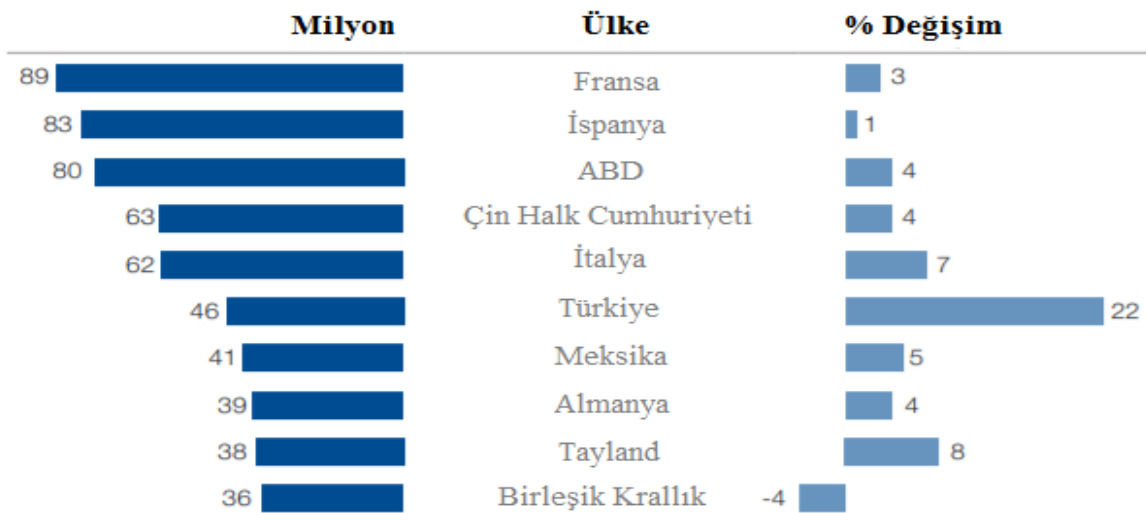
Grafik 3. Bölgelere Göre Turist Dağılımı (2020)



Kaynak: UNWTO, 2020

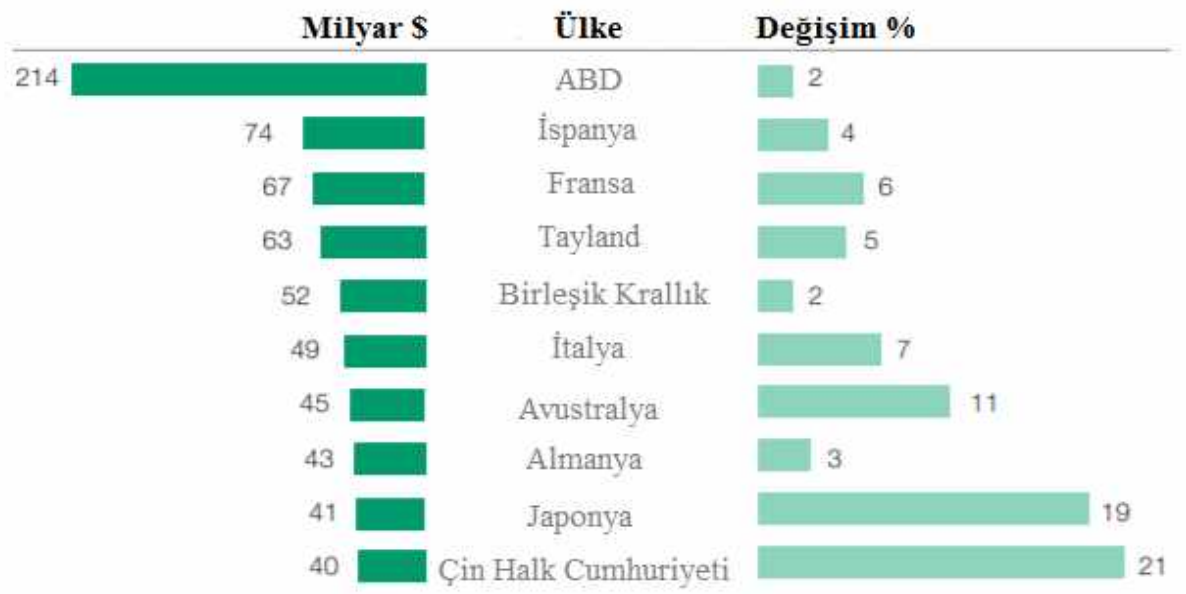
En fazla ziyaret edilen ülkeler listesi incelendiğinde 2018 yılında 89 milyon kişinin ziyaret ettiği Fransa'nın birinci sırada, ülkemizin ise 46 milyon kişi ile 6. sırada yer aldığı görülmektedir. İlk onda yer alan ülkeler içerisinde Avrupa kıtasından altı, Asya kıtasından iki ve Amerika kıtasından ise iki ülke yer almaktadır. 2018 yılında özellikle ülkemizi ziyaret eden turist sayısında önemli artış olduğu gözlemlenmektedir.

Grafik 4. En fazla ziyaret edilen ülkeler listesi (2019)



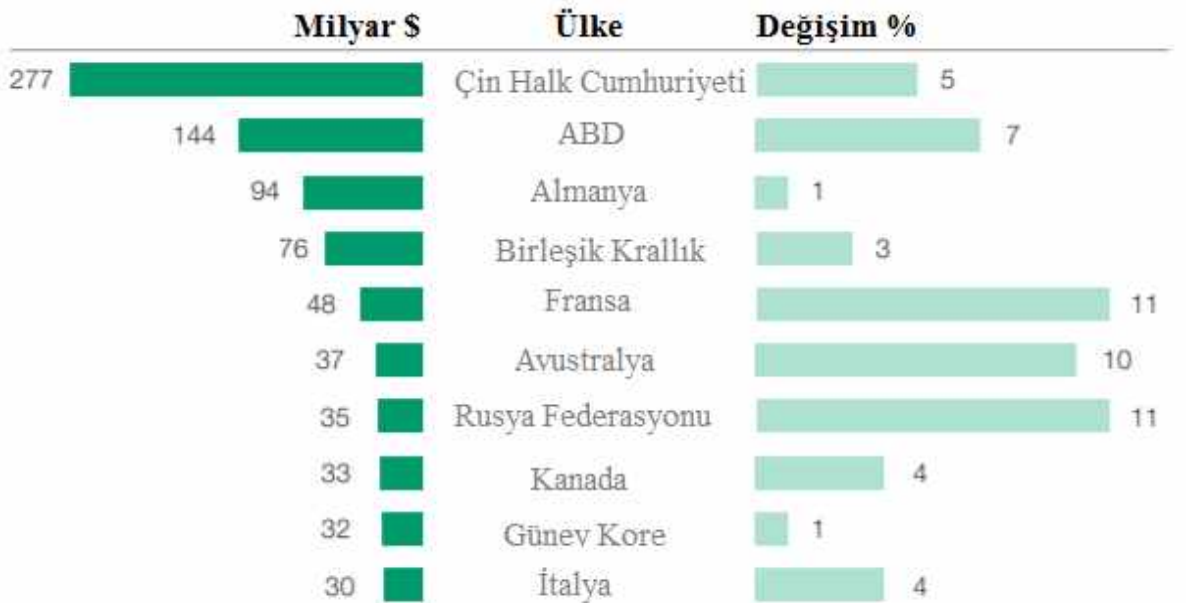
Kaynak: UNWTO, 2019

Turizmden elde edilen gelirlere göre ABD 214 milyar \$'lık gelir ile birinci sırada, İspanya 74 milyar \$ ile ikinci sırada ve en fazla turiste ev sahipliği yapan Fransa 67 milyar \$ gelir ile üçüncü sırada yer almaktadır. Ülkemiz ise ev sahipliği yaptığı 46 milyon kişi ile turist sayısı bakımından 6. sırada iken elde edilen gelirler bakımından ilk on ülke arasına girememektedir (UNWTO, 2020).

Grafik 5. En Fazla Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler Listesi (2019)

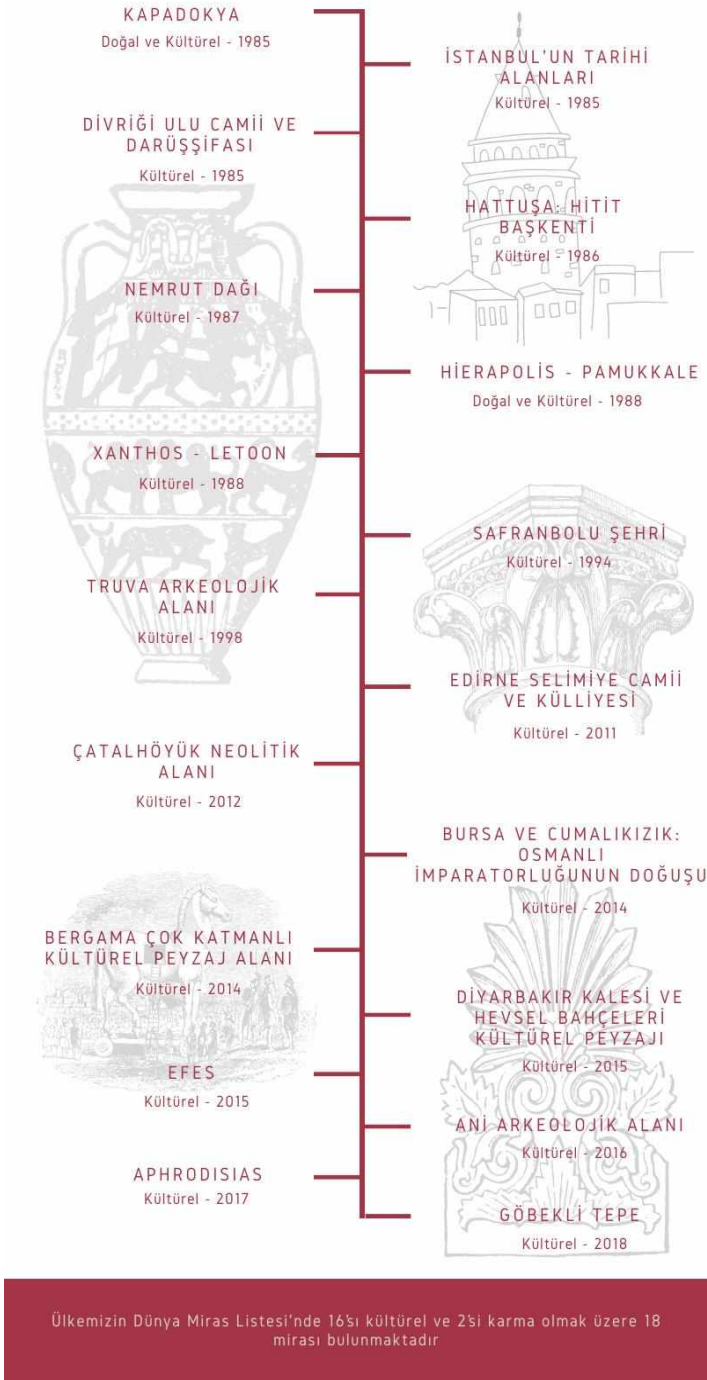
Kaynak: UNWTO, 2019

2018 yılında turizme en fazla harcama yapan ülkeler incelendiğinde birinci sırada gelirlerinin artması ve ülkedeki yurtdışına çıkış kısıtlamaların azalması ile 277 milyar \$ harcama gerçekleştiren Çin’li seyahat severlerin bulunduğu görülmektedir. Çin’li seyahat severleri 144 milyar \$’lık harcama ile ABD’li seyahat severler ve 94 milyar \$’lık harcama ile Alman seyahat severler takip etmektedir.

Grafik 6. Milliyetlerine Göre Turizme 2018 Yılında En Fazla Para Harcayan Seyahat Severler (2019)

Kaynak: UNWTO, 2019

2.3.1.2. Türkiye’de Turizm



Geleneksel turizm denince akla gelen ilk üç unsur olan deniz, kum ve güneş açısından Akdeniz hinterlandındaki ülkelerle birlikte benzer bir ülke konumunda olan Türkiye, tarih, kültür, sanat, doğal güzellikler, gastronomi, folklor ve sıcakkanlı insanları söz konusu olduğunda, aynı coğrafyada önemli bir üstünlüğe sahiptir. Türkiye'nin sahip olduğu bu üstünlükler turizm sektörünün gelecekte daha önemli bir konuma ulaşabileceğini ortaya koymaktadır.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) verilerine göre ülkemiz 2018 yılında ağırladığı 46 milyon ziyaretçi sayısı ile dünya genelinde en fazla ziyaret edilen 6. ülke konumundadır. Ülkemiz 2018 yılında ağırladığı ziyaretçilerden 29,5 milyar \$ gelir elde etmiş olup turizm sektörünün ülkemiz cari açığının kapatılmasına doğrudan katkısı %52 seviyesinde olmuştur (Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, 2020). Turizm sektörünün ülkemizde 2,6 milyon kişiye doğrudan ve dolaylı olarak istihdam sağladığı ve ülkemiz gayri safi hasılasına %11,3 oranında katkı verdiği düşünülmektedir. Ülkemizde turizm faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilen harcamaların %36'sı yerli turistler tarafından gerçekleştirilirken %64'ü yabancı turistler tarafından gerçekleştirilmiştir. (WTTC, 2020).

Bütün insanlığın ortak mirası olarak kabul edilen evrensel değerlere sahip kültürel ve doğal varlıkları dünyaya tanıtmak, toplumda söz konusu evrensel mirasa sahip çıkacak bilinci oluşturmak ve çeşitli sebeplerle bozulan, yok olan kültürel ve doğal değerlerin yaşatılması için gerekli işbirliğini sağlamak amacıyla UNESCO'nun 17 Ekim – 21 Kasım 1972 tarihleri arasında Paris'te toplanan 17. Genel Konferansı kapsamında, 16 Kasım 1972 tarihinde "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" kabul edilmiştir. Sözleşmeyi kabul eden üye devletlerin UNESCO'ya başvurusuyla başlayan ve Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) ve



Uluslararası Doğayı ve Doğal Kaynakları Koruma Birliği (IUCN) uzmanlarının başvuruları değerlendirmesi sonunda tamamlanan bir işlem dizisinden sonra aday varlıklar Dünya Miras Komitesi'nin kararı doğrultusunda "Dünya Mirası" statüsünü kazanmaktadır. 2019 yılı sonu itibarıyla UNESCO Dünya Kültürel ve Doğal Miras Listesi'nde 869'u kültürel, 213'ü doğal ve 39'u karma (doğal ve kültürel) olmak üzere toplam 1.121 miras yer almaktadır. Ülkemizin bu listede 16'sı kültürel ve 2'si karma olmak üzere 18 mirası bulunmaktadır (UNESCO, 2020).

Dünyanın çeşitli bölgelerinden, farklı gelir seviyesi, kapasitesi ve nüfusu bulunan şehirlerin yaratıcı endüstriler alanında çalışmak için bir araya geldiği bir girişim olan UNESCO Yaratıcı Şehirler Ağı Programı kapsamında ülkemizden 7 şehir bulunmaktadır (UNESCO, 2020).



İnsanların birbirleriyle iletişim kurabilecekleri, sosyalleşebilecekleri, kendine yeten, sürdürülebilir, el sanatlarına, doğasına, gelenek ve göreneklerine sahip çıkan ama aynı zamanda alt yapı sorunları olmayan, yenilenebilir enerji kaynakları kullanan, teknolojinin kolaylıklarından yararlanan kentlerin gerçekçi bir alternatif olması hedefiyle yola çıkan Cittaslow (Sakin Şehir) ağında ülkemizden 18 kentimiz yer almaktadır (Cittaslow Türkiye, 2020).

Ülkemiz tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış ve birçok doğal güzele sahip olmasından dolayı 22.596 sit alanı bulunmaktadır. Ülkemizdeki sit alanlarının dağılımı şu şekildedir:

Tablo 3. Türkiye'deki Sit Alanlarının Dağılımı (2020)

Sit Türü	Sayısı
Arkeolojik Sit Alanı	19.475
Kentsel Sit Alanı	331
Tarihi Sit Alanı	191
Kentsel Arkeolojik Sit Alanı	35
Karma Sit Alanları	114
Doğal Sit Alanları	2.450
TOPLAM	22.596

Kaynak: KTB, 2020

Sit alanlarına ek olarak ülkemizde 113.137 adet tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmaktadır. Ülkemiz genelinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının dağılımı tablo 4'te gösterilmektedir.

Tablo 4. Tescilli Taşınmazların Dağılımı (2020)

Türü	Sayısı
Sivil Mimarlık Örneği	71.414
Dinsel Yapılar	10.489
Kültürel Yapılar	13.162
İdari Yapılar	3.102
Askeri Yapılar	1.339
Endüstriyel ve Ticari Yapıları	4.425
Mezarlıklar	5.504
Şehitlikler	314
Anıt ve Abideler	388
Kalıntılar	2.929
Korunmaya Alınan Sokaklar	71
TOPLAM	113.137

Kaynak: KTB, 2020

2018 yılı sonu itibarıyla ülkemizde Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesinde 200, özel müze statüsünde 251 olmak üzere toplam 451 müze bulunmaktadır. 2006 yılında toplam 273 müze bulunurken son 12 yılda %65'lik bir artış ile müze sayısı 451'e ulaşmış durumdadır. Özellikle son yıllarda özel müze statüsündeki müze sayısında ciddi artış gözlemlenmektedir. Tüm bu müzelerde toplam 3.734.223 adet eser sergilenmekte olup 2018 yılında müze ve ören yerlerini 40,6 milyon kişi ziyaret etmiştir (TÜİK, 2020). Özellikle 2008 yılında "Müzekart" uygulamasına geçilmesi ile müze ve örenyerlerimizi ziyaret eden kişi sayısında önemli artışlar yaşanmış olsa da gelişmiş ülkelerin ziyaretçi sayılarına kıyasla müzelerimizi ziyaret eden kişi sayısı oldukça düşük kalmaktadır. Dünyada en fazla ziyaret edilen müzelerin listesini incelediğimizde 2019 yılında Paris'te yer alan Louvre Müzesini 9,3 milyon, Vaşington'daki National Museum of National History Müzesini 8 milyon ve Pekin'deki British National Museum of China Müzesini 7,45 milyon kişinin ziyaret ettiği görülmektedir.

2.3.1.3. Kapadokya’da Turizm

Kapadokya Bölgesi güneyde Toros Dağları, batıda Aksaray, doğuda Malatya ve kuzeyde Doğu Karadeniz kıyılarına kadar uzanan geniş bir bölgedir. Bugün Kapadokya olarak adlandırılan bölge Nevşehir, Aksaray, Niğde, Kırşehir ve Kayseri illerinin kapladığı alandır. Çekirdek Kapadokya olarak adlandırılan ve peribacası oluşumlarının en iyi gözlemlenebildiği bölge ise Uçhisar, Göreme, Avanos, Ürgüp, Derinkuyu, Kaymaklı, İhlara ve çevresinden ibarettir.

Kapadokya Bölgesi’ndeki Erciyes, Hasandağı ve Göllüdağ jeolojik devirlerde aktif birer volkan olup bu volkanların püskürmesiyle oluşan kül tabakasının başta Kızılırmak olmak üzere akarsu ve rüzgar ile aşınmaları sonucu ‘Peribacası’ oluşumları meydana gelmiştir. Peribacaları en yoğun şekilde Ürgüp-Uçhisar-Avanos üçgeni arasında kalan vadilerde, Ürgüp-Şahinefendi arasındaki bölgede, Çat kasabası civarında, Soğanlı vadisinde ve Selime köyü civarında bulunmaktadır (Gülyaz, 2013).

Kapadokya perihistorik dönemlerden bugüne başta Asur, Hitit, Pers ve Kapadokya Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı medeniyetleri olmak üzere birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır.

Kapadokya, UNESCO Dünya Miras Komitesi’nin hazırladığı Dünya Miras Listesi’nde 1985 tarih ve 357 no. ile kayıtlıdır. Kapadokya’nın Dünya Miras Listesi’ne kabul edilme ölçütleri “doğal” (iii) ile “kültürel” (i), (iii) ve (v)’tür. Kapadokya, “kültürel” ölçütlere göre;

(i) Kapadokya’da kayalara yapılmış tapınaklar, nitelikleri ve sıklıkları nedeniyle benzersiz sanatsal başarı örneği ve ikonoklast sonrası dönem Bizans sanatının eşsiz örneklerini sunarlar. (Owing to their quality and density, the rupestal sanctuaries of Cappadocia constitute a unique artistic achievement offering irreplaceable testimony to post-iconoclast period Byzantine art);

(iii) Kayalara yapılmış meskenler, köyler, manastır ve kiliseler IV. yüzyıl Bizans İmparatorluğu’ndan Türk hakimiyetine kadar olan döneme kadarki şehrin bozulmamış



Kaynak: The European Museums Network - <https://museums.eu/highlight/details/105664/the-most-visited-museums-in-the-world>

görünümünü korumaktadırlar. (The rupestral dwellings, villages, convents and churches retain the fossilized image, as it were, of a province of the Byzantine Empire between the 4th century and the Turkish invasion);

(v) Doğal erozyonun ve son zamanlarda turizmin müşterek etkilerine maruz kalan Kapadokya geleneksel insan yerleşiminin olağanüstü bir örneği olmuştur. (Cappadocia is an outstanding example of a traditional human settlement which has become vulnerable under the combined effects of natural erosion and, more recently, tourism);

“doğal” ölçütlere göre ise;

Göreme Vadisi benzersiz doğal özelliklere sahip olması nedeniyle (iii) ölçütünü karşılamakta ve doğal ve kültürel unsurlar arasındaki uyumlu birlikteliği sergilemektedir (The Göreme Valley meets criteria (iii) for natural properties as it contains unique natural features and displays a harmonious combination of natural and cultural landscape element), biçiminde tescil edilmiştir (UNESCO, 2009).

Kapadokya Dünya Mirası Alanı, İç Anadolu Bölgesi’nde Nevşehir ve Kayseri İli sınırları içinde yer almaktadır. Dünya Miras Alanı içerisinde yer alan yerleşimler şu şekildedir:

Tablo 5. Kapadokya Dünya Mirası Alanı İçerisinde Yer Alan Yerleşimler (2009)

Alan	İli	İlçesi
Göreme Milli Parkı	Nevşehir	Avanos/Ürgüp
Kaymaklı Yer Altı Şehir	Nevşehir	Merkez
Derinkuyu Yer Altı Şehri	Nevşehir	Derinkuyu
Karain Köyü Yerleşmesi	Nevşehir	Ürgüp
Karlık Köyü Yerleşmesi	Nevşehir	Ürgüp
Yeşilöz Köyü Yerleşmesi	Nevşehir	Ürgüp
Soğanlı Köyü Yerleşmesi	Kayseri	Yeşilhisar

Kaynak: UNESCO, 2009

Kapadokya, sahip olduğu güzellikler ile turistler için adeta bir cennettir. Bölgede doğa ve kültür turizmi, inanç turizmi, termal turizm, balon turizmi, kongre turizmi, atlı turizm ve çömlekçilik gibi birçok turizm çeşidine yönelik faaliyetlerde bulunmaktadır.

2.3.1.3.1. Kapadokya Bölgesi’ndeki Turizm Çeşitliliği

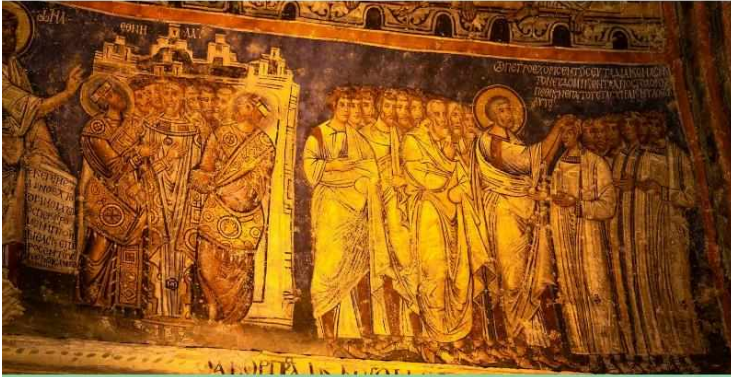
- **Doğa ve Kültür Turizmi**

UNESCO Dünya Doğal ve Kültürel Miras listesinde 1985 yılında 357. sırada kayıtlı bulunan Kapadokya, tüflü yapıdaki arazilerden oluşan muhteşem görünümlü vadileri, kiliseleri, kervansarayları, doğal sit alanları ve yeraltı şehirleri ile doğa ve kültür turizmi için eşsiz bir potansiyele sahiptir.

Göreme Açık Hava Müzesi: Nevşehir’e 13 km uzaklıkta ve Göreme kasabasının 2 km doğusunda yer alan bir kaya yerleşim yeridir. M.S. 4. yüzyıldan 13. yüzyıla kadar yoğun bir şekilde manastır hayatı yaşanmıştır. Bugünkü Göreme Açık Hava Müzesi manastır eğitim sisteminin başlatıldığı yer olarak kabul



Kapadokya = Güzel Atlar Ülkesi



KAYNAK: AHİLER KALKINMA AJANSI

edilmektedir. Soğanlı, İhlara, Açksaray aynı eğitim sisteminin daha sonraları görüldüğü yerlerdir. Göreme Açık Hava Müzesi içerisinde hemen her kaya bloğunun içinde kiliseler, şapeller, yemekhaneler ve oturma mekânları bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Kızlar ve Erkekler Manastırı, Aziz Basil Kilisesi, Elmalı Kilise, Aziz Barbara Kilisesi, Yılanlı Kilise, Karanlık Kilise, Çarıklı Kilise ve Tokalı Kilise'dir. Göreme Açık Hava Müzesinde yer alan kiliseler 2 tür teknikte boyanmıştır. Birincisi, doğrudan doğruya kaya yüzeyi düzeltilerek üzerine yapılan boyama, ikincisi ise, kaya üzerine yapılan secco (tempera) ve fresko tekniği ile yapılan boyamadır. Kilisede işlenen konular İncil ve Hz. İsa'nın hayatından alınmıştır. (Nevşehir Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2014). Göreme Açık Hava Müzesi yaklaşık 1,4 milyon ziyaretçisi ile ülkemizin en fazla ziyaret edilen üçüncü örenyeridir.

Zelve Açık Hava Müzesi: Avanos'a 5 km, Paşabağları'na 1 km uzaklıktaki Zelve, Aktepe'nin dik ve kuzey yamaçlarında kurulmuştur. Üç vadiden oluşan Zelve Ören Yeri, peribacalarının en yoğun olduğu yerdir. Vadideki peribacaları sivri uçlu ve geniş gövdelidir. Zelve 9. ve 13. yüzyılda Hristiyanların önemli yerleşim ve dini merkezlerinden biri olmuş, aynı zamanda rahiplere ilk dini seminerler bu yörede verilmiştir. Yamaçların dibinde yeralan 'Direkli Kilise' Zelve'deki manastır hayatının ilk yıllarına aittir. Kilise süslemelerinde tercih edilen kabartma haçlar daha çok ikonoklastik düşünce ile yakından ilgilidir. İkonoklastik Dönem öncesine tarihlenen Balıklı, Üzümlü ve Geyikli Kiliseler vadinin önemli kiliselerindendir.

1952 yılına kadar iskan edilmiş vadiye manastır ve kiliselerden başka yerleşim yerleri, iki vadiye açılan tünel, değirmen, cami ve güvercinlikler bulunmaktadır (Nevşehir Valiliği, 2012).

Hacıbektaş Veli Müzesi: Hacı Bektaş Veli'nin öğretisinin temellerini attığı ve Alevi-Bektaşî düşüncesinin olgunlaştığı Külliye, 16 Ağustos 1964 tarihinden bu yana müze olarak hizmet vermekte ve yaklaşık 593 bin ziyaretçisi ile ülkemizin en fazla ziyaret edilen müzeleri arasında yer almaktadır (KTB, 2020).

Hacıbektaş Arkeoloji ve Etnoğrafya Müzesi: 1988 yılında hizmete açılan müzede, Karahöyük kazılarında elde edilen arkeolojik buluntular sergilenmektedir.

Özel Müzeler: Bölgede özel müze statüsünde yer alan müzeler şu şekildedir:

- Kapadokya Kültür Müzesi
- Kapadokya Sanat ve Tarih Müzesi
- Güray Çömlekçilik Müzesi

Kapadokya Kültür Müzesi'nde bölge halkının kültür ve gelenekleri, Kapadokya Sanat ve Tarih Müzesi'nde el yapımı bebekler ile tarihe mal olmuş insanların kompozisyonları ve Güray Çömlekçilik Müzesi'nde ilk çağdan günümüze çömlekçiliğin evrimi sergilenmektedir.

Vadiler: İçerlerinde sayısız barınak, kilise, mezar ve güvercinlikler bulunduran vadiler Kapadokya'nın görülmesi gereken eşsiz güzelliklerindendir. Özellikle doğa yürüyüşleri için yaygın olarak kullanılan vadiler konser gibi etkinliklere de ev sahipliği yapmaktadır.

Yeraltı Şehirleri: Kapadokya Bölgesi'nin en ilginç kültürel zenginliklerinden biri olan çeşitli büyüklükteki yeraltı yerleşimlerinin sayısı 150-200 civarındadır. Ancak 25.000 km²'lik karelik bir alanı kaplayan bölgenin bütün kasaba ve köylerinde büyüklü küçüklü kaya yerleşimi bulunduğundan bu sayının daha da artması kuvvetle muhtemeldir. Kapadokya Bölgesi, geçmişte sık sık çeşitli saldırılara maruz kaldığından, bu şehirlerin yapılış amacı, daha çok tehlike anında halkın geçici olarak sığınmasını sağlamaktır. Yeraltı şehirleri aynı zamanda yörede bulunan hemen hemen her evle gizli geçitlerle bağlantılıdır (Gülyaz, 2013). 2019 yılında Kaymaklı Yeraltı Şehri 633 bin ziyaretçiyi, Derinkuyu Yeraltı Şehri ise 456 bin ziyaretçiyi ağırlamıştır (KTB, 2020)

Kiliseler: Kapadokya Bölgesi'nin yumuşak kaya yapısı sebebiyle bölge halkı kayaların içlerine birçok ev, kilise ve manastır oymuştur. Bugün bölgedeki kayadan oyma kilise sayısının 1.000 adetten fazla olduğu tahmin edilmektedir. Özellikle ilk Hristiyanlar tarafından sığınmak için kullanılan mekanlarda Bizans sanatının önemli örnekleri yer almaktadır. Bölgedeki en önemli kiliseler Karanlık Kilise, Tokalı Kilise, Elmalı Kilise ve Çarıklı Kilise'dir.

Kervansaraylar ve Medreseler: Selçuklu döneminde ticaretin en önemli unsurlarından olan Kervansaraylar ile Selçukluların kültür, sanat ve bilim konularında eleman yetiştirdiği Medreseler Kapadokya Bölgesi'nde yaygın olarak bulunmaktadır. En önemli kervansaraylar Saruhan, Sultanhanı ve Ağzıkarahan iken en önemli medreseler Taşkınpaşa Medresesi, Hunat Hatun Medresesi, Giyasiye Medresesi ve Ak Medrese'dir.

• Balon Turizmi

Kapadokya Bölgesi'nde 1991'de Türk Hava Kurumu ile başlayıp 2006'da diğer işletmelerin açılmasıyla ivme kazanan ve bir uçuşun 150 € ile 250 € arasında değiştiği sıcak hava balonculuğu bölgenin katma değeri yüksek ekonomik getiri kaynaklarından birisi olup 27 adet balon işletmesi 200'den fazla balon ile bölgede turistlere hizmet vermektedir. Bölgede gerçekleşen uçuşların yeterince güvenli olabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından bölgede temsilcilik kurulmuş olup bütün uçuşlar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün denetimi ile gerçekleştirilmektedir.

• Termal ve Sağlık Turizmi

Nevşehir ili Kozaklı ilçesi kaplıcaları, Alman Kaplıcaları Birliği sınıflamasına göre Sodyum'lu, Kalsiyum'lu ve Klor'lu olup A ve C grubu şifalı sular grubuna girmektedir. Su sıcaklığı 27°C ve 93°C arasında değişmektedir. Sağlık turizminde önemli bir yere sahip kaplıcalar ve içmeceler Kozaklı ilçesinde son yıllarda yapılan yatırımlarla kendini hissettirir duruma gelmiştir. Türkiye'nin en önemli Termal Sağlık

merkezlerinden biri olan Nevşehir'in Kozaklı İlçesi'nde sağlık turizmine yönelik faaliyetleri içeren 20 adetten fazla otel ve motel, yaklaşık 6.000 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Ayrıca kaynağından çıkan mineral bakımından oldukça zengin olan termal suyun hiçbir ön arıtma ve revizyona tabi tutulmadan doğal haliyle tedavi havuzlarında kullanıldığı Sağlık Bakanlığı bünyesindeki 170 yataklı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesi Kozaklı'da hizmet vermektedir.

Kozaklı ilçesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca ilan edilen "Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi" içerisinde yer alarak destinasyon oluşturabilecek kapasiteye sahip, diğer turizm türleri ile entegre olabilecek ve öncelikli geliştirilecek bölgeler arasında sayılması ve 2643 sayılı Turizm Teşvik Kanununun uygulanacak olması sebeplerinden dolayı profesyonel yatırımcılar için bir fırsat ve avantaj oluşturmaktadır.

• İnanç Turizmi

Kapadokya Bölgesi Hitit Krallığı, Asurlular, Persler, Sasaniler, Anadolu Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti gibi değişik medeniyetlere ev sahipliği yapmış olmasından ötürü çeşitli dinlerin yayılıp etkili olmasında önemli rol oynamıştır. Hristiyanlığın ilk dönemlerinde peri bacalarına oyulmuş kiliseleriyle Kapadokya, Türkiye'de inanç turizmi açısından oldukça önemli ve ünlü bir merkezdir.

Hacı Bektaş Veli'nin öğretisinin temellerini attığı ve Alevi-Bektaşî düşüncesinin olgunlaştığı Hacı Bektaş Veli Külliyesi ise bölgemizde ve ülkemizdeki inanç turizmine yönelik en önemli yerleşimlerden birisidir. Her yıl düzenli olarak ulusal ve uluslararası boyutta Hacı Bektaş Veli Anma törenleri burada gerçekleştirilmekte ve binlerce insan burayı ziyaret etmektedir.



• El Sanatları

Kapadokya'nın doğal ve kültürel varlıkları yörede el sanatlarının gelişmesinde büyük rol oynamıştır. Özellikle Avanos ilçesi bölgenin el sanatları merkezi olarak tanınırken başta çömlekçilik ve halı-kilim dokumacılığı olmak üzere el yapımı bebek üretimi ile oniks taş işlemeciliği bölgedeki el sanatlarını oluşturur.



• Atlı Turizm

Alternatif turizm çeşitlerinden olan ve Güzel Atlar Ülkesi Kapadokya ile tarihsel bir bağı bulunan atlı turizm Kapadokya'da yaygın bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Bölgede 20'den fazla atlı turizm gerçekleştiren işletme bulunmakta olup bu işletmeler 15 güne kadar uzanan atlı turlar düzenleyerek turistlerin hem bölgede daha fazla süre kalmasını sağlamakta hem de turistleri kırsal kesimdeki evlerde konaklatarak turizm gelirlerinin kırsala yayılmasına katkıda bulunmaktadır.



• Kongre Turizmi

Kapadokya'nın çekiciliği, bölgenin önemli bir kongre turizmi merkezi olmasına imkân sağlamıştır. Özellikle turistik işletmelerin oldukça gelişmiş kongre ve toplantı

salonları bulunmakta, bu sayede yılın 12 ayı boyunca bölge ulusal ve uluslararası kongrelere ev sahipliği yapabilmektedir.

- **Gastronomi**

Orta Anadolu'da şarapçılık denildiğinde akla gelen önemli merkezlerden biri Kapadokya'dır. Çok köklü şarapçılık geleneğine sahip olan bölgede, emir, cabernet sauvignon, chadonay, merlot ve gamay üzüm çeşitleri yetiştirilerek bu üzümlerden kaliteli şaraplar elde edilmektedir. Bölgede irili ufaklı birçok işletme şarap üretimi gerçekleştirirken bu işletmelerin birçoğunun uluslararası düzeyde almış oldukları önemli ödüller bulunmaktadır.

Üzüm hasadı zamanında ziyaretçilere üzüm hasadı ve tadımı yaptırılmakta, ziyaretçilerin üzümden yapılan ve bölgeye has olan yöresel ürünleri yapmaları ve tatmalarını sağlanmakta, ayrıca bağ bozumu festivalleri düzenlenerek yılın bu zamanında bölgeye olan talep arttırılmaktadır.

Kapadokya bölgesi'nin diğer gastronomik unsurlarına göz atıldığında, özellikle Avanos ilçesinde çanak-çömlek üretiminin çok eski yıllardan beri yapılıyor olmasından dolayı, toprak kaplarda pişirilen geleneksel yemekler dikkatleri çekmektedir. Nevşehir tava ve çömlekte kuru fasulye bunlar arasında sayılabilir. Yine, pekmez kullanılarak yapılan tatlılar, hamur işleri de yöreye özgü örneklerdir.

- **Kapadokya Doğal Film Platosu**

Kapadokya Bölgesi sahip olduğu benzersiz doğal güzellikleri sayesinde ulusal ve uluslararası dizi ve film yapımcıları için bir cazibe merkezidir ve doğal film platosu olarak adlandırılmaktadır. 1969 yılında İtalyan yönetmen Pier Paolo Pasolini tarafından çekilen Medea filmi sonrasında Kapadokya Bölgesi'nde Almanya, Brezilya, Suudi Arabistan, ABD, Çin, Hindistan, Ukrayna, Danimarka, Bulgaristan, İtalya, Güney Kore, Rusya, Endonezya, Hollanda, Singapur, Belçika, Birleşik Arap Emirlikleri, Mısır, Malezya, Hırvatistan, İngiltere, Pakistan, İspanya, Vietnam, Arjantin, Tayvan, Kanada, Fransa ve İsveç'ten gelen yapımcılar 200'ün üzerinde film, dizi film, şov programı, belgesel, tanıtım ve reklam filmi çekmiştir.

2.3.1.3.2. Kapadokya Bölgesi'nde Konaklama

Kapadokya'nın doğal yapısı gereğince bölgedeki otellerin çoğunluğu kayadan oyma pansiyon ya da butik otel şeklinde turistlere hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak başta grup misafirlerin ağırlanmasına yönelik hizmet vermekte olan 25'in üzerinde dört ve

üzeri yıldızlı otel bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Kapadokya'da Bakanlık işletme belgeli 107 tesis, belediye belgeli ise 324 tesis bulunmaktadır. Hâlihazırda hizmet vermekte olan bu tesislerin toplam 11.328 oda, 25.334 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Aynı zamanda şu anda yatırım aşamasında olan Kültür ve Turizm Bakanlığı yatırım belgeli 17 tesis bulunmakta olup bu tesislerin hizmete alınması ile 1.130 oda ve 2.273 yatak kapasitesi daha faaliyete geçmiş olacaktır (KTB, 2020). Bölgedeki yıldızlı otellerin oda fiyatları ortalama olarak 60 - 90 € arasında değişmekte iken pansiyon ve

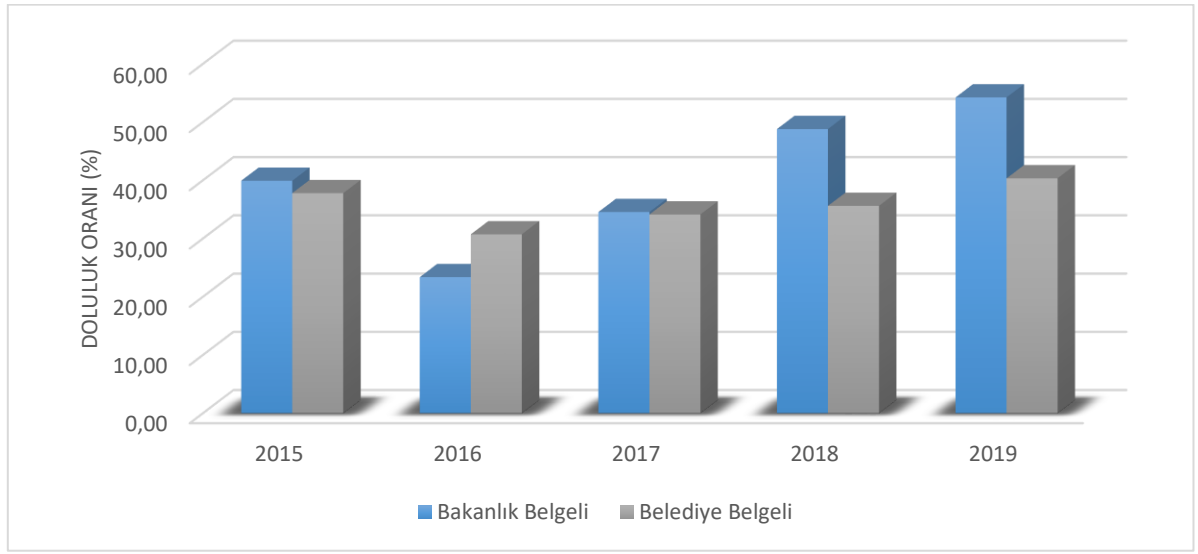


butik otellerin oda fiyatları ise otel odalarının kayadan oyma olup olmasına ve lükslük derecesine bağlı olarak 20 - 3.500 € arasında değişmektedir.

Bölgede zincir otel olarak Double Tree By Hilton, Best Western, Crystal, Crowne Plaza ve Ramada gibi zincir otellerin yatırımları bulunmaktadır. Doğuş Holding ise bölgede faaliyette bulunan butik otellerden birisine ortak olarak bölgeye giriş yapmıştır.

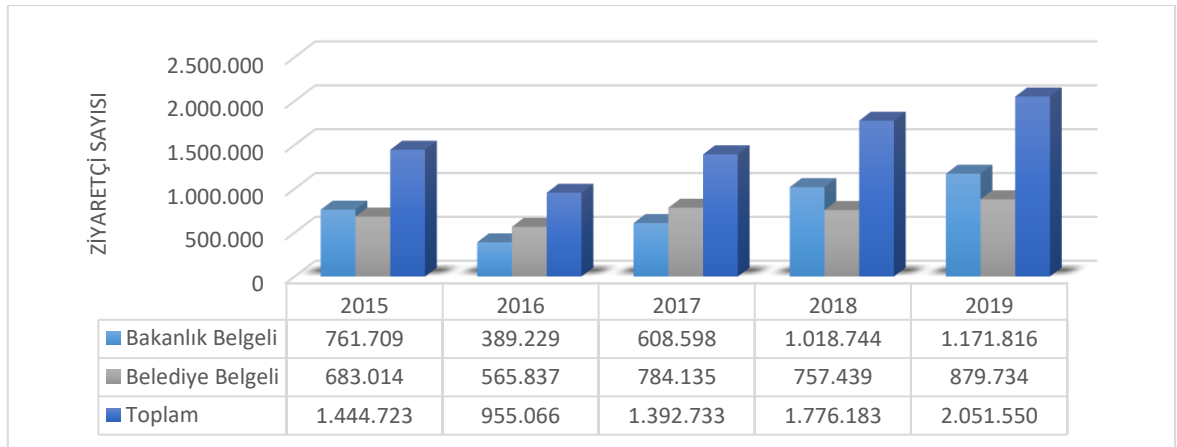
Bölgedeki konaklama tesislerinin doluluk oranları 2000'li yılların başında %30-35 bandında iken son yıllarda %50 bandına yerleşmiş durumdadır. Bölgedeki belediye belgeli otellerin 2019 yılında doluluk oranları %40,34 olarak gerçekleşmiş iken bakanlık işletme belgeli otellerin doluluk oranı %54,23 olarak gerçekleşmiştir (KTB, 2020). 2016 – 2017 yılları arasında yaşanan sorunlar nedeniyle doluluk oranlarında geçici süre ile düşüş yaşanmış olsa da konjktürel sorunların atlatılması ile birlikte doluluk oranları hızlı bir şekilde yükselmeye başlamıştır.

Grafik 7. Yıllara Göre Doluluk Oranları (2020)



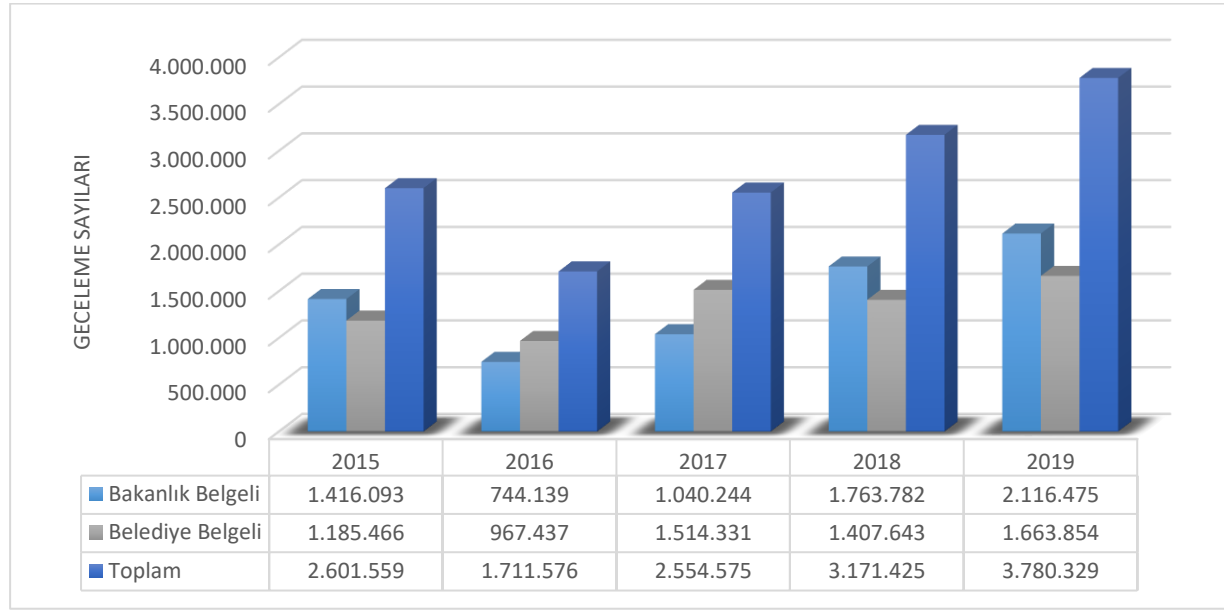
2015 yılında Kapadokya Bölgesinde konaklayan ziyaretçi sayısı 1.444.723 kişi iken %42 artış ile 2019 yılında 2.051.550 kişiye ulaşmıştır.

Grafik 8. Yıllara Göre Ziyaretçi Sayıları (2020)



Kaynak: KTB, 2020

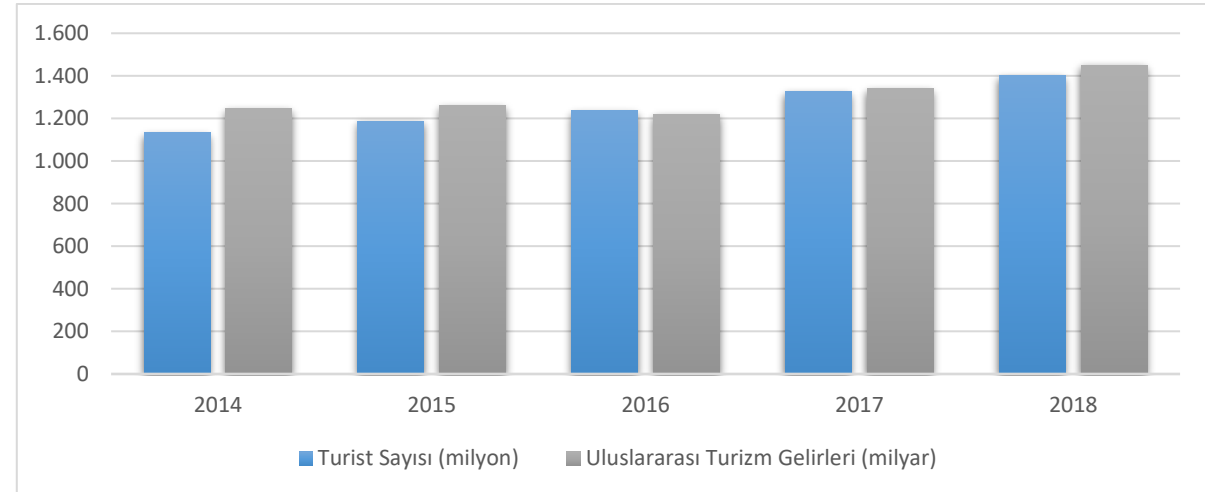
Kapadokya Bölgesi'nde ziyaretçi sayısındaki artışa paralel olarak geceleme sayısında da son yıllarda ciddi artışlar gözlemlenmektedir. 2015 yılında 2.601.559 olan geceleme sayısı 2019 yılında %42,5 artış ile 3.708.329 gecelemeye ulaşmıştır.

Grafik 9. Yıllara Göre Geceleme Sayıları (2020)

Kaynak: KTB, 2020

2.4. Dünya Genelinde ve Türkiye’de Ziyaretçi Verileri

Dünya genelinde her geçen yıl gerçekleştirilen turizm faaliyetleri artış göstermekte olup 2014 yılında 1,113 milyar kişi turizm faaliyetinde bulunmuşken 2018 yılında %26 artış ile bu rakam 1,401 milyar kişiye ulaşmıştır. Turistik faaliyette bulunan kişi sayısının artmasına paralel olarak turizmden elde edilen gelirler de dünya genelinde artış göstermektedir. 2014 yılında dünya genelinde 1,245 trilyon \$ turizm geliri elde edilirken 2018 yılında %16,5 artış ile 1,401 trilyon \$ turizm geliri elde edilmiştir.

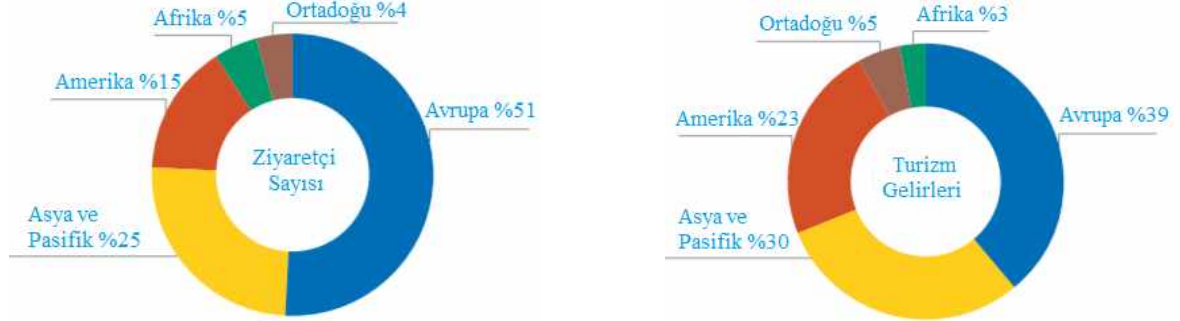
Grafik 10. Yıllara Göre Turist Sayısında ve Gelirindeki Değişim (2020)

Kaynak: UNWTO, 2020

Hem ziyaretçi sayısı hem de turizm geliri anlamında dünya genelinde en yüksek payı Avrupa kıtası almaktadır. 2018 yılında Avrupa kıtası ağırladığı 710 milyon ziyaretçi ile bölgeler arasında en fazla ziyaret edilen kıta olmuştur. Turizm faaliyetinde bulunan ziyaretçilerin %51’ini ağırlayan Avrupa kıtasının turizmden elde ettiği gelir ise dünya turizm gelirlerinin %39’una tekabül eden 570 milyar \$ olarak gerçekleşmiştir. Asya ve Pasifik bölgesi 348 milyon, Amerika 216 milyon, Afrika 67 milyon ve Ortadoğu ise 60 milyon ziyaretçiye ev sahipliği yapmıştır. Amerika bölgesi ziyaretçi başına 1.546 \$ gelir elde

ederken Asya ve Pasifik bölgesi 1.261 \$, Avrupa bölgesi 803 \$, Ortadoğu bölgesi 1.217 \$ ve Afrika bölgesi 567 \$ gelir elde etmiştir.

Grafik 11. Bölgelere Göre Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirleri Dağılımı (2020)



Kaynak: UNWTO, 2020

Bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı yüzdelik anlamda Asya ve Pasifik Bölgesi ile Afrika Bölgesi'nde artış göstermiştir. Her iki bölgenin de ziyaretçi sayısında %7 gibi yüksek oranda artış yaşanırken Avrupa ve Ortadoğu Bölgeleri'ni ziyaret eden ziyaretçi sayısı %5, Amerika'nın ziyaretçi sayısı ise %2 oranında artış göstermiştir.

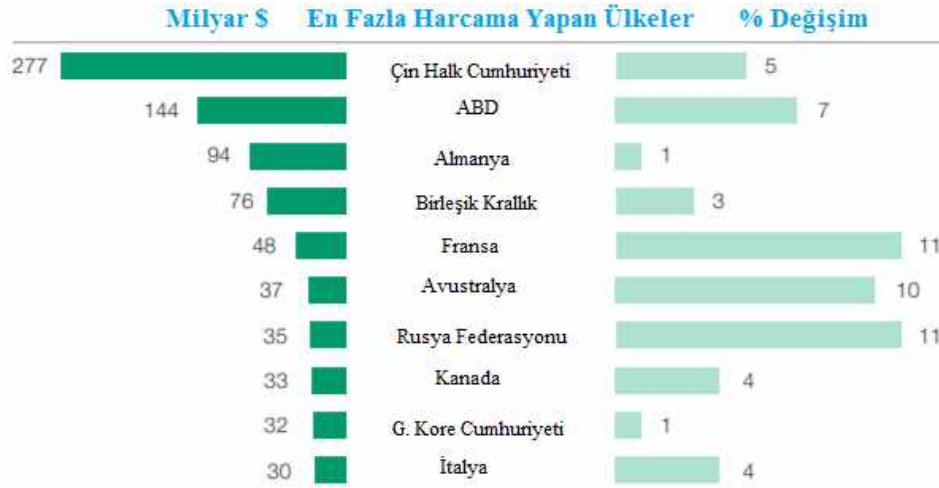
Elde edilen gelir anlamında ise Asya ve Pasifik Bölgesi'nin gelirleri bir önceki yıla kıyasla %7 artarken Avrupa'nın %5, Ortadoğu'nun %4 ve Afrika'nın %2 oranında artış göstermiştir. Dünya genelindeki gelir artışı %4 oranında gerçekleşirken Amerika Bölgesi'nde herhangi bir gelir artışı ya da azalışı gözlemlenmemiştir.

Grafik 12. Bölgelere Göre Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Gelirlerindeki Değişim (2020)



Kaynak: UNWTO, 2020

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü verilerine (2020) göre turistik faaliyette bulunan her 5 ziyaretçiden 4'ü vatandaşları oldukları ülkenin içerisinde yer alan komşu ülkeleri ziyaret etmektedir. Dünya genelinde yurtdışına en fazla ziyaretçi gönderen ülkeler sırasıyla Çin Halk Cumhuriyeti, Amerika Birleşik Devletleri ve Almanya'dır. Özellikle ülkedeki gelirlerin artması ve yurtdışına çıkış kısıtlamaların azalması ile her geçen yıl Çin Halk Cumhuriyeti'nin yurtdışına gönderdiği ziyaretçi sayısında artış olmaktadır. 2018 yılı sonu itibarıyla Çinli ziyaretçilerin turistik faaliyet amacıyla gerçekleştirdikleri harcama tutarı 277 milyar \$ seviyesine ulaşmıştır.

Grafik 13. En Fazla Turizm Harcaması Yapan Ülkeler Listesi (2020)

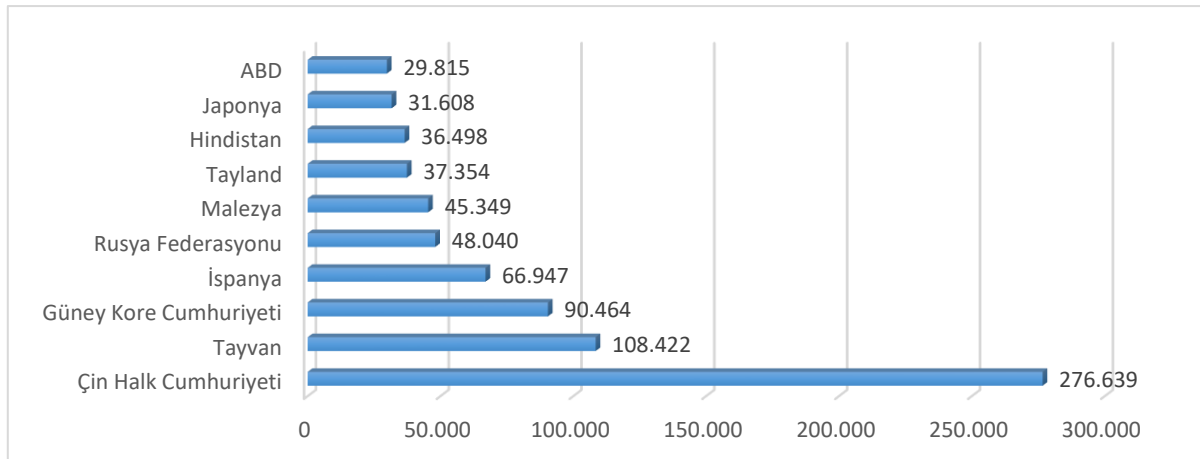
Kaynak: UNWTO, 2020

Nüfusu 1,4 milyar kişi olan Çin Halk Cumhuriyeti'nde nüfusun yaklaşık %10'unun uluslararası seyahatler gerçekleştirdiği bilinmektedir. 2027 yılında pasaport sahibi Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşı sayısının 300 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir. Çin Halk Cumhuriyeti'nin yükselen bu potansiyeli ülkemiz ile birlikte tüm diğer ülkeler için de önemli bir potansiyel olarak görünmektedir (UNWTO, 2020).

Dünya turizmine paralel olarak ülkemizin de her geçen yıl ağırlamış olduğu ziyaretçi sayısı artmaktadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) verilerine göre ülkemiz 2018 yılında ağırladığı 46 milyon ziyaretçi sayısı ile dünya genelinde en fazla ziyaret edilen 6. ülke konumundadır. Ülkemizi en fazla sırasıyla Rusya Federasyonu, Almanya, Gürcistan, İran ve Bulgaristan'dan ziyaretçiler ziyaret etmektedir (WTTC, 2020).

Kapadokya Bölgesi'ni ise 2019 yılında günübirlik ziyaretçiler hariç olmak üzere 2.051.550 kişi ziyaret etmiştir ve bölgede toplam 3.780.329 geceleme gerçekleştirilmiştir (KTB, 2020). Ulaşılan bu ziyaretçi sayısı ile Kapadokya Bölgesi ülkemizin en fazla ziyaret edilen 5. destinasyonu konumundadır.

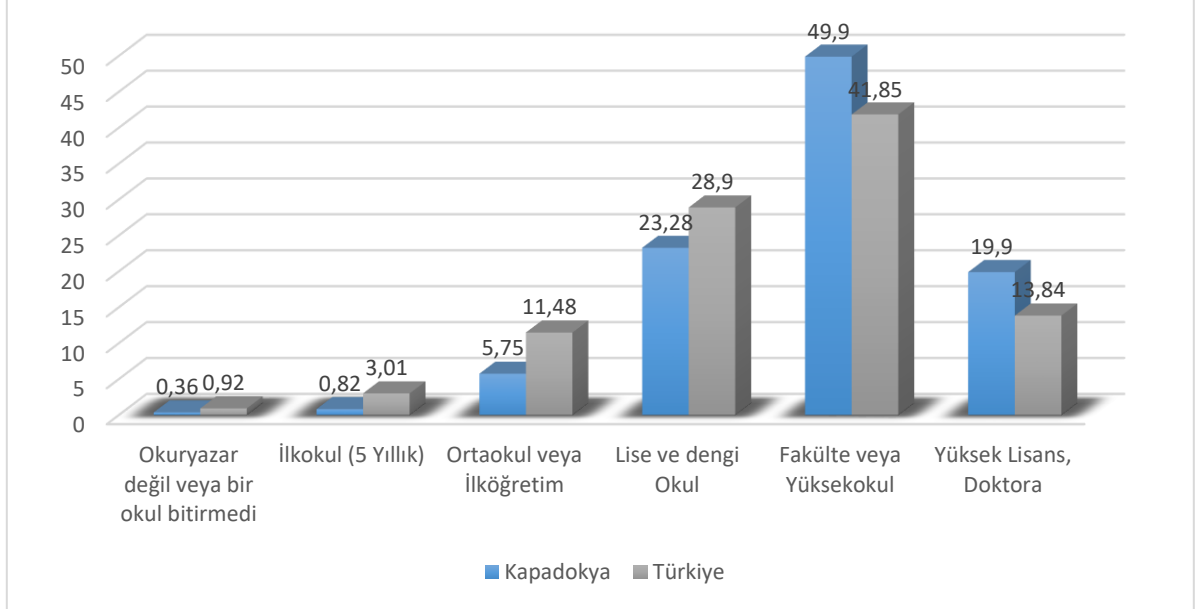
Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turist profili ülkemizi ziyaret eden turist profili ile farklılık göstermektedir. Ülkemizi en çok Rus ve Alman turistler ziyaret ederken Kapadokya Bölgesi'ni en çok sırasıyla Çin Halk Cumhuriyeti, Tayvan ve Güney Kore Cumhuriyeti'nden ziyaretçiler ziyaret etmektedir. Son yıllarda Rusya Federasyonu vatandaşları da Kapadokya Bölgesi'ne ilgi duymaya başlamışlardır.

Grafik 14. 2019 Yılında Kapadokya Bölgesini En Fazla Ziyaret Eden Milletler (2020)

Kaynak: KTB, 2020

Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turistler milliyetlerinin yanı sıra eğitim düzeyleri bakımından da ülkemizi ziyaret eden turistlerden ayrılmaktadır. Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turistlerin eğitim seviyesi ülkemizin diğer turizm destinasyonlarına ve ülke ortalamasına kıyasla daha yüksektir. TÜİK (2019) verilerin göre bölgeyi ziyaret eden turistlerin yaklaşık %70'i en az lisans düzeyinde eğitim durumuna sahiptir. Bu durum eğitim düzeyi yüksek kişilerin Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret ettiğini göstermektedir.

Grafik 15. Eğitim Durumlarına Göre Turist Profili (2019)



Kaynak: TÜİK, 2019

Kapadokya Bölgesi'ni yerli turist olarak ise çoğunlukla İstanbul'da ve bölgenin komşu illerinde yaşayan vatandaşlar tercih etmektedir. Özellikle balon turizminin her geçen yıl gelişmesi ile başta İstanbul'dan olmak üzere Türkiye'nin birçok ilinden vatandaşlar hem balona binmek hem de gün doğumunda balonları izlemek için Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret etmektedir.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Dünya genelinde son beş yılda turistik faaliyette bulunan kişi sayısı düzenli olarak artarak 1.186 milyon kişiden 1.461 milyon kişiye ulaşmış durumdadır. Yıllık artış oranı yaklaşık olarak %5,2'dir (UNWTO, 2020). Son üç yılda (15 Temmuz 2016 tarihinde ülkemizde gerçekleştirilen hain darbe kalkışmasından dolayı turizm sektörünün ciddi anlamda olumsuz etkilenmesi sebebiyle 2016 yılı hesaplamalara dâhil edilmemiştir) Kapadokya Bölgesi'nde konaklayan ziyaretçi sayısı dünya geneline kıyasla çok daha hızlı bir şekilde artış göstermiş olup 2017 yılında %45,8, 2018 yılında %27,5 ve 2019 yılında %15,5 artış olmuştur.

Ülkemizde her yıl yaşanan ekonomik büyüme kaynaklı refah seviyesinin artması, Kapadokya Bölgesi'ni en fazla ziyaret eden millet olan Çinliler'in her geçen yıl gerçekleştirdikleri turistik faaliyet sayısını artırmaları ve 2027 yılında turistik faaliyette bulunan Çinli sayısının 300 milyona ulaşacağını tahmin edilmesi, başta balon turizmi olmak üzere bölgede gelişen turizm çeşitlerinden dolayı bölgenin çektiği ziyaretçi sayısının her yıl artması gibi sebeplerden ötürü gelecek 5 yılda Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden yerli ve yabancı turist sayısının yılda ortalama %12 artacağı öngörülmektedir. Gerçekleşecek bu artış ile Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turist sayısının 2025 yılında 4,75 milyon kişi, geceleme sayısının ise 9 milyon olması tahmin edilmektedir.

Bölgedeki otellerin çoğunluğu kayadan oyma pansiyon ya da butik otel şeklinde hizmet verirken bunlara ek olarak başta grup misafirlerin ağırlanmasına yönelik hizmet vermekte olan 25'in üzerinde dört ve üzeri yıldızlı otel bulunmaktadır. Yıldızlı otellerin oda fiyatları ortalama olarak 60 - 90 € arasında

değişmektedir. Bu fiyatları paralel olarak kurulacak yeni bir beş yıldız otelin oda fiyatının 100 \$ olması ve her yıl %5 oranında oda fiyatlarına artış yapılması öngörülmektedir.

- **Oda Kapasitesi**

Otelin 134 adet standart, 8 adet süit, 2 adet deluxe ve 4 adet engelli odası olmak üzere toplam 148 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 265 adet olması öngörülmektedir. Standart odalardan 8 adedi “connection room” şeklinde tasarlanacak olup gerekli olduğu durumlarda odalar arasındaki bağlantılar açılabilir.

Tablo 6. Otel Oda Sayısı ve Büyüklüğü Dağılımı

Oda Tipi	Oda Sayısı	Oda Büyüklüğü (m ²)
Standart Oda	134	25
Suit Oda	8	45
Deluxe Oda	2	55
Engelli Odası	4	28
Toplam	148	3.932

Odalar içerisinde 42 inch TV, klima, çalışma masası, kanepeler, ütü ve ütü masası, duş ve küvet, saç kurutma makinesi, minibar, elektrikli su ısıtıcı, telefon, büyüteçli ayna, gardırop, puf, sehpa, komodinler, abajurlar, çöp sepetleri, yastıklar, battaniyeler, yatak, perde, havlu, yastık kılıfı, yatak örtüsü, pike, çarşaf, lavabo, klozet, kasa, yangın dedektörü, bavulluk ve tabloların yer alacağı öngörülmektedir.

Otelin 12 ay boyunca hizmet vermesi öngörülmektedir. Hâlihazırda otel yatırımının planlandığı Ürgüp ilçesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan işletme belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranı %59,48 olduğu için (KTB, 2020) otelin ilk yıl %65 doluluk oranı ile hizmet vereceği ve doluluk oranının ilerleyen yıllarda %75’e kadar artacağı düşünülmektedir. %65 doluluk oranı ile çalışıldığında yıllık 34.632 oda satışının, %75 doluluk oranı ile çalışıldığında 39.960 oda satışının, tam kapasite ile çalışılması durumunda 53.280 oda satışının gerçekleştirileceği hesaplanmaktadır.

- **Hizmet Kapasitesi**

- 500 kişilik restoran
- 130 kişilik restoran
- Snack Bar
- Lobi Bar
- 4 adet Satış Mağazası
- Fitness Salonu
- Spa Merkezi
- 100 kişilik Gece Kulübü
- Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu
- 1.000 kişilik büyüklükte bölünebilir Kongre Salonu
- 150 kişilik toplantı salonu
- 2 adet 60 kişilik toplantı salonu
- 2 adet 25 kişilik toplantı salonu

Otel içerisinde 130 ve 500 kişilik olmak üzere iki adet restoran ve iki adet bar bulunacaktır. Hem restoranlar hem de barlar sadece otelde konaklayan müşterilere değil oteli dışarıdan ziyaret edecek müşterilere de hizmet verebilecektir. Satış mağazalarında otel müşterilerine yönelik hediyelik ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Satış mağazalarından birisi ise market olarak hizmet verecektir. Fitness salonu ve spa merkezi hem otel müşterilerine hem de üyelik koşulu ile otel dışından müşterilere de hizmet verebilecektir. 1.000 kişilik olarak tasarlanan toplantı salonu ise daha çok kongrelere ev sahipliği yapması için planlanmıştır. Ancak düğün, balo, kına gibi etkinliklere de ev sahipliği yapılabilecektir. Kongre ve toplantı salonlarında projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, DVD player, dome kamera, power amfi, flipchartlar gibi gerekli ekipmanlar bulunacaktır.

2.6. Girdi Piyasası

Nevşehir'in Ürgüp İlçesinin Mustafapaşa Köyünde 148 odalı 265 yataklı beş yıldızlı bir otel için temel girdi maliyetleri olarak genel giderler, personel giderleri, pazarlama, enerji, basit tamiratlar ve diğer giderler dikkate alınmıştır.

Tablo 7. Tam Kapasitede Öngörülen Yıllık İşletme İşletme Giderleri

İşletme Giderleri	1.Yıl (TL)	1.Yıl (\$)
Genel Giderler	1.286.073	154.576
Personel Giderleri	1.428.970	171.751
Pazarlama	250.070	30.056
Enerji	500.139	60.112
Basit Tamiratlar	142.897	17.175
Diğer Harcamalar	71.448	8.587
Toplam İşletme Giderleri, \$	3.679.597	442.259

Otelin gider kalemleri ise şu şekilde öngörülmüştür;

- Genel giderler toplam gelirlerin %18'i kabul edildi,
- Personel giderleri toplam gelirlerin %20'si kabul edildi.
- Pazarlama giderleri toplam gelirlerin %3,5'i kabul edildi,
- Enerji giderleri toplam gelirlerin %7'si kabul edildi,
- Basit tamiratlar için gerekli giderler toplam gelirlerin %2'si kabul edildi,

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Otel yatırımının Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Turizm Alanı olarak ilan edilen bölgede gerçekleştirilecek olması hem kümelenme açısından hem de altyapı olanakları açısından önemli avantajlar sunmaktadır. Ayrıca Kapadokya'daki diğer bölgelere kıyasla Mustafapaşa'nın Koruma Amaçlı İmar Planının bulunması izin ve ruhsat işlemlerinde büyük kolaylıklar sağlayacaktır.

Otel yatırımı işletmeye geçtikten sonra yerli turistlerle birlikte Çin Halk Cumhuriyeti, Tayvan ve Güney Kore Cumhuriyeti gibi Uzakdoğu ülkeleri ile İspanya, Rusya ve Almanya'dan turistlerin otelde ağırlanması hedeflenmektedir. 2016 yılından bu yana özellikle Çin Halk Cumhuriyeti'nden gelen

ziyaretçi sayısı her geçen yıl artmaktadır. Dünya genelinde yurtdışına en fazla ziyaretçi gönderen ülke Çin Halk Cumhuriyeti'dir. Özellikle ülkedeki gelirlerin artması ve yurtdışına çıkış kısıtlamaların azalması ile her geçen yıl Çin Halk Cumhuriyeti'nin yurtdışına gönderdiği ziyaretçi sayısında artış olmaktadır ve 2018 yılı sonu itibarıyla Çinli ziyaretçilerin turistik faaliyet amacıyla dünya genelinde gerçekleştirdikleri harcama tutarı 277 milyar \$ seviyesine ulaşmıştır. Çin Halk Cumhuriyeti'nin yükselen bu potansiyeli ülkemiz ile birlikte tüm diğer ülkeler için de önemli bir potansiyel olarak görünmektedir (UNWTO, 2020). Dolayısıyla gelecek 5 yıl içerisinde başta Çin Halk Cumhuriyeti olmak üzere Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turist sayısında ciddi artışlar olacağı tahmin edilmektedir.

Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turist profili ülkemizi ziyaret eden turist profilinden farklı olduğu için yaşanan konjonktürel sorunlarda olumsuz anlamda ülkemizin diğer turizm destinasyonlarına kıyasla nispeten daha az etkilenmektedir. Aynı zamanda Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turistlerin eğitim ve gelir düzeyleri ülkemizi ziyaret eden turistlerin eğitim ve gelir düzeylerinden yüksek olduğu için kişi başına yaptıkları harcamanın daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

Kapadokya'yı ziyaret eden yabancı turistlerin başlıca gerçekleştirmek istedikleri turistik faaliyet turu balon turuna katılmak şeklinde gerçekleşmektedir. Ülkemizdeki en katma değerli turistik ürünlerden birisi olan balon turu bölgedeki konaklama tesislerine önemli oranda ek gelir sağlamaktadır. Balon turuna ek olarak Kapadokya Bölgesi'ndeki konaklama tesisleri atv turları, trekking aktiviteleri, halı satışları, çanak çömlek satışları, toplantı organizasyonları, restoran ve spa faaliyetlerinden ciddi oranda ek gelirler elde etmektedir.

Otelin 12 ay boyunca hizmet vermesi öngörülmektedir. Hâlihazırda otel yatırımının planlandığı Ürgüp ilçesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranı %59,48 olduğu için (KTB, 2020) otelin ilk yıl %65 doluluk oranı ile hizmet vereceği ve doluluk oranının ilerleyen yıllarda %75'e kadar artacağı düşünülmektedir. %65 doluluk oranı ile çalışıldığında yıllık 34.632 oda satışının, %75 doluluk oranı ile çalışıldığında 39.960 oda satışının, tam kapasite ile çalışılması durumunda 53.280 oda satışının gerçekleştirileceği hesaplanmaktadır. Otelin kurulacağı ilk yıl oda fiyatlarının ortalama 100 \$ olması ve her yıl 5\$ oda fiyatlarında artış yapılması planlanmaktadır. Otelin diğer kalemlerden elde edeceği gelirler şu şekilde öngörülmüştür;

- Yiyecek & içecek gelirleri toplam oda gelirlerinin %6'sı olarak kabul edildi,
- Telefon & internet gelirleri toplam oda gelirlerinin %0,6'sı kabul edildi,
- Kiralama gelirleri toplam oda gelirlerinin %2,5'si kabul edildi,
- SPA Merkezi gelirleri toplam oda gelirlerinin %5'ü kabul edildi,
- Diğer gelirler toplam oda gelirlerinin %20'si kabul edildi.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Otel yatırımı Nevşehir'in Ürgüp ilçesinin Mustafapaşa Köyünde 1982 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Turizm Alanı olarak ilan edilen bölgede 172 numaralı adanın, 2 numaralı parselinde gerçekleştirilecektir.

Otel yatırımının gerçekleştirileceği yer 1982 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Turizm Alanı olarak ilan edilen bölgenin içerisinde yer almakta olup kamu arazisidir ve talep olması durumunda satılmaktadır. Turizm alanının su, elektrik ve kanalizasyon altyapısı bulunmakta olup doğalgaz altyapısı henüz bulunmamaktadır. Mustafapaşa'da Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nce 2012 yılında gerçekleştirilen sondaj çalışması sonucunda 2.198 m derinlikte jeotermal akışkan tespit edilmiş olup Nevşehir İl Özel İdaresi tarafından otellerin jeotermal kaynaktan faydalanmalarına yönelik altyapı çalışmaları devam etmektedir.

Ürgüp ilçesine bağlı bir köy olan Mustafapaşa, Kapadokya Bölgesindeki önemli destinasyonlarından birisi konumundadır. Kapadokya Havalimanına 54 km, Kayseri Erkilet Havalimanına 80 km uzaklıkta

bulunan Mustafapaşa'da her iki havalimanı da yolcu taşınmasında etkin bir şekilde kullanılmaktadır. Mustafapaşa aynı zamanda Kapadokya'nın önemli destinasyonları olan Göreme'ye 15 km, Ürgüp'e 6 km, Uçhisar'a 19 km ve Avanos'a 19 km uzaklıktadır.

Tablo 7. Mustafapaşa'nın Önemli Bazı Noktalara Uzaklığı

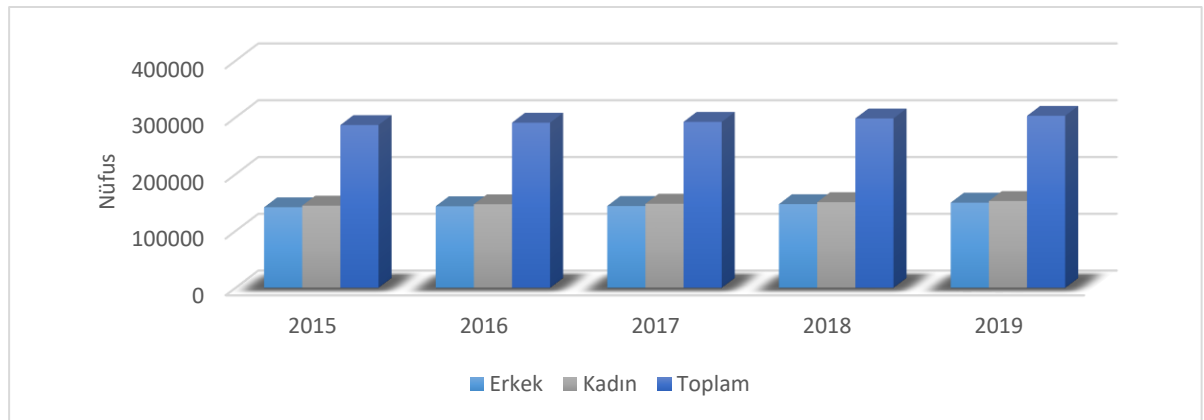
Konum	Uzaklık (km)
Ürgüp	6
Nevşehir	27
Kayseri	72
Kapadokya Havalimanı	54
Kayseri Erkilet Havaalanı	78
Göreme	15
Uçhisar	19
Avanos	19
Kaymaklı Yeraltı Şehri	25
Derinkuyu Yeraltı Şehri	36

Otel yatırımının gerçekleştirileceği yatırımın bulunduğu yerleşim alanında elektrik ve su mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Otelin kurulması planlanan alanda ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun yoktur. Otelin çatısına kurulabilecek güneş enerjisi sistemi ile başta sıcak su ve otelin ısıtılması olmak üzere enerji ihtiyacının bir kısmı yenilenebilir enerji kaynaklarından karşılanabilecektir. Ayrıca Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nce 2012 yılında gerçekleştirilen sondaj çalışması sonucunda 2.198 m derinlikte jeotermal akışkan tespit edilmiştir.

3.2. İnsan Kaynakları

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 2019 yılı sonu itibarıyla Nevşehir ilinin nüfusu 152.963'ü kadın, 150.047'si erkek olmak üzere toplam 303.010 kişi olarak tespit edilmiştir (TÜİK, 2020).

Grafik 16. Son Beş Yılda Nevşehir Nüfusunun Değişimi (2020)

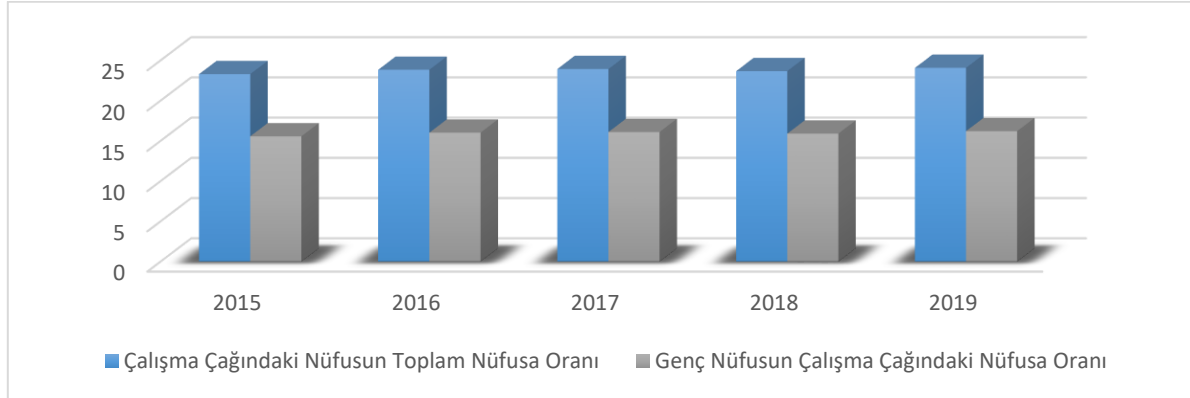


Kaynak: TÜİK, 2020

15 – 65 yaş arası çalışma çağındaki nüfus 2015 yılında 191.602 kişi iken 2019 yılında 203.967 kişiye yükselmiştir. 2015-2019 yılları arasında çalışma çağındaki nüfus sayısı toplam nüfusa paralel bir şekilde

artış göstermiş olup çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranı %67 olarak gerçekleşmiştir. UNESCO tarafından genç nüfus aralığı olarak belirlenen 15 – 24 yaş arasında 2019 yılı itibarıyla 49.043 kişi Nevşehir’de ikamet etmektedir (TÜİK,2020).

Grafik 17. Çalışma Çağındaki Nüfus ile Genç Nüfusun Oranları (2020)

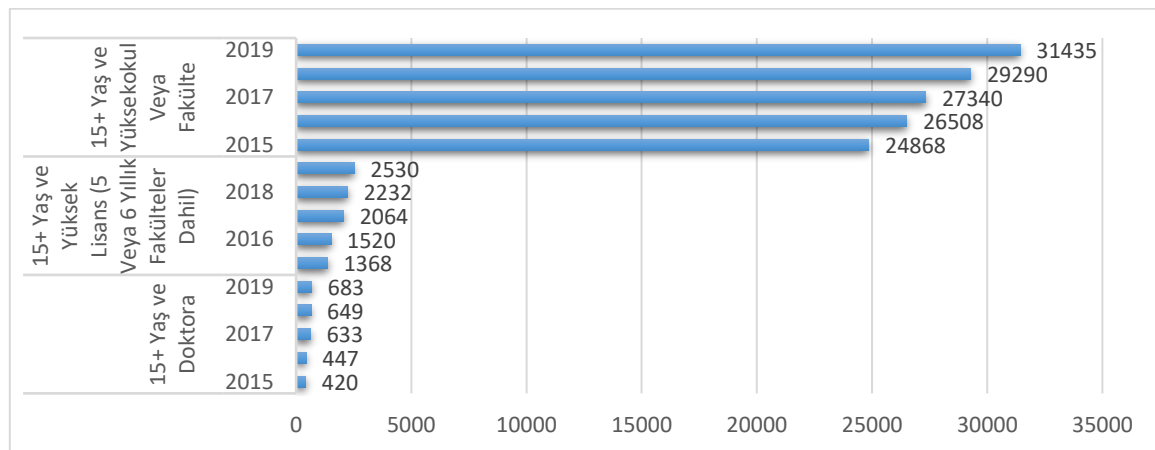


Kaynak: TÜİK, 2020

2015-2019 yılları arasında Nevşehir’de yüksekokul veya fakülte, yüksek lisans ve doktora mezunu kişi sayısı önemli oranda artış göstermiştir. Yüksekokul veya fakülte mezunu sayısı 2015 yılında 24.868 kişi iken 2019 yılında 31.435 kişiye, yüksek lisans mezunu sayısı 2015 yılında 1.368 kişi iken 2019 yılında 2.530 kişiye ve doktora mezunu sayısı 2015 yılında 420 kişi iken 2019 yılında 683 kişiye yükselmiştir. İlkokul ve ilköğretim mezunu sayısı ise ciddi sayıda azalış göstermiştir.

Nevşehir’de, birisi otel yatırımının gerçekleştirilmesinin düşünüldüğü Mustafapaşa köyünde olmak üzere iki farklı üniversite hizmet vermektedir. Mustafapaşa Köyü’nde bulunan vakıf üniversitesi statüsündeki Kapadokya Üniversitesinde 4 yüksekokul, 3 fakülte ve 1 enstitü bulunurken devlet üniversitesi statüsündeki Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesinde 11 yüksekokul, 9 fakülte ve 4 enstitü bulunmaktadır. Kapadokya Üniversitesi’nde 4.448 öğrenci öğrenim görürken Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi’nde 19.409 öğrenci öğrenim görmektedir (YÖK, 2020). Nevşehir’de Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi olarak hizmet vermekte olan okul sayısı ise 19 olup Mesleki ve Teknik Anadolu Liselerinde öğrenim görmekte olan toplam öğrenci sayısı 8.130 kişidir (MEB, 2020). Kapadokya Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ile Ürgüp Kılıçarslan Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi’ndeki konaklama ve seyahat hizmetleri ile yiyecek – içecek hizmetleri alanlarında okuyan öğrenciler arasından otelin ihtiyaç duyabileceği personellerin rahatlıkla istihdam edilebileceği görülmektedir.

Grafik 18. Lisans, Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu Sayılarının Yıllara Göre Değişimi (2020)



Kaynak: TÜİK, 2020

Otel bünyesinde mavi ve beyaz yakalı olmak üzere toplam 86 kişi istihdam edilecektir. Ön büro bölümünde 15 personel, yiyecek ve içecek bölümünde 31 personel, kat hizmetleri bölümünde 26 personel, insan kaynakları bölümünde 2 personel, muhasebe bölümünde 4 personel, teknik servis bölümünde 6 personel istihdam edilecektir. Otelin genel yönetiminden ise genel müdür ile genel müdür yardımcısı sorumlu olacaktır. Personelin işe alımı ve eğitimi, iş analizi, iş gücü planlaması, kariyer planlaması, personel ve iş değerlendirme ile disiplin faaliyetlerini yürütecek olan İnsan Kaynakları Bölümünde 2 kişi istihdam edilecektir.

Tablo 9. Yıllık Tahmini İnsan Kaynakları Maliyeti

	Aylık Toplam Gider (TL)	Aylık Toplam Gider (\$)	Yıllık Toplam Gider (TL)	Yıllık Toplam Gider (\$)
Genel Müdür	8.000	961	96.000	11.538
Genel Müdür Yardımcısı	6.000	721	72.000	8.653
Ön Büro Bölümü	22.000	2.644	264.000	31.730
Yiyecek İçecek Bölümü	22.000	2.644	264.000	31.730
Kat Hizmetleri	29.000	3.485	348.000	41.826
İnsan Kaynakları	8.000	961	96.000	11.538
Muhasebe	12.000	1.442	144.000	17.307
Teknik Servis	12.000	1.442	144.000	17.307
Toplam	119.000	14.302	1.428.000	171.634

Çalışanların çoğunluğu Mustafapaşa köyünde yaşayan kişilerden istihdam edilecek olup aynı zamanda Mustafapaşa köyünde bulunan Kapadokya Üniversitesi ile de işbirliğine gidilerek beyaz yakalı personel istihdamı sağlanacaktır. Kapadokya Üniversitesi'ne ek olarak Nevşehir'in merkez ilçesinde hizmet vermekte olan Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi ile Kapadokya Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ile de işbirlikleri gerçekleştirilerek personel ihtiyacı karşılanacaktır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

- **Arazi – Arsa Gideri**

Otel yatırımı Nevşehir'in Ürgüp ilçesinin Mustafapaşa Köyü'nde 1982 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca Turizm Alanı olarak ilan edilen bölgede yer alan 172 numaralı adanın, 2 numaralı parselinde gerçekleştirilecektir. Toplam yatırım alanı 40.479 m²'dir. İlgili bölgedeki arsa birim fiyatı 275 TL/m²'dir ve arsa gideri olarak 275 TL/m² X 40.479 m² = 11.131.725,00 TL olarak hesaplanmıştır.

- **Etüt ve Proje Giderleri**

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

1.042.763 TL olacağı öngörülmüştür. Nevşehir ilindeki diğer 5 yıldızlı oteller ve zincir oteller incelendiğinde etüt ve proje giderlerinin asgari tutarının yaklaşık 1.000.000 TL olduğu ve bu giderlerin bazı yatırımlarda yaklaşık 15.000.000 TL'ye kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir. Bu otellerin etüt ve proje giderlerinin genel ortalama ise yaklaşık 6.000.000 TL civarında seyretmektedir.

- **Teknik Yardım ve Lisans Gideri**

Yatırım aşamasında otele alınacak makine, tefrişat ve donatımların kontrolünün gerçekleştirilmesi ile otelde istihdam edilecek personele gerekli eğitimlerin verilmesi aşamalarında alınacak hizmet alımları için toplam 250.000 TL bütçe ayrılması planlanmıştır.

- **Bina – İnşaat Gideri**

Mustafapaşa Kentsel ve Doğal Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planına göre işlevi ne olursa olsun, üç katı ve doğal zeminden (görünen en büyük cephe yüksekliği) 10,50 metreyi aşan hiçbir bina yapılamaz. Bu sebepten otel yatırımı bodrum kat hariç zemin ile birlikte üç kat olarak tasarlanmıştır. Otelin bodrum katında SPA Merkezi, fitness salonu, gece kulübü, makine odası, çamaşır deposu, genel depo, çalışan yemekhanesi ve dinlenme salonu, çöp alanı, teknik oda, bilgi sistemleri ve pbx ekipmanları odası ile sığınak bulunacak ve bodrum katının toplam büyüklüğü 1.884 m² olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, genel telefon odası, valiz emanet odası, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, 4 adet satış mağazası, çalışma alanı, ön büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. Kongre Salonu ile 5 adet toplantı salonu ise gerekli tavan yüksekliklerinin sağlanabilmesi amacıyla lobi ile bağlantılı ayrı bir yapı gibi düşünülmüştür. Bütün bunlarla birlikte zemin katın toplam alan büyüklüğü 3.999 m² olarak tasarlanmıştır ve yatırım yerinde %10 olan Taban Alanı Katsayısı (TAKS) içerisinde yer almaktadır. 1. ve 2. katlar ise sadece konaklama amacıyla odalara ayrılmıştır. Her bir katta 67 adet standart oda, 4 adet süit oda, 1 adet deluxe oda ve 2 adet engelli odası olmak üzere 74 oda yer alacaktır. Odalara ek olarak her katta kat hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Her bir katın alanı 2.406 m² olmak üzere iki katın toplam alanı 4.812 m² olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 10.695 m² olarak düşünülmüştür.

Tablo 10. Kapalı Alan Dağılımı

Kapalı Alan	Alan Büyüklüğü (m ²)
Bodrum Kat	1.884
Zemin Kat	3.999
1. Kat	2.406
2. Kat	2.406
Toplam	10.695

Tesisin kapalı alanının inşası için gerekli bütçenin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 10.03.2020 tarih ve 31064 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" baz alınmıştır. İlgili tebliğe göre beş yıldızlı oteller V. Sınıf C. Grubu yapılar içerisinde yer almakta ve yapının inşası için gerekli birim maliyet 3.250 TL/m²'dir. Otelin toplam inşaat maliyeti ise 10.695 m² X 3.250 TL/m² = 34.758.750 TL'dir.

- **Makine – Donatım ve Tefrişat Giderleri**

Otelin ihtiyaç duyduğu makine, donatım ve tefrişatın maliyetlerinin hesaplanmasında Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği'nin (TUYED) belirlediği birim maliyetler kullanılmıştır. TUYED verilerine göre beş yıldızlı deluxe bir otelin makine, donatım ve tefrişat için ihtiyaç duyacağı birim maliyet 151 \$/m²'dir. Bu sebepten otel yatırımın makine, donatım ve tefrişatı için gerekli bütçe $151 \text{ \$} / \text{m}^2 \times 10.695 \text{ m}^2 = 1.614.945 \text{ \$}$ 'dir. ABD Dolar kurunun 7,40 TL varsayıldığı durumda TL cinsinden gerekli bütçe $1.614.945 \text{ \$} \times 7,40 \text{ TL} / \text{\$} = 11.950.593 \text{ TL}$ 'dir.

- **Montaj Giderleri**

Otelin ihtiyaç duyduğu makine, donatım ve tefrişatın montaj işlemlerinin gerçekleştirilmesi aşamasında oluşabilecek giderlerin karşılanabilmesi amacıyla makine, donatım ve tefrişat giderlerinin %1'ine tekabül eden 119.506 TL'lik bütçe montaj giderlerine ayrılmıştır.

- **Genel Giderler**

Yatırım dönemine ait haberleşme, ilan, seyahat ve benzeri masraflar ile yatırım dönemi yönetim giderleri gibi harcamaların karşılanabilmesi amacıyla 300.000 TL'lik bütçe ayrılması öngörülmüştür.

- **Taşıt ve Demirbaş Giderleri**

Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçların masraflarının karşılanmasına yönelik 1.500.000 TL bütçe ayrılması öngörülmüştür.

- **Beklenmeyen Giderler**

Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla bu kaleme kadar olan harcamaların %2'si oranında (1.221.067,00 TL) bir beklenmeyen gider bütçesi ayrılması planlanmıştır.

- **İşletme Sermayesi Yatırımı**

Otelin hizmet vermeye başladığı ilk aylarda nakit akışının sağlanabilmesi amacıyla başlangıçta işletme sermayesine ihtiyaç duyulmaktadır ve bu ihtiyaç "Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi" ile hesaplanmıştır.

Tam Kapasitede İşletme Giderleri = 29.713.997,00 TL = 4.015.405,00 \$

Çalışma Devresi = 30 gün

Çalışma Devri Katsayısı = Yıllık Çalışma Süresi / Çalışma Devresi = 360 gün / 30 gün = 12

İşletme Sermayesi İhtiyacı = Yıllık İşletme Giderleri / Çalışma Devri Katsayısı

İşletme Sermayesi İhtiyacı = 29.713.997,00 TL / 12 = 2.476.166,00 TL

Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi ile otelin tam kapasitede çalışması durumunda ihtiyaç duyacağı İşletme Sermayesi 2.476.166,00 TL olarak öngörülmüştür.

Otel yatırımında toplam 64.750.569,00 TL'ye (8.750.077,00 \$) ihtiyaç duyulmakta olup bu tutarın %40'ına denk gelen tutar olan 25.854.093,00 TL (3.493.796,00 \$) için Yatırım Kredisi, %3,8'ine denk gelen 2.476.166,00 TL (334.617,00 \$) için İşletme Kredisi kullanılacak olup geriye kalan 36.420.310,00 TL'lik (4.921.664,00 \$) tutar öz kaynaklardan karşılanacaktır.

Yatırımın ilk yılında yatırım tutarının %40'ı olan 3.500.031,00 \$'lık, ikinci yılında ise yatırım tutarının %60'ı olan 5.250.046,00 \$'lık bütçe kullanılacaktır.

Tablo 1. Toplam Yatırım Gideri

Yatırım Giderleri Bütçesi

Harcama Bölümleri	Özsermaye	Kredi	Toplam (TL)	Toplam (\$)
A. Arsa Bedeli Yatırımı	11.131.725,00	0,00	11.131.725,00	1.504.287,00
B. Sabit Tesis Yatırımı	25.288.585,00	25.854.093,00	51.142.678,00	6.911.173,00
1. Etüd ve Proje	1.042.763,00	0,00	1.042.763,00	140.914,00
2. Teknik Yardım ve Lisans	250.000,00	0,00	250.000,00	33.784,00
3. İnşaat İşleri	20.855.250,00	13.903.500,00	34.758.750,00	4.697.128,00
4. Makine, Donatım ve Tefrişat	0,00	11.950.593,00	11.950.593,00	1.614.945,00
5. Taşıma ve Sigorta	0,00	0,00	0,00	0,00
6. İthalat ve Gümrükleme	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Montaj	119.506,00	0,00	119.506,00	16.149,00
8. Genel Giderler	300.000,00	0,00	300.000,00	40.541,00
9. Taşıt ve Demirbaş Giderleri	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	202.703,00
10. Beklenmeyen Giderler	1.221.067,00	0,00	1.221.067,00	165.009,00
C. İşletme Sermayesi Yatırımı	0,00	2.476.166,00	2.476.166,00	334.617,00
TOPLAM	36.420.310,00	28.330.259,00	64.750.569,00	8.750.077,00

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Otelin işletmeye geçtikten sonra ilk 2 yıl %65, sonraki 2 yıl %70 doluluk ile hizmet vermesi durumunda 4 yıl içerisinde yatırımın geri dönüşünün sağlanacağı tahmin edilmektedir. 2 yıllık yatırım süresi hesaba katıldığında toplam 6 yılda yatırımın geri dönüşünün sağlanacağı hesaplanmaktadır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevresel Etki Yönetmeliği'ne göre 500 oda ve üzerindeki konaklama tesisleri çevresel etki değerlendirmesine tabi iken 100 oda ve üzerindeki konaklama tesisleri seçme, eleme kriterlerine tabidir. Yatırımı gerçekleştirilmesi planlanan beş yıldızlı otelin 148 odası olması planlandığı için ilgili yatırım çevresel etki değerlendirmesi kapsamında seçme, eleme kriterlerine tabidir.

Otel yatırımının Mustafapaşa Köyü'nde gerçekleşmesi ile birlikte köyde yaşayan başta genç ve kadın işsizler olmak üzere herhangi bir yerde istihdam edilmeyen kişilere iş imkânı yaratılmış olacaktır. Otelin faaliyete geçmesi ile köyü ziyaret eden, köyde konaklayan ve köy çarşısındaki esnaftan alışveriş yapan turist sayısında önemli oranda artış olacaktır ve bu durum köy halkının gelirlerine olumlu yönden

yansıyacaktır. Aynı zamanda köyde bulunan Kapadokya Üniversitesi öğrencileri için de otelin işletmeye geçmesinin olumlu etkileri olacaktır. Kapadokya Üniversitesi'nin ilgili bölümlerinde eğitime devam etmekte olan öğrencilere staj ve istihdam imkânı doğacaktır.

KAYNAKLAR

- Yrd. Doç. Dr. Zafer YILDIZ, "Turizm Sektörünün Gelişimi ve İstihdam Üzerindeki Etkisi", Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, 2011, 3, 54-71.
- Faruk PEKİN, "Çözüm Kültür Turizmi", İletişim Yayınları, 2011.
- United Nations World Tourism Organisation (UNWTO), "Tourism Highlights", 2013 Edition.
- World Travel & Tourism Council (WTTC), "Travel and Tourism – Economic Impact", 2014.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), "Turizm İstatistikleri" <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/> , 2014.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), "Sit Alanları İstatistikleri", <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/> , 2014.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), "Tescilli Taşınmaz İstatistikleri", <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/> , 2014.
- Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı (TYDTA), "Travel and Tourism", 2013.
- World Travel & Tourism Council (WTTC), "Travel and Tourism – Economic Impact - Turkey", 2014.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), "Turizm Gelirleri İstatistikleri", <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/> , 2014.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), "Müze İstatistikleri", <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/> , 2014.
- The Art Newspaper, "Visitor Figures 2012", Section 2, 245, 2013.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Turizm İstatistikleri", www.tuik.gov.tr , 2014.
- Murat GÜLYAZ, "Kapadokya Cep Kitapçığı" Ahiler Kalkınma Ajansı, 2012.
- Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu (UNESCO), "Türkiye'nin Dünya Miras Alanları" , 2009.
- Nevşehir Valiliği, "Kapadokya Tanıtım Kitabı", 2012.
- Nevşehir Kültür ve Turizm Müdürlüğü, "Göreme Açık Hava Müzesi", www.nevsehir.kulturturizm.gov.tr , 2014.
- Demet OKUYUCU, "Kapadokya Bölgesi Yeraltı Şehirlerinde Bulunan Şaraphanelerden Birkaç Örnek", Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1,1, 2008.
- Ahiler Kalkınma Ajansı, "Nevşehir İhracat Raporu", 2014.
- Yavuz İŞÇEN, "Kapadokya'da Şarapçılık", <http://www.cappadociaexplorer.com/> , 2004.
- Yrd. Doç. Dr. Şakir GÖRMÜŞ, İsmet GÖÇER, "Türkiye'ye Yönelik Turizm Talebini Etkileyen Ana Faktörlerin Panel Veri Yöntemiyle Analiz Edilmesi", 11. Ulusal Turizm Kongresi, 2020.
- Nevşehir Valiliği, "Kapadokya Doğal Film Platosu", 2014.
- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası", <https://www.afad.gov.tr> , 2015.
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü, "İllere Ait İstatistiki Veriler", <http://www.mgm.gov.tr/> , 2015.

EKLER

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, Ek-1'de yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve Ek-2 makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

Ek 1. Fizibilite Çalışması İçin Gerekli Olabilecek Analizler

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- [Nakit Akım Tablosu](#)

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

- [Geri Ödeme Dönemi Yöntemi](#)

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

- [Net Bugünkü Değer Analizi](#)

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

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

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- [Cari Oran](#)

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

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

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

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

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

- [Başabaş Noktası](#)

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

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

Ek 2. Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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



Cevher Dudayev Mah. Vatan Cad. No:42/1 Merkez / NEVŞEHİR
Tel: 0 (384) 214 36 66 - Faks: 0 (384) 214 00 46

E-Posta: info@ahika.gov.tr | www.ahika.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz