



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Sakarya İli Beş Yıldızlı SPA & Wellness Oteli Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Sakarya İli Beş Yıldızlı SPA & Wellness Oteli Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2021
HAZİRAN

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla Sakarya ilinde beş yıldızlı SPA & Wellness oteli kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Doğu Marmara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

Bu raporun tüm hakları Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	7
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	7
2.2.2. Diğer Destekler	8
2.3. Sektörün Profili	10
2.4. Yurt İçi Talep	15
2.5. Kapasite ve Talep Tahmini.....	16
2.6. Girdi Piyasası	16
2.7. Pazar ve Satış Analizi	17
3. TEKNİK ANALİZ.....	18
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	18
3.2. Üretim Teknolojisi.....	18
3.3. İnsan Kaynakları.....	19
4. FİNANSAL ANALİZ	23
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	23
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	24
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	24

TABLolar

Tablo 1: Dünya Sağlık Turizmi (Wellness Ekonomisi)	10
Tablo 2: SPA Tesis Sayı ve Gelirleri İlk 20 Ülke	11
Tablo 3: Türkiye Sağlık Turizmi Verileri.....	12
Tablo 4: Sakarya İli Konaklama İstatistikleri (Bakanlık + Belediye)	14
Tablo 5: Sakarya İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Oda ve Yatak Sayısı	15
Tablo 6: İşletme Giderleri Tablosu	17
Tablo 7: Sakarya'da Lise ve Üzeri Eğitim Mezunlarının 15 Yaş Üzeri Nüfusa Oranı	19
Tablo 8: Sakarya İli Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu.....	19
Tablo 9: Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri ve il nüfusuna oranı	19
Tablo 10: Sakarya İlinde Genç Nüfus istatistikleri ve Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı	20
Tablo 11: Sakarya İlindeki Açık İş Sayısı ve İşe Yerleştirilme Oranı.....	20
Tablo 12: Otel Alanları Özet Bilgiler	23
Tablo 13: Metrekare Başına Yatırım Maliyeti ve Maliyetin Faktörlere Dağılımı	24

ŞEKİLLER

Şekil 1: Akgöl Uydu Görüntüsü.....	18
------------------------------------	----

GRAFİKLER

Grafik 1: Sakarya İli Konaklama Tesisleri İstatistikleri (2016-2020) (Turizm İşletme Belgeli).....	13
Grafik 2: Sakarya İli Konaklama Tesisleri Yatak Kapasitesi İstatistikleri (2016-2020) (Turizm İşletme Belgeli).....	13
Grafik 3: Sakarya İli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranları İstatistikleri (%) (2016-2020)	14
Grafik 4: Sakarya İli Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi İstatistikleri 2016-2020	15

SAKARYA İLİ BEŞ YILDIZLI SPA VE WELLNESS OTELİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	5 yıldızlı SPA & Wellness Otel Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (Günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (Kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Sakarya – Ferizli (Akgöl)	
Tesisin Teknik Kapasitesi	125 odalı-250 yataklı (Planlanan tesis 5 yıldızlı SPA ve Wellness konseptli otel olup otelin 5 yıldızlı otel standartlarına uygun olarak donatılması gerekmektedir.)	
Sabit Yatırım Tutarı	9.854.354 \$	
Yatırım Süresi	24 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%48	
İstihdam Kapasitesi	71 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	10,8 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam
Diğer İlgili Hususlar	Dünyada yaşlanan nüfus ile beraber sağlık konusunda hizmet veren sektörlere ilgi artmaktadır. Sağlık turizmi kapsamında değerlendirilebilecek SPA & Wellness oteli yatırımında hedef kitle yerli turist olacaktır.	

Subject of the Project	5-star SPA & Wellness Hotel Investment	
Information about the Product/Service	Hotel etc. activities of accommodation places (Activities of places where daily cleaning and bed making services are provided) (Excluding those that do not provide restaurant services to their own customers and timeshare properties)	
Investment Location (Province-District)	Sakarya –Ferizli (Akgöl)	
Technical Capacity of the Facility	125 rooms-250 beds (The planned facility is a 5-star SPA&Wellness hotel and the hotel must be equipped in accordance with 5-star hotel standards.)	
Fixed Investment Cost	\$9.854.354	
Investment Period	24 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	48%	
Employment Capacity	71 Employees	
Payback Period of Investment	10,8 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10 Hotels and Similar Accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Domestic Use	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being Goal 11: Sustainable Cities and Communities	Goal 3: Good health and well-being for people
Other Related Issues	With the rise of aging population in the world, there is an increasing in interest in health-related service sectors. In the SPA & Wellness hotel investment, which can be evaluated within the scope of health tourism, the target audience will be domestic tourists.	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, yirmi dört saatten az, bir yıldan fazla sürekli kalmama ve gelir elde etmeme koşullarıyla kişilerin farklı amaçlarla sürekli bulundukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Turizm, seyahat amaçlarına göre farklı gruplara ayrılmaktadır. Turizmin alt sektörlerinden başlıcaları aşağıda sıralanmıştır.

- Sağlık Turizmi
- Deniz Turizmi
- Kış Turizmi
- Yayla Turizmi
- Mağara Turizmi
- Av Turizmi
- Kongre Turizmi
- Golf Turizmi
- Yat Turizmi
- İnanç Turizmi
- Dağ Turizmi
- Akarsu Rafting Turizmi
- Su Altı Dalış Turizmi
- Kuş Gözlemciliği Turizmi

SPA ve Wellness yatırımları turizm sektörü altında sağlık turizmi alt sektörü içerisinde değerlendirilmektedir. Bu nedenle aşağıda Sağlık Turizmine yönelik tanımlamalar yapılmıştır.

Sağlık Turizmi

Sağlık turizmi tedavi amaçlı kaplıca veya diğer sağlık merkezlerine seyahat eden kişinin fiziksel iyilik halini geliştirmek amacıyla veya estetik cerrahi operasyonlar, organ nakli, diş tedavisi fizik tedavi, rehabilitasyon vb. gereksinimi olanlarla birlikte uluslararası hasta potansiyelini kullanarak sağlık kuruluşlarının büyümesine olanak sağlayan turizm türüdür.

Farklı tanımları olsa da, sağlık turizmi, ikamet edilen yerden başka bir yere (yurtiçi veya yurtdışı) her hangi bir sağlık sebebiyle hizmet almak için yapılan seyahatler olarak özetlenebilir.

Sağlık Turizmi beş ana alt başlığa ayrılmıştır.

- Termal Turizm / Kaplıca Turizmi
- Tedavi Amaçlı Sağlık Turizmi / Medikal Turizm
- SPA Wellness
- Yaşlı ve Engelli Turizmi
- Uzun Yaşam Köyleri

Dünya nüfusunun artması, yaşam kalitesinin yükselmesi, çeşitli ülkelerde sağlık maliyetlerinin yükselmesi sebebiyle, tedavileri daha kaliteli ve ekonomik yapan ülkeler ortaya çıkmış ve sağlık turizmi sektörünün oluşmasına neden olmuştur. Dünyada yaşlı nüfusun artması da sektörü tetiklemiştir.

Sağlık turizmini geliştiren etkenler aşağıdaki sıralanmaktadır;

- Uzun süren hasta bekleme listelerinden kurtulmak,
- Daha kaliteli ve daha kısa zamanda hizmet almak,
- Yüksek sağlık teknolojilerine ulaşmak,
- Sağlık hizmeti maliyetini düşürmek,
- Kronik hastaların, yaşlıların ve engellilerin başka ortamlara gitme ve tedavi olma isteklerinin oluşması,
- Uyuşturucu ve farklı bağımlılıkları olan kişilerin farklı veya daha uygun ortamlarda olma istekleri,
- Tedavi olmanın yanı sıra gezme ve kültür ziyaretlerinde bulunma isteği,
- Kişinin hayata tutunma ve yaşam isteği.

Son yıllarda, ülkemizin de gelişmiş ülkelerdeki nitelikli sağlık hizmetleriyle rekabet edebilecek düzeyde sağlık hizmetleri sunmasından dolayı ülkemize dünyanın dört bir yanından tedavi amacıyla turistler gelmektedir. Özellikle 1990'lı yıllar sonrasında ülkemizde kamu sağlık hizmetlerine ilaveten özel sektörün de sağlık hizmetlerine ciddi yatırımlar yaptığı görülmüştür. Bu gelişmeler sonucunda, Avrupa

standartlarıyla yarışabilecek düzeyde özellikle büyük illerde özel sağlık kuruluşları artmaya başlamıştır. Yapım ve işletme bakımından yüksek maliyetleri olan söz konusu sağlık tesislerinin yurtdışı pazarlara açılması bu maliyetlerin azaltılması açısından giderek zorunlu bir durum almaktadır. Ayrıca, ülkemizin coğrafi konumu ve sağlık sektöründeki eğitilmiş insan gücü, sağlık turizmi alanında Türkiye'nin önemli avantajları arasındadır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sağlık Turizmi)

SPA ve Wellnes Turizmi

Tanımı ve Uygulama Alanları Latince kelimelerinin kısaltması olan "Salus Per Aquam" SPA, "Sudan Gelen Sağlık" anlamına gelmekte olup Romalılardan bugüne kadar uygulanan su terapilerine verilen isimdir. Termal ise doğada kendiliğinden oluşan ve insan sağlığı için faydalı olan sıcak kaplıca sularıdır. Termal yani kaplıca suyu sahip olduğu sıcaklığı, içerisinde barındırdığı, mineraller elektrolitler gazlar ve özellikle radyoaktivite gibi özellikleri ile uzun yıllardır insanların çeşitli hastalıkların gerek tedavisinde gerek hastalıkların semptomların azaltılmasında kullanılmaktadır.

Her türlü su ve çamur uygulaması SPA kapsamına girmektedir. Kelime anlamından daha geniş bir kapsama sahip olan SPA, günümüzde yalnızca su ve çamur terapilerini değil sıcak su havuzu, çeşitli masaj terapileri, aroma terapileri, güzellik ve bakım gibi sağlık kür hizmetlerine verilen bir isim olup su ile iyileşme, suyun kullanımından gelen sağlık, suyun sıcak, soğuk ve farklı biçimlerdeki uygulamaları ile kazanılan dinlenme ve ferahlama duygularının edinildiği anlamında da kullanılmaktadır.

Türkçe'de kısaca "eslenik (well-being)" anlamına gelen "wellness" terimi ilk olarak, doktor Halbert L. Dunn tarafından, 1961 yılında yayınlanan "Yüksek Seviye Wellness" adlı küçük bir kitapçıkta kullanılmıştır. Dr. Dunn wellness'ı fiziksel ve psikolojik esleniği geliştirmeyi sürdürme çabası için bir yaşam süreci olarak görmüştür. Wellness beden, beyin ve ruhsal entegrasyondur. Yaşam süreci içerisinde fiziksel, entelektüel, duygusal, sosyal, mesleki, ruhani, ve çevresel durumu dengede tutma çabasıdır wellness. Wellness'ın fiziksel, entelektüel, duygusal, sosyal, ruhani, çevresel ve mesleki boyutları bulunmaktadır. Farklı boyutlarla birlikte farklı aktivite ve uygulamalar da bulunmaktadır:

- Doğal yaşam ve felsefesi
- Hamam uygulamaları
- Doğal beslenme, diyet ve ağırlık kontrolü
- Fitoterapi ve Aromaterapi
- Masaj, doğal ve geleneksel uygulamalar
- Güzellik ve cilt bakımı
- Egzersiz ve fiziksel aktiviteler
- Rekreasyonel sporlar ve aktiviteler
- Tai Chi, Qi gong, yoga ve meditasyon
- İbadet ve dua etmek
- Halk dansları, sosyal ve kültürel aktiviteler
- Yayla ve köy kültürü/yaşamı
- Eko yaşam

Wellness ekonomisi, Global Wellness Institute (GWI) tarafından 4,5 trilyon dolar olarak tahmin edilen ve 2017'de küresel ekonomik çıktının yaklaşık yüzde 5,3'ünü temsil eden devasa bir küresel endüstridir. Tüketicilerin sağlıklı yaşam aktivitelerini ve yaşam tarzlarını günlük yaşamlarına dahil etmelerini sağlayan endüstriler olarak tanımlanan Wellness ekonomisi 10 farklı ve çeşitli sektörü kapsar.

- Sağlık gayrimenkulü
- İşyerinde sağlık
- Sağlık turizmi
- Kaplıca ekonomisi
- Termal / mineral kaynaklar

- Fitness ve zihin-beden
- Sağlıklı beslenme, kilo alma ve kilo verme
- Kişisel bakım, güzellik ve yaşlanmayı geciktirme
- Önleyici ve kişiselleştirilmiş tıp ve halk sağlığı
- Geleneksel ve tamamlayıcı tıp

Yatırıma konu tesiste, SPA uygulamaları, dileyenler için doğal beslenme, diyet ve ağırlık kontrolü, güzellik ve cilt bakımı, egzersiz ve fiziksel aktiviteler için uygun alanlar bulunacaktır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinesinde yürütülen “Yatırım Teşvik Sistemi” kapsamında, 19.06.2012 tarih ve 28328 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ve söz konusu Kararın uygulanmasına ilişkin 2012/1 sayılı Tebliğ çerçevesinde, tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesi amaçlanmaktadır. Sektörel ihtiyaçlar, yatırım planlamaları ve yönlendirmeleri kapsamında söz konusu mevzuatta değişiklikler yapılabilmektedir. Bu kapsamda en son güncelleme 2020 yılı Aralık ayı içerisinde gerçekleştirilmiştir (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2020).

Bu karar kapsamında, yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Sakarya ili teşvik sisteminde ikinci bölgede yer almakta olup ildeki yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı 1 milyon TL’dir. İl, bölgesel teşvik sistemine göre ikinci bölgede yer almakla birlikte; “yatırım yeri”, “sektör” ve “öncelikli yatırım alanları” kapsamında bölge ölçeği değişebilmektedir. Bu yatırım alanlarından birisi de konaklamalı termal turizm yatırımlarıdır. Öncelikli yatırım konuları arasında yer alan, konaklamalı termal turizm yatırımları ülke genelinde 5. bölge desteği almaktadır. Bu kapsamda yatırım teşvik sisteminde, yatırımcıların yatırım yeri, sektör ve yatırım tutarı kapsamında yararlanabileceği destek unsurları arasında; KDV istisnası, gümrük vergisi muafiyeti, vergi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği, faiz veya kar payı desteği, yatırım yeri tahsisi, KDV iadesi gibi destekler yer almaktadır.

- **KDV İstisnası:** Belge kapsamında onaylanmış Yerli ve İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemler KDV’siz satın alınabilmektedir.
- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Belge kapsamında onaylanmış İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemlerin İthalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanır.
- **Vergi İndirimi:** Gelir veya Kurumlar Vergisine uygulanan ve Yatırıma Katkı Tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanan destek unsurudur.
Sakarya’da gerçekleştirilecek yatırım için vergi indirim oranı %55, yatırıma katkı oranı %20’dir. Yani ödenecek vergi %55 indirimle ödenir, indirimlerin toplamı gerçekleştirilecek yatırımın %20’sine varana kadar vergiler indirimli ödenmeye devam edilir.
- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Destek Yatırım Tamamlama Vizesi yapıldığının onayını aldığı tarihten sonra başlar.
Sakarya’da gerçekleştirilecek yatırım için sigorta primi işveren hissesi desteği, 3 yıl süre veya yatırımın %15’i tamamlanana kadar devam eder.
- **Yatırım Yeri Tahsisi:** Yatırım teşvik belgesi düzenlenmiş bölgesel yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.

2.2.2. Diğer Destekler

2.2.2.1. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren kanun kapsamında yatırımcılara verilen destekler aşağıda sıralanmıştır.

- Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi
- Turizm Kredileri
- Belgeli İşletmelerin İhracatçı Sayılması ve Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği
- Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması
- Alkollü İçki Satışı ve Sunumunda Kolaylık ve Muafiyet Sağlanması
- Çalışma Sürelerinde Kolaylık Sağlanması
- Deniz Turizminde Sağlanan Hak ve Kolaylıklar

Turizm sektöründe; bu kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri, istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan, Turizm Yatırımı Belgesi veya Turizm İşletmesi Belgesi alınması zorunlu tutulmaktadır. Yatırımlar için öncelik sırası; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleridir (İslamoğlu, 2019).

2.2.2.2. 2634 Sayılı Turizmi

Sağlık Turizmi Teşviki

T.C. Ticaret Bakanlığı’nın, sağlık turizmine yönelik olarak “2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar” gereğince sağlık turizm destekleri yeniden düzenlenmiştir. Sağlık sektöründe faaliyet gösteren ve T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılmış özel hastaneler veya üniversite hastaneleri ile sağlık turizmi şirketlerini kapsamaktadır. Türkiye’de döviz kazandırıcı hizmet gelirlerinin artırılması ve sağlık turizmi sektörünün uluslararası rekabet gücünün geliştirilmesi amacıyla Türkiye’de yerleşik, sağlık turizminde faaliyet gösteren yararlanıcıların gerçekleştirdikleri faaliyetlere ilişkin giderler kısmı olarak destek kapsamındadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Tescil ve Koruma Desteği

Sağlık kuruluşları, sağlık turizmi şirketleri ürünün/hizmetin yurt dışında tescil ettirilmesine ilişkin marka/patent bürosu hizmetleri, danışmanlık, ürünün/hizmetin o ülkede başka bir şirket/kuruluş adına tescil ettirilip ettirilmediğiyle ilgili olarak yapılacak araştırma, inceleme vb. bütün zorunlu giderleri kapsamaktadır. Ayrıca %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. T.C. Ticaret Bakanlığı, “Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Kararın Uygulama Usul ve Esaslarına İlişkin Genelge” kapsamında yurtiçinde tescil ettirilmiş markanın yurt dışında tesciline yönelik marka/patent bürosu hizmetleri, danışmanlık, markanın o ülkede başka bir şirket/kuruluş adına tescil ettirilip ettirilmediğine ilişkin olarak yapılacak araştırma, inceleme vb. bütün zorunlu giderler ile markanın yurtdışında korunmasına ilişkin hukuki danışmanlık giderleri desteklenmektedir. Ancak tescil yenileme giderleri, destek kapsamında yer almamaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Belgelendirme Desteği

T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından uygun görülen JCI (Joint Commission International) Akreditasyonu, TEMOS Sertifikaları, QHA Trent Akreditasyonu, Accreditation Canada, Australian Council on Healthcare Standards International (ACHSI), TÜV Belgeleri, Sağlık Bakanlığı Sağlıkta Akreditasyon Standartları (SAS) Belgesi) kalite belgelerine yönelik olarak müracaat ve doküman inceleme giderleri, Belgelendirme

tetkik giderleri, Belge kullanım ücretleri, İlk yıla ait kayıt ücretleri, Danışmanlık giderleri, Eğitim giderleri %50 oranında ve belge başına en fazla 50.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (Bu madde kapsamındaki danışmanlık/eğitim giderleri, her bir belge için en fazla 15.000 ABD Doları tutarında desteklenmektedir.) (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Genelgede bulunan bu madde kapsamında aşağıda belirtilen giderler desteklenmektedir: (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

- Müracaat ve doküman inceleme giderleri,
- Belgelendirme tetkik giderleri,
- Belge kullanım ücretleri,
- Zorunlu kayıt ücretleri,
- Danışmanlık giderleri,
- Eğitim giderleri,
- Gözetim giderleri,
- Yenileme giderleri,
- Test/analiz giderleridir.

Reklam, Tanıtım ve Pazarlama Desteği

Reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin harcamaları yapılan reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetine ilişkin tanıtım malzemesi örneği / örnek yayın / görseller (katalog, broşür ve tanıtım malzemesi örneği / reklam verilen gazete, dergi örneği / fotoğraf, video kaydı, CD vb.) %60 oranında ve yıllık en fazla 400.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020) T.C. Ticaret Bakanlığı'nın yayımladığı genelgeye göre; desteğin başlangıç tarihi olarak desteğe konu edilen ilk ay esas alınacak olup destek süresi bu tarihten itibaren 48 ay sonra biter.

Danışmanlık Desteği

Uluslararası pazarlarda rekabet avantajını arttırmak üzere bakanlığın belirlediği konularda firma/kuruluş/uzmanlardan alınan danışmanlık hizmetlerine ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Acenta Komisyon Desteği

Türkiye'de uluslararası hasta getirilmesine yönelik acentelere yapılan komisyon ödemeleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. T.C. Ticaret Bakanlığı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar'ın uygulama usul ve esaslarına ilişkin genelgede acente komisyon desteğinin başlangıç tarihi olarak desteğe konu edilen ilk ay esas alınacak olup destek süresi, bu tarihten itibaren 48 ay sonra biter. Desteğe konu edilen ilk ay olarak; eğitim sektöründe faaliyet gösteren yararlanıcılar için ilgili öğrenim döneminin başlangıç ayı, sağlık sektöründe faaliyet gösteren yararlanıcılar için komisyon harcamasına ilişkin faturanın tarihi esas alınır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Tercümanlık Hizmetleri Desteği

Sağlık kuruluşları tarafından yurt içinde istihdam edilen ve tercümanlık hizmeti veren en fazla 2 adet personelin, aylık brüt ücretleri %50 oranında ve personel başına yıllık en fazla 25.000 ABD Doları karşılanmaktadır. Tercümanlık hizmet alımına yönelik giderlere ise %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. Tercümanlık hizmeti desteğinde; incelemeci kuruluş destek başvurusunu, istihdam edilen tercümanın eğitimi, yabancı dil bilgisi ve tecrübesini de dikkate alarak sonuçlandırır ve sağlık kuruluşunun ortağının/ortaklarının tercümanlık hizmeti de vermesi halinde söz konusu ortağa/ortaklara bu kapsamda yapılan ödemeler desteklenmez. Desteğin başlangıç tarihi olarak desteğe konu edilen ilk ay esas alınacak olup destek süresi, bu tarihten itibaren 48 ay sonra biter. Ayrıca istihdam desteğinden yararlandırılan personelin fazla mesai, sosyal yardım, ikramiye, prim ve diğer yan hak ödemeleri desteklenmez. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Hasta Yol Desteği

Bakanlık ile protokol yapan özel sağlık kuruluşları ya da hava yolu şirketleri tarafından tedavi edilmek üzere Türkiye'ye getirilen hastaların ulaşım giderleri %50 oranında ve hasta başına en fazla 1.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020).

2.3. Sektörün Profili

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

Sağlık turizmi sektörü, tüketicilerin wellness aktivitelerini ve hayat tarzlarını günlük hayatlarına taşımalarına imkan veren endüstrileri kapsamaktadır. Sağlık turizmi, 2017 yılında, 4,2 trilyon dolar değeriyle küresel ekonomik çıktının % 5,3'ünü temsil eden 10 alt sektörden oluşmaktadır.

Tablo 1: Dünya Sağlık Turizmi (Wellness Ekonomisi)

Alt Sektör	Piyasa Büyüklüğü (Milyar \$)		Ortalama Yıllık Büyüme Oran
	2015	2017	2015-2017
Kişisel Bakım, Güzellik ve Yaşlanma Karşıtı	999	1.082,90	4.1 %
Sağlıklı Beslenme ve Kilo Verme	647,8	72,1	4.1 %
Wellness Turizmi	563,2	639,4	6.5 %
Fitness, Beden-Zihin	542	595,4	4.8 %
Koruyucu ve Kişiselleştirilmiş Tıp ve Halk Sağlığı	534,3	574,8	3.7 %
Geleneksel ve Tamamlayıcı Tıp	199	359,7	**
Sağlık Emlak Sektörü	118,6	134,3	6.4 %
SPA Sektörü	98,6	118,8	9.8 %
Termal/Mineral Kaynaklar	51	56,2	4.9 %
İşyeri Sağlığı	43,3	47,5	4.8 %
Wellness Ekonomisi	3.724,40	4.220,20	6.4 %

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Wellness ekonomisi (sağlık turizmi) 2015 ile 2017 yılları arasında % 6,4'lük büyümeyle, % 3,6 oranında büyüyen küresel ekonominin iki katı olarak gerçekleşmiştir.

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

Ön fizibilite raporu konusu- ile ilişkili olan SPA sektörü 98,6 milyar dolardan % 18'lik büyüme ile 118,8 milyar dolara, termal sektörü ise 51 milyar dolardan yaklaşık %10'luk bir büyüme ile 56,2 milyar dolara ulaşmıştır.

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

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

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

Tablo 2: SPA Tesis Sayı ve Gelirleri İlk 20 Ülke

Sıralama	Ülke	SPA Sayısı	Tesis Geliri (Milyar \$)
1	ABD	26.317	\$20.83
2	Çin	15.664	\$8.24
3	Almanya	7.060	\$6.66
4	Japonya	7.359	\$5.72
5	Fransa	4.653	\$3.59
6	İtalya	3.954	\$3.24
7	İngiltere	3.547	\$2.70
8	İspanya	3.304	\$2.46
9	Rusya	3.446	\$2.29
10	Hindistan	5.990	\$2.13
11	Kanada	4.077	\$2.05
12	Avusturya	2.229	\$2.05
13	Meksika	3.837	\$1.77
14	Güney Kore	3.146	\$1.62
15	İsviçre	978	\$1.41
16	Tayland	2.760	\$1.32
17	Endonezya	2.692	\$1.30
18	Avustralya	1.593	\$1.09
19	Birleşik Arap Emirlikleri	933	\$0.87
20	Brezilya	2.211	\$0.81

Kaynak: Global Wellness Institute, 2018

Global Wellness Enstitüsünün projeksiyonlarına göre, SPA sektörü 2022 yılına kadar büyümeye devam edecek ve sektörde yaklaşık 3,1 milyon kişi istihdam edilecektir. 2020 yılı itibarıyla büyüyen sektöre istihdam sağlayabilmek için, sektör yaklaşık 300 bin SPA terapist ve 54.000 tecrübeli SPA yöneticisine ihtiyaç duyacaktır.

Genelde Sağlık Turizmi;

- Medikal (Tıp) Turizmi
- Termal Turizmi (Kaplıca + Spa & Wellness)
- Yaşlı Bakımı amaçlı ziyaretlerden oluşan organize bir turizm hareketi olarak değerlendirilmektedir.

Dünya nüfusunun artması, yaşam kalitesinin yükselmesi, çeşitli ülkelerde sağlık maliyetlerinin yükselmesi sebebiyle, tedavileri daha kaliteli ve ekonomik yapan ülkeler ortaya çıkmış ve sağlık turizmi sektörünün oluşmasına neden olmuştur. Dünyada yaşlı nüfusun artması da sektörü tetiklemiştir.

İklim dezavantajları nedeniyle özellikle romatizmal hastalıkların yoğun olarak görüldüğü Kuzey Avrupa ve İskandinav ülkelerinde termal turizme olan talep daha fazla hissedilmektedir. İklim, fiyat, güvenlik ve ulaşım açısından göreceli avantajlara sahip ülkemiz tıp turizmi, spa&wellness ve kaplıca turizmi, ileri yaş ve spor turizmi açılarından olağanüstü avantajlı bir konumda olup her kesime hitap edebilecek niteliklere haizdir. Ayrıca, coğrafi yakınlık, ülkelerinde bulunmayan doğa ve iklim şartları nedeniyle ve kültürel benzerlik faktörleri de göz önünde bulundurulduğunda Türkiye Ortadoğu ülkeleri içinde önemli bir sağlık ve termal turizm destinasyonu ülkesi olabilecek konumdadır.

Orta Doğu ülkeleri ile son zamanlarda sağlanan vize muafiyetleri, sınırlarda sağlanan kolaylıklar ve diğer siyasi ve kültürel ilişkiler marifeti ile bu bölgelerden yapılan seyahatlerde önemli artışlar kaydedilmektedir.

Gelişmiş ülkelerde sağlık giderlerinin fazla olması nedeniyle hastaların tedavi hizmetlerini azaltmaya yönelik olarak sağlık hizmetlerinin daha düşük maliyetli ülkelere temin edilmesi eğilimi artmaktadır. İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedavileri için Türkiye'ye göndereceği hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları ülkemiz termal turizmi açısından önemli bir pazar payı oluşturmaktadır.

Sağlık turizmi, insanların sağlıklarına gösterdikleri özen arttığı, sağlık hizmetleri rekabetçi duruma geldiği ve maliyet farkları ana unsur olarak kaldığı takdirde ülkemizde gelecekte daha da hızlı bir artış gösterecektir. Özellikle plastik cerrahiye olan talep artışının devam edeceği, böylece denizaşırı hizmetler için de önemli bir talep oluşacağı ve sağlık turizmin temel ögesi olan kalp ameliyatları ile yer değiştireceği uzmanlarca tahmin edilmektedir.

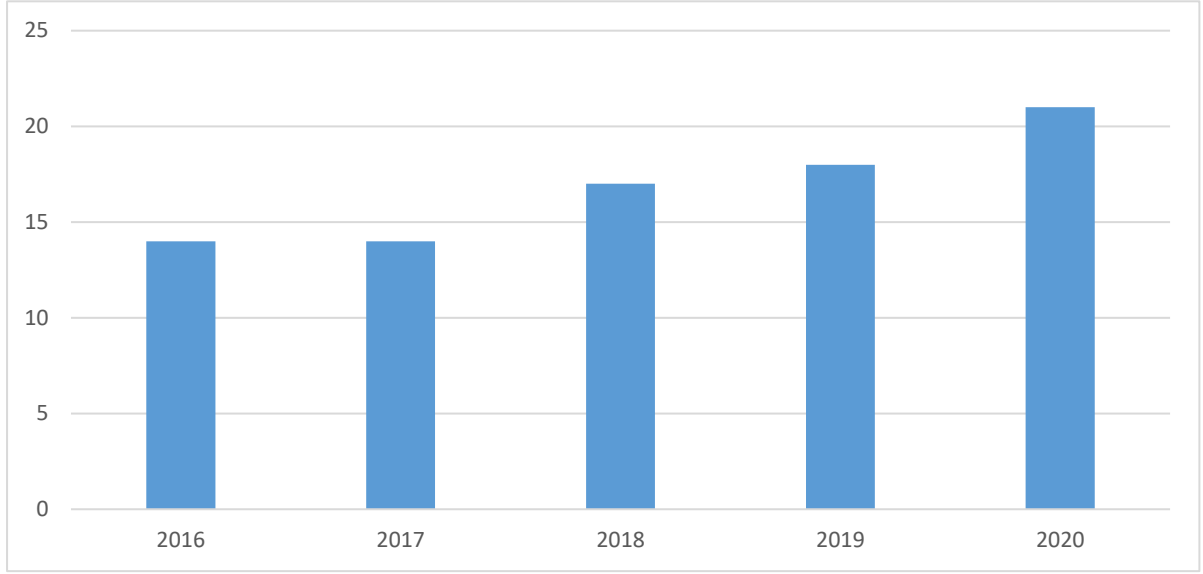
Tablo 3: Türkiye Sağlık Turizmi Verileri

	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Gelen Sağlık Turisti Sayısı (kişi)	360.180	377.384	433.292	551.748	662.087	388.150
Sağlık Turizmi Geliri (bin USD)	638.622	715.438	827.331	863.307	1.065.105	548.882
Turist Başına Sağlık Turizm Geliri (USD)	1.773	1.896	1.909	1.565	1.609	1.414

SPA ve wellness turizmi sağlık turizmi altında değerlendirilmektedir. Türkiye sağlık turizmi verileri genel olarak değerlendirildiğinde, ülkemize sağlık amacıyla gelen turist sayısı ve sağlık turizmi geliri 2015 yılından itibaren 2020 yılına kadar her yıl düzenli olarak artış göstermiştir. 2020 yılında ise pandeminin etkisi ile hem turist sayısında hem de gelirden düşüş yaşanmıştır. 2013 yılında 360 bin sağlık turisti ülkemize gelirken bu rakam 2019 yılında 662 bini geçmiştir. Sağlık turizmi gelirleri 2013 yılında 638 milyon USD düzeyinde iken, 2019 yılında gelirin 1 Milyar USD'yi geçtiği görülmektedir. Pandeminin etkilediği 2020 yılında ise gelir 549 Milyon USD olarak gerçekleşmiştir.

Sakarya Turizm İstatistikleri

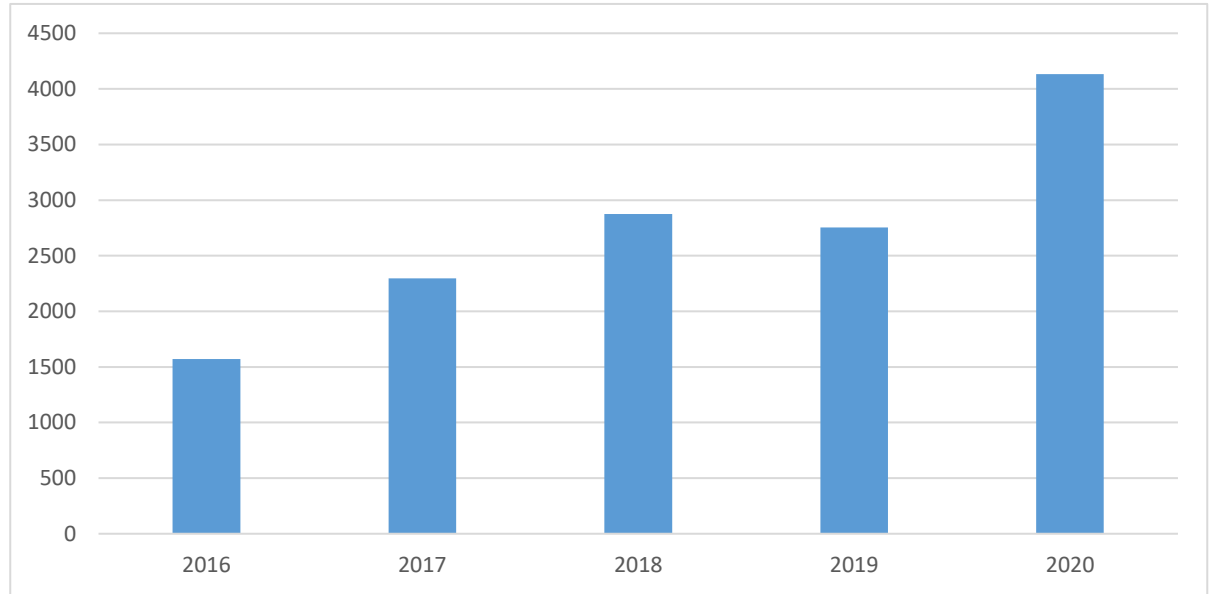
Grafik 1: Sakarya İli Konaklama Tesisi İstatistikleri (2016-2020) (Turizm İşletme Belgeli)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

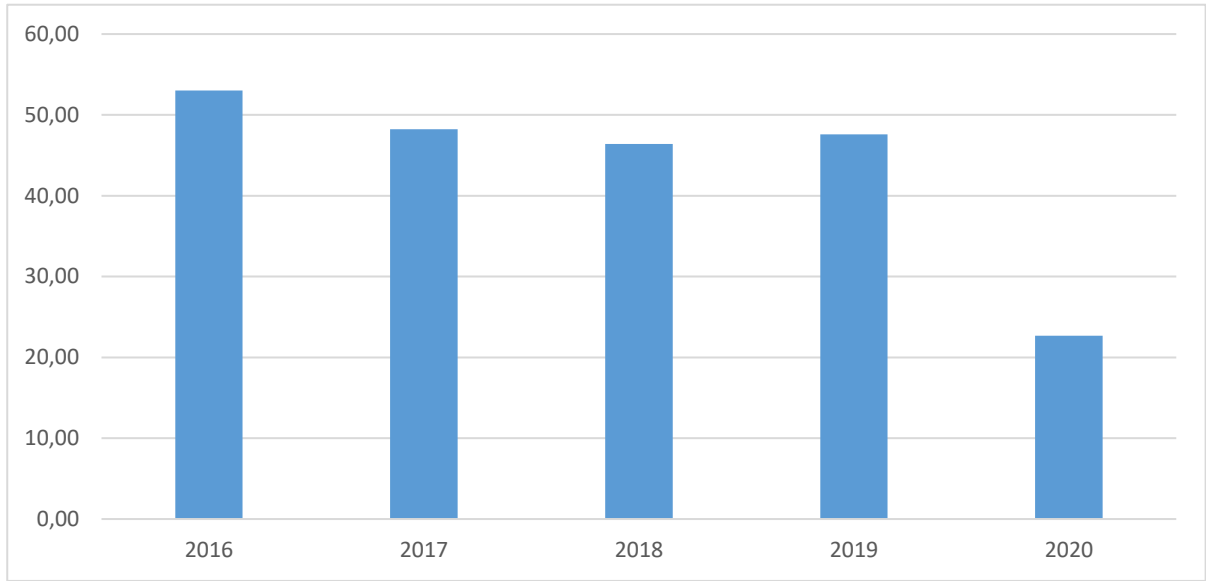
Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı istatistiklere göre Sakarya ilinde 07.06.2021 tarihi itibarıyla 24 adet Turizm İşletme Belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır.

Grafik 2: Sakarya İli Konaklama Tesisi Yatak Kapasitesi İstatistikleri (2016-2020) (Turizm İşletme Belgeli)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

Kültür ve Turizm Bakanlığının yayınladığı istatistiklere göre Sakarya ilinde, 07.06.2021 tarihi itibarıyla Turizm İşletme Belgeli tesislerde 4.843 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Grafik 3: Sakarya İli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranları İstatistikleri (%) (2016-2020)

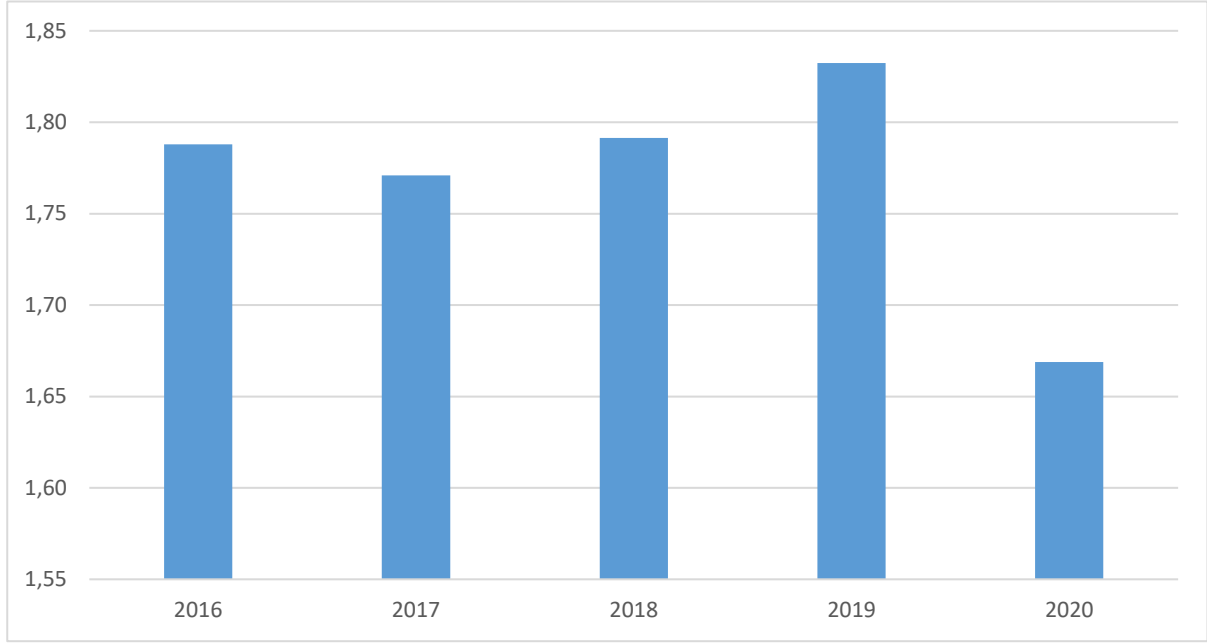
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

2017-2021 yılları arasında Sakarya'da konaklama tesisi sayısı yaklaşık % 71, yatak kapasitesi ise % 111 oranında artış göstermiştir. Doluluk oranları ise 2020 yılı pandemi nedeniyle değerlendirme dışı tutulduğunda, %46 ile %53 arasında değişkenlik göstermektedir.

Tablo 4: Sakarya İli Konaklama İstatistikleri (Bakanlık + Belediye)

Yıl	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2016	22.487	177.085	199.572	49.604	311.982	361.586
2017	30.204	257.328	287.532	62.440	431.370	493.810
2018	45.270	310.591	355.861	97.235	561.709	658.944
2019	45.521	372.129	417.650	99.760	680.520	780.280
2020	13.642	257.408	271.050	28.126	445.810	473.936

Kaynak: Sakarya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021

Grafik 4: Sakarya İli Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi İstatistikleri 2016-2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2021

İstatistiklere göre, pandemi nedeniyle 2020 yılı yerine 2019 yılı referans alındığında, 2016-2019 yılları arasında, Sakarya'da tesise geliş sayısı % 109, geceleme sayısı % 118, ortalama kalış süresi % 2,5 artış göstermiştir.

Tablo 5: Sakarya İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Oda ve Yatak Sayısı

Otel Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 Yıldızlı	6	1461	2970
4 Yıldızlı	8	541	1090
3 Yıldızlı	7	378	775
Pansiyon	2	11	30
Özel Belgeli	1	4	8
Toplam	24	2395	4873

Kaynak: Sakarya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021

2.4. Yurt İçi Talep

Turizm sektörünün en önemli ürünlerinden wellness pazarı dünyada olduğu gibi Türkiye'de de çok hızlı yayılmaktadır. Fiziksel, zihinsel ve sosyal anlamda sağlıklı olma, iyi hissetme anlamına gelen wellness, geniş bir alanı kapsamaktadır. Wellness endüstrisi tamamlayıcı ve alternatif tıp, beslenme ve kilo verme, SPA, fitness, ruh ve beden aktiviteleri, güzellik, anti-aging, koruyucu ve kişileştirilmiş sağlık ve wellness turizmine kadar geniş bir yelpazeyi içermektedir.

Dünyada yaşayan kentli nüfusun artması, insanların yoğun iş yükü, stresle yüz yüze kalması ve bunlara bağlı rahatsızlıkların ortaya çıkması, artan obezite oranları insanları sağlıklarını korumaya ve daha iyi hissedebilecekleri alanlara yönlentmektedir. Dolayısıyla wellness alanında var olan uygulamaların yanı sıra her yıl yeni uygulamalar da devreye girmektedir.

Otellerin 5 yıldız standartlarına giren SPA merkezleri, tüm 5 yıldızlı tesislerde bulunmaktadır. Ancak bu alana yoğunlaşan tesisler, sağlıklı kalmak, iyi ve zinde hissetmek isteyen farklı bir müşteri kitlesini elde edebileceklerdir. Örneğin, Uzakdoğu, Hindistan'da pek çok otel sadece SPA için kurulmuş olup, dünyanın her tarafından bu amaçla gelenleri ağırlamaktadır. SPA ve terapi amaçlı gelen konukların kişi başı harcamaları da diğer konuklara göre fazla olmaktadır.

Daha fazla fitness, SPA ve sağlıklı yeme-içme ile nitelikli uyku sunan tesisler, wellness bilincine sahip müşteri kitlesinin tercihi olacaktır. Bu bağlamda yatırıma konu tesis, büyük kentlerde (İstanbul ve Kocaeli) yaşayan daha fazla sağlık isteyen, stresinden ve yorgunluğundan arınmak isteyen kitleyi hedefleyecektir.

2.5. Kapasite ve Talep Tahmini

Sağlık (SPA & Wellness) turizminin bütün yıl boyu devam etme özelliğinin olması, diğer turizm türleri ile her zaman entegre bir şekilde çalışma ve uygulama kolaylığı sayesinde; sağlık (termal, SPA) merkezlerinin yıllık doluluk oranları deniz turizmi otellerine göre daha yüksek olmakta ve sürekli istihdam ve karlılık açısından avantaj elde edilmektedir. Türkiye'deki termal turizm tesislerinin 2019 yılı doluluk oranı yaklaşık % 49 olmuştur. Sakarya'daki Bakanlık belgeli otellerin doluluk oranlarına baktığımızda % 45 ile % 50 arasında doluluk oranları olduğu görülmektedir. Bu bağlamda Ferizli Akgöl'de yapılması planlanan SPA otelinin doluluk oranı ihtiyatlı bir şekilde % 40 olarak hesap edilmiştir. Gün bazında hesaplandığında yaklaşık 144 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir.

Sakarya'nın Ferizli ilçesi Akgöl kıyısında yapımı planlanan beş yıldızlı SPA ve Wellness otelinin, 125 adet göl manzaralı ve doğa manzaralı olmak üzere deluxe odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 250 adet olması öngörülmektedir. Wellness bilincine sahip müşterilerine kapalı, açık ve yarı kapalı olmak üzere spor alanları, yürüyüş yolları, huzur ve dinginlik veren rekreasyon alanları sunulacaktır.

2.6. Girdi Piyasası

İşletme giderleri çoğunlukla otelin doluluk oranına göre değişecek gider kalemleridir. İşletme giderleri yapılan piyasa araştırması ve benzer tesisler kıyas edilerek aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Elektrik giderleri: Benzer işletmelerle kıyas edilerek yıllık 750.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Yakıt giderleri: Benzer işletmelerle kıyas edilerek yıllık 1.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Su giderleri: Benzer işletmelerle kıyas edilerek yıllık 250.000 TL olarak hesaplanmıştır.

İşletme Malzemesi Giderleri: Toplam işletme gelirlerinin yaklaşık %4'ü alınmış olup, yıllık 1.468.800 TL olarak hesaplanmıştır.

Bakım Onarım Giderleri: Toplam işletme gelirlerinin % 2'si alınmış olup, 734.400 TL olarak hesaplanmıştır.

Yiyecek İçecek Giderleri: Benzer işletmelerle kıyas edilerek yıllık 2.040.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazarlama ve Tanıtım Giderleri: İşletme gelirlerinin % 1'i alınmış olup 367.200 TL olarak hesaplanmıştır.

Diğer Giderler: İşletme gelirlerinin % 1,5'i alınmış olup 383.184 TL olarak hesaplanmıştır.

Amortismanlar: Bina ve donanımların ekonomik ömrü 30 yıl olarak öngörüldüğü için bu bağlamda ayrılan amortisman yaklaşık 2.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Personel Giderleri: 6.329.100 TL olarak hesaplanmıştır. (bkzn. İnsan kaynakları).

Tablo 6: İşletme Giderleri Tablosu

Gider	Toplam Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (USD)
Personel	6.329.100	744.600
Elektrik	750.000	88.235
Yakıt (Isınma)	1.000.000	117.647
Su	250.000	29.412
İşletme Malzemesi	1.468.800	172.800
Bakım Onarım	734.400	86.400
Yiyecek-İçecek	2.040.000	240.000
Pazarlama Tanıtım	367.200	43.200
Amortismanlar	2.000.000	235.294
Diğer	550.800	64.800
Toplam	15.490.300	1.822.388

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Gerçekleştirilecek SPA ve Wellness odaklı otel yatırımı, 125 oda ve 250 yatak kapasitesine sahip bir tesis olacaktır. Yılın her zamanı, hafta içi veya hafta sonu şehrin, koşturmacanın, iş yaşamının stresinden arınarak sağlıklı ve zinde bir şekilde yaşamına devam etmek isteyen müşterilerin tercih edebilecekleri, huzurlu, sakin ve doğal güzellikler içinde yer alacak bir tesis olarak müşterilerine tam pansiyon hizmet verecektir. Bu tesis, şehir otellerinin konseptinden farklı gününbirlik müşterileri hedeflememektedir. SPA&Wellnes odaklı müşterilere hafta içi 3-5 gün, hafta sonu iki gün olmak üzere tam pansiyon SPA ve Wellness paketleri sunacaktır. Bu kapsamda, sağlıklı beslenme, spor, masaj, cilt bakımı gibi çeşitli hizmetler sunulacaktır. Büyük şehirlerde var olan fitness ve yoga toplulukları gibi topluluklara, SPA ile stresten arınarak zindelik arayanlara daha uzun sürelerle ev sahipliği yapacaktır.

Bu bağlamda, ayrı bir restoran geliri veya SPA gelirinden bahsedilemeyecektir. Bu otelin konaklama bedeli, Sapanca'da yer alan muadil otellerin dönemsel yatak fiyatlarının analizi sonucunda yıllık ortalama yatak ücreti 100 USD civarında belirlenmiştir. Ancak, gerek yapılacak kampanyalar, gerek internet satış platformlarına verilecek komisyonlar hesaba katıldığında gecelik yatak başı konaklama bedelinin ortalama 75 USD civarında olması beklenmektedir.

Ferizli Akgöl'de yapılması planlanan termal otelin yaklaşık doluluk oranı ihtiyatlı bir biçimde % 40 olarak hesaplanmıştır. Gün bazında hesapladığında yaklaşık 144 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir.

Buna göre yıllık konaklama geliri;

Yıllık Konaklama Geliri: 250 Yatak x 75 USD x 144 gün (% 40 doluluk oranı) = 2.700.000 USD olarak hesaplanmıştır.

Yıllık Toplam Geceleme: 250 yatak * 144 Gün = 36.000

Geceleme – Günlük Ort. Müşteri sayısı= (36.000/360) = 100

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Tarih, kültür ve doğal güzellikleri ile Türkiye'nin kesişim noktasında bulunan Sakarya, coğrafi konumu, ulaşım olanakları, doğal güzellikleri, gölleri, Acarlar Longozu, yaylaları ve ormanları ile oldukça önemli bir turizm potansiyelini bünyesinde barındırmaktadır. Sapanca ilçesi Sapanca Gölü ve barındırdığı doğal güzellikleri ile İstanbul ve Kocaeli için rekreasyon bölgesi olurken otelleri ile de Sakarya'nın turizm elçisi durumundadır. Sakarya'nın tabii güzellikleri, gölleri, ormanları, yeşillikleri Sapanca ile sınırlı değildir. Bu muhteşem coğrafyanın bir güzelliği de Ferizli ilçesinde bulunan Akgöl'dür.

Şekil 1: Akgöl Uydu Görüntüsü



Kaynak: Google Haritalar

Akgöl'ün çevresi ormanlarla kaplı olup batı ve güney tarafında tarım yapılmaktadır. Yerleşim yerlerinden uzakta sessizlik ve dinginlik arayanların tercih edeceği, doğasıyla ve manzarasıyla bahse konu yatırım için en elverişli yerlerden birisidir. Akgöl, Milli Emlak ve Orman Bakanlığına ait arazilerle çevrilmiştir. Akgöl'ün dokusuna zarar vermeyecek, çevre kirliliğine neden olmayacak bir SPA ve Wellness oteli bölgeye değer katacak bölge insanlarına istihdam olanağı oluşturacaktır.

3.2. Üretim Teknolojisi

SPA ve Wellness Oteli, beş yıldızlı standart ve konforda inşa edilecektir. Tesiste, SPA merkezi, açık kapalı yüzme havuzları, fitness salonu, diğer (yoga, tai-chi, qi-gong, zumba, pilates, meditasyon vs. gibi) etkinlikler için salonlar, açık alanda etkinlikler için çardaklar, yarı kapalı fitness salonları, yürüyüş ve bisiklet parkurları ve dinlenme alanları olacaktır.

Orman manzaralı ve göl manzaralı olmak üzere 125 adet 250 yatak kapasiteli deluxe oda ile hizmet verilecektir.

3.3. İnsan Kaynakları

Sakarya ili eğitim – öğretim konusunda Türkiye’de önemli bir konuma sahiptir. 1992’den bu yana hizmet veren Sakarya Üniversitesi, 13 fakülte, 6 enstitü, 2 yüksekokul, 2 MYO, 36 uygulama ve araştırma merkezi, 1.500’ü aşkın akademisyen ve 50 binin üzerinde öğrenci sayısı ile Türkiye’deki üniversiteler arasında oldukça başarılı bir konuma sahiptir. Bunun yanında 2018 yılında kurulan Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi, 8 fakülte, 1 enstitü, 1 yüksekokul, 15 MYO, 450’yi aşkın akademisyen ve 24 binin üzerinde öğrenci sayısı ile, Türkiye’deki iyi üniversiteler arasında hızlı bir şekilde yerini almaktadır.

Sakarya ilinde genel eğitim düzeyi her geçen gün artmaktadır. 15 yaş üzeri nüfus içinde lise ve üzeri mezunu oranı 2015’te %37 iken, yıllar içerisinde düzenli bir artışla 2020 itibarıyla %44’lere çıkmıştır. Bu durum aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 7: Sakarya’da Lise ve Üzeri Eğitim Mezunlarının 15 Yaş Üzeri Nüfusa Oranı

YIL	15+ Yaş Toplam Nüfus	Lise ve üzeri eğitim mezunu	Lise ve üzeri eğitim mezunları / 15 yaş üzeri nüfus
2020	801.965	356.862	44%
2019	790.385	340.267	43%
2018	775.293	321.657	41%
2017	762.491	301.527	40%
2016	747.855	288.893	39%

İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumunun son 5 yılı kapsayan hali aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 8: Sakarya İli Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

Yıl	15+ Yaş Toplam Nüfus	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Ortaokul ve dengi meslek okulu mezunu	Lise ve dengi meslek okulu mezunu	Yüksekokul veya fakülte mezunu	Yüksek lisans mezunu	Doktora mezunu	Bilinmeyen
2020	801.965	20.179	20.331	175.257	71.145	151.238	219.939	122.974	11.503	2.446	6.953
2019	790.385	21.527	21.160	179.266	73.637	148.255	214.448	112.497	10.968	2.354	6.273
2018	775.293	23.192	22.499	184.634	108.388	109.142	204.318	105.289	9.770	2.280	5.781
2017	762.491	24.837	23.909	198.366	106.841	101.692	191.673	98.837	8.747	2.270	5.319
2016	747.855	26.298	25.102	202.475	104.500	95.253	186.754	93.796	6.389	1.954	5.334

Sakarya ili çalışma çağındaki nüfusu (yaş aralıklarına göre 15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfus içindeki yüzdeleri son 5 yıl için aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 9: Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri ve il nüfusuna oranı

Yaş Grubu	2016	2017	2018	2019	2020
15-19	81.550	80.692	79.754	79.187	76.588
20-24	77.149	78.007	78.953	82.079	83.079
25-29	73.505	73.462	74.342	75.727	76.560
30-34	74.441	74.043	74.793	75.727	76.568
35-39	80.410	81.105	81.397	80.620	79.399
40-44	71.025	72.569	74.570	76.291	79.719
45-49	60.842	64.926	67.831	70.213	71.540

50-54	60.696	59.624	61.002	61.209	60.397
55-59	50.946	53.753	55.882	58.115	60.136
60-64	45.515	46.230	47.915	49.565	51.100
15-64 Yaş Toplamı	676.079	684.411	696.439	708.733	715.086
Toplam Nüfus	976.948	990.214	1.010.700	1.029.650	1.042.649
15-64 Yaş / Toplam Nüfus	69%	69%	69%	69%	69%

Sakarya'da genç nüfus, çalışma çağındaki nüfusun yaklaşık dörtte birini oluşturmaktadır.

Tablo 10: Sakarya İlinde Genç Nüfus istatistikleri ve Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

Yıl	Toplam Nüfus	15-24 yaş Toplamı (Genç Nüfus)	15-64 yaş Toplamı (Çalışma Çağındaki Nüfus)	Genç Nüfus / Çalışma Çağındaki Nüfus
2020	1.042.649	159.667	715.086	22,3%
2019	1.029.650	161.266	708.733	22,8%
2018	1.010.700	158.707	696.439	22,8%
2017	990.214	158.699	684.411	23,2%
2016	976.948	158.699	676.079	23,5%

Sakarya ilinin de içinde yer aldığı TR42 Bölgesi'nde 2020 yılı itibarıyla işsizlik oranı %12,2 düzeyinde olup Türkiye ortalamasının (%13,2) biraz altındadır.

Bölge işsizlik oranının düşüklüğü açısından 26 düzey 2 bölgesi arasında 15'inci sırada yer almaktadır.

2014-2020 döneminde TR42 Bölgesi'nde istihdam edilenlerin sayısı 46 bin kişi artarken, işsiz sayısında 42 bin artış olmuştur. Bu dönemde işgücüne katılma oranı ise %54,5'den %50,6 düzeyine gerilemiştir. Sakarya ilinde iş arayanların açık işlere yerleştirilme oranları Türkiye geneline göre daha yüksek düzeydedir. 2016 yılında ilde iş arayanların açık işlere yerleştirilme oranı %45,2 iken bu oran 2020 yılında %80,6 düzeyine yükselmiştir.

Türkiye genelinde ise işe yerleştirilme oranı 2020'de %61,7 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 11: Sakarya İlindeki Açık İş Sayısı ve İşe Yerleştirilme Oranı

Yıllar	Açık İş Sayısı (Toplam)	İşe Yerleştirme (Erkek)	İşe Yerleştirme (Kadın)	İşe Yerleştirme (Toplam)	Sakarya'da İşe Yerleştirilme Oranı (%)	Türkiye'de İşe Yerleştirilme Oranı (%)
2016	39.889	12.590	5.422	18.012	45,2	37,5
2017	45.973	14.430	7.165	21.595	47	39,3
2018	35.307	17.330	8.983	26.313	74,5	52,1
2019	36.643	19.236	8.549	27.785	75,8	69,2
2020	30.076	18.088	6.157	24.245	80,6	61,7

Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi Turizm Fakültesi, Gastronomi ve Mutfak Sanatları, Turizm İşletmeciliği, Turizm Rehberliği ve Rekreasyon Yönetimi programlarında eğitim vermekte iken, aynı üniversitenin Turizm Meslek Yüksek Okulu Aşçılık, Turizm ve Otel İşletmeciliği, Turizm ve Seyahat Hizmetleri ve Turizm Animasyonu programlarında mezunlar vermektedir.

Bu bölümlerden mezun olan öğrenciler, bölgemizde ve ülkemizde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedirler. Dolayısıyla bölgemizde hizmet verecek turizm tesislerinin nitelikli personele erişme konusunda bir problemi olmayacaktır.

Beş yıldızlı otelin sağlıklı ve düzenli bir şekilde faaliyet gösterebilmesinde beşeri sermayesinin payı büyüktür. Bu açıdan farklı birim ve pozisyonlarda ve farklı niteliklerde işgücü temin edilmelidir. Organizasyon için ön büro, yiyecek ve içecek, kat ve temizlik hizmetleri, insan kaynakları, muhasebe – satın alma, diğer idari – teknik işler ve satış – pazarlama birimlerinde personel istihdam edilmelidir.

Ön Büro Bölümü

Ön büro bölümünde resepsiyon, rezervasyon, santral, ön kasa, concierge hizmetleri verilecektir. Ön büro bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 7 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

Yiyecek ve İçecek Bölümü

Yiyecek-içecek bölümü, otelin restoranlarında ve muhtelif alanlarında konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin tedarik edilmesini, muhafazasını, yiyecek depolarını, içecek malzemelerini, yemeklerin pişirilmesini, sunulmasını ve bu fonksiyonlarla ilgili kontrolleri yapmak gibi görevleri gerçekleştirecektir. Yiyecek ve içecek bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 13 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

Kat Hizmetleri Bölümü

Kat Hizmetleri Bölümü, mutfak ve depolar hariç tüm otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu bölümdür. Kat Hizmetleri Bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 10 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

SPA & Wellness

SPA ve Wellnes faaliyetlerini yürütmek üzere 2 Fitness Eğitmeni, 6 Masör ve Masöz, 2 resepsiyonist, 2 temizlik personeli, 1 beslenme ve diyetetik uzmanı olmak üzere toplam 13 kişi istihdam edilecektir.

Teknik Hizmetler

Otelin her türlü bakım, onarım işlerinin yürütüleceği birimde 4 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

İnsan Kaynakları

Personelin işe alımı ve eğitimi, iş analizi, iş gücü planlaması, kariyer planlaması, personel ve iş değerlendirme ile disiplin faaliyetlerini yürütecek olan İnsan Kaynakları Bölümünde 3 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

Muhasebe

Muhasebe kayıtlarını tutmak ve bu sonuçlara göre gerekli işlemlerin yapılmasını sağlamak, otel bölümlerinin her birinin ayrı ayrı gelir ve giderlerini tespit etmek ve toplu olarak otelin karlılığını ölçmek görevlerini gerçekleştirecektir. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla Muhasebe biriminde 3 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

Satın Alma

Otelin ihtiyaçları için gerekli olan her türlü mal ve hizmetin satın alınması ve bununla ilintili tüm işlemlerinin yürütüleceği birimde 3 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

İdari İşler

Otelin gelen giden evrak kayıtlarını tutmak, posta işlerini yürütmek, kurum evraklarının arşivini oluşturup takibini yapmak gibi görevleri yürütmek üzere 1 kişi ve getir götür işleri kapsamında şoför olarak iki kişi, toplamda 3 kişi istihdam edilecektir.

Satış Pazarlama

Şirketin ürün ya da hizmetini hedef kitle doğrultusunda pazarlamak ve satmak, satış ve pazarlama stratejileri belirlemek, pazar araştırması yapmak, ürün ya da hizmeti tanıtmaya amaçlı, broşür, ilan vb. yazılı reklam çalışmaları yapmak, tanıtım ve tutundurma faaliyetleri yapmak gibi görevleri yürütmek üzere 3 kişi istihdam edilecektir. Bir kişi sorumlu müdür olarak düşünülmektedir.

Tüm organizasyonun yönetiminin ise bir Genel Müdür ve bir Genel Müdür yardımcısı tarafından yapılacağı öngörülmüştür.

Otelde Genel Müdür, Genel Müdür yardımcısı ve tüm birimlerde çalışan personellerle birlikte toplamda 71 kişi istihdam edilecektir.

Çalışan Niteliği	Tahmini Çalışan Sayısı	Ortalama İşverene Maliyet USD (Aylık/Kişi başı)
Genel Müdür	1	3.600
Genel Müdür Yardımcısı	1	2.500
Birim Müdürleri	7	1.600
Ön Büro Personeli	7	600
Yiyecek ve İçecek Personeli	13	600
Kat ve Temizlik Hizmetleri Personeli	10	550
İnsan Kaynakları Personeli	3	975
Muhasebe – Satın alma Personeli	6	950
İdari – Teknik İşler Personeli	7	775
Satış – Pazarlama Personeli	3	1.150
SPA Personeli	13	750

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit sermaye yatırım tutarı, gerçekleştirilecek yatırım için katlanmak zorunda olunan harcamaların toplamını ifade etmektedir. Bina, arsa, tesis, makine gibi sabit yatırım harcamalarının yanı sıra bunların kullanılabilmesi için hammadde, işgücü, idari maliyetler, bakım-onarım, genel giderler, beklenmeyen giderler gibi birtakım diğer maliyetleri de kapsamaktadır. Aşağıda hedeflenen yatırıma yönelik hesaplamalar sunulmuştur. Bu bölümdeki hesaplamalar Euro cinsinden sunulmuştur. (Mayıs 2021 Ort. Kur; 1 USD = 8,5 TL)

Tesis arsasının tahsisli olacağı varsayılarak arsa satın alma bedeli dikkate alınmamış, tahsis sırasında ve sonrasında olabilecek harcamalar da genel giderler içinde değerlendirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca turizm tesisleri birim maliyetleri belirlenmektedir. 2021 yılı için ilan edilen turizm tesisleri birim maliyetler listesine göre beş yıldızlı otelin yatak başına birim maliyeti 220.504 TL olarak açıklanmıştır. Bu doğrultuda 125 odalı (125x2) 250 yatak kapasiteli bir beş yıldızlı otelin yatırım maliyeti (inşaat, tesisat, tefrişat, teçhizat dahil) 55.126.000 TL, dolar cinsinden 6.485.412 \$ olarak hesaplanmaktadır.

Ancak yatırımın konusu SPA ve Wellness odaklı bir yatırım olacağından daha fazla kapalı alana ve arsa büyüklüğüne dolayısıyla çevre yatırıma gereksinim duyulacaktır.

Tablo 12: Otel Alanları Özet Bilgiler

Kapalı Alanlar Dağılımı	Büyüklük (m ²)
Odalar	6.000
Ön Büro	200
Genel Alanlar	2.000
Yiyecek İçecek Alanları	1.500
SPA Wellness	3.500
Yiyecek Hazırlama	600
İdare	400
House Keeping	300
Net Alanlar Toplamı	14.500

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'yle belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinde, 5 Yıldızlı Oteller, V. SINIF C Grubu Yapılar arasında sayılmış ve m² birim bedeli 4.000 TL olarak belirtilmiştir. İnşaat maliyeti, kapalı alan toplamının m² birim bedelle çarpımı ile hesaplanarak (14.500 x 4.000) 58 milyon TL, dolar kuru ile 6.823.530 USD olacağı varsayılmaktadır. Bu rakama tefrişat ve teçhizat giderleri dahil değildir.

Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği TUYED'in yapmış olduğu çalışma sonucu beş yıldızlı otel yatırımında metrekare bazında giderler ise aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

TESİSİN TÜRÜ	İNŞAAT	TESİSAT	TEFRİŞAT	TEÇHİZAT	TOPLAM
5 YILDIZ	\$ 292	\$ 251	\$ 95	\$ 41	\$ 679

TUYED verilerine göre hesap edilecek olursa;

Tablo 13: Metrekare Başına Yatırım Maliyeti ve Maliyetin Faktörlere Dağılımı

TESİSİN TÜRÜ	5 YILDIZ	KAPALI ALAN	MALİYET
İNŞAAT	\$ 292	14.500	\$4.234.000
TESİSAT	\$ 251	14.500	\$3.639.500
TEFRİŞAT	\$ 95	14.500	\$1.377.500
TEÇHİZAT	\$ 41	14.500	\$ 594.500
TOPLAM	\$ 679	14.500	\$9.845.500

Yukarıda yer alan tablodaki tefrişat ve teçhizat maliyetleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın birim maliyetleri ile hesaplanan 6.823.530 dolar tutarındaki inşaat ve tesisat maliyetine 1.972.000 USD tutarında ilave maliyet getirerek toplam maliyeti 8.795.530 Amerikan dolarına ulaştıracaktır.

Diğer harcama kalemlerinin de aşağıdaki tabloda gösterildiği üzere gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Harcama Kalemleri	Toplam (TL)	Toplam (USD)
Arazi Düzenleme ve Peyzaj Harcamaları	2.000.000	235.294
Etüt ve Proje Giderleri	2.500.000	294.118
Bina İnşaat (ve tesisat) Harcamaları	58.000.000	6.823.530
Teçhizat ve Tefrişat Harcamaları	16.762.000	1.972.000
Montaj	500.000	58.824
Genel Giderler	500.000	58.824
Taşıt Giderleri	1.500.000	176.471
Beklenmeyen Giderler	2.000.000	235.294
TOPLAM	83.762.000	9.854.354

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi, tahmini gelir-gider verileri kullanılarak yıllar itibarıyla oluşacak kazanç toplamalarının yatırım tutarına eşitlendiği yıl şeklinde hesap edilmektedir.

Tesisin ekonomik ömrünün 30 yıl, kurumlar vergisinin 2022 yılı itibarıyla %23 olduğu ve yatırım için kredi kullanılmadığı varsayımları doğrultusunda (teşvik belgesi ile sağlanacak mali avantajlar ve iki yıllık yatırım süresi hesaba katılmaksızın); yatırımın geri dönüş süresi 10,8 yıl olarak hesap edilmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre (ÇED-Ek/2 de yer alan kriterler) 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ÇED-Ek/1 de yer alan kriterler) kapasiteli projeleridir.

125 odalı olarak düşünülen otel yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerekmemektedir.

KAYNAKÇA

Başıskele Termal Otel-SPA Önfizibilite Raporu, Doğu Marmara Kalkınma Ajansı, 2020, Kocaeli

Global Wellness Institute,(2018), " Global Wellness Economy Monitor"

İŞKUR, Yıllık İstatistik Bültenleri. (2021). Haziran, 2021 tarihinde Türkiye İş Kurumu (İŞKUR): <https://www.iskur.gov.tr/kurumsal-bilgi/istatistikler/>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2020). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. Haziran, 2021 tarihinde <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Sağlık Turizmi. (tarih yok). Ekim 12, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11492/saglik-ve-termal-turizmi-tanimi.html>

TÜİK Nüfus İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>

TÜİK Eğitim İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.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.

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- **Cari Oran**

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

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

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

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

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

- **Başabaş Noktası**

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Yenişehir Mah. Demokrasi Bulvarı No: 72/A 41050 İzmit – KOCAELİ
Tel: 0 (262) 332 01 44 – Faks: 0 (274) 271 77 63

E-posta: info@marka.org.tr | www.marka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.