



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



**T.C. KUZEY ANADOLU
KALKINMA AJANSI**
NORTH ANATOLIAN DEVELOPMENT AGENCY

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Sinop İli Yaşlı Yaşam Merkezi

Ön Fizibilite Raporu





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



**T.C. KUZEY ANADOLU
KALKINMA AJANSI**
NORTH ANATOLIAN DEVELOPMENT AGENCY

Bölgenin Pusuası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Sinop İli Yaşlı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Sinop'ta yatılı hizmet verecek Yaşlı Yaşam Merkezi yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzey Anadolu 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 amacıyla yazılmıştır. Rapordaki bilgileri değerlendirme ve kullanma 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 veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansına 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 Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansının yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik ve benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz ve kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1	YATIRIMIN KÜNYESİ	7
2	EKONOMİK ANALİZ.....	9
2.1	Sektörün Tanımı.....	9
2.2	Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	9
2.3	Sektörün Profili.....	11
2.4	Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	27
2.5	Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	29
2.6	Girdi Piyasası	30
2.7	Satış ve Pazarlama Analizi: Gelir Modeli	41
3	TEKNİK ANALİZ	54
3.1	Kuruluş Yeri Seçimi.....	54
3.2	Üretim Teknolojisi.....	59
3.3	İnsan Kaynakları	88
4	FİNANSAL ANALİZ	94
4.1	Sabit Yatırım Tutarı	94
4.2	Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	95
5	ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	97

TABLOLAR

Tablo 1 : Bölgesel Yatırımlara Sağlanan Destekler	10
Tablo 2 : TR82 Bölgesi Teşviklerden Yararlanacak Sektörler (Huzurevi-Hastane)	10
Tablo 3 : Yaşlılık ve Yaşlanma ile Güncel Sorunlar	12
Tablo 4 : Türkiye 64 Sektörlü Girdi-Çıktı Tablosu – Sektörel İleri ve Geri Bağlantı Katsayıları	14
Tablo 5 : Sinop Yaşlı Bakım Merkezinin Yerel Ekonomiye Sektörel Etkisi – Geri Bağlantı Analizi (\$)	16
Tablo 6 : İllere Göre Türkiye’de Bakım Hizmeti Alan Kişi Sayısı ve Kapasite Kullanım Durumu ..	23
Tablo 7 : Türkiye’de Son 5 Yılda Açılan Özel Huzurevleri (2015-2020)	25
Tablo 8 : TR82 Bölgesindeki Huzurevleri, Ücret Grubu ve Kapasite Kullanım Durumları.....	27
Tablo 9 : TR82 Bölgesi İleri Yaşlı Nüfus Oranları	29
Tablo 10. Yemek Giderleri.....	31
Tablo 11. Temizlik Giderleri.....	31
Tablo 12. Su Giderleri	32
Tablo 13. Elektrik Giderleri	33
Tablo 14. İletişim Giderleri.....	33
Tablo 15. Doğalgaz Giderleri.....	34
Tablo 16. Elektrik-Su-Doğal gaz ve İletişim Aylık ve Yıllık Toplam Giderleri.....	35
Tablo 17. Kırtasiye Giderleri.....	36
Tablo 18. Sabit Oran Yöntemiyle Amortisman Tabii Varlıkların Amortismanı	36
Tablo 19. Reklam Giderleri.....	37
Tablo 20. Beklenmedik Giderler.....	37
Tablo 21. 120 m ² /tl Birim Fiyattan A-B-C Senaryosu	39
Tablo 22. 100 m ² /tl Birim Fiyattan A-B-C Senaryosu	40
Tablo 23. M ² Fiyatına Göre-Oda Başına Konaklama Gelirleri (TL - Aylık)	42
Tablo 24. M ² Fiyatı ve Oda Tiplerine Göre Aylık Toplam Konaklama Geliri (TL)	43
Tablo 25. Tam Kapasite 1 Aylık ve 1 Yıllık Gelir Modeli - 10 Kişi Ücretsiz Konaklaması Durumu	45
Tablo 26. %50 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)	46
Tablo 27. %60 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)	47
Tablo 28. % 70 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)	47
Tablo 29. %80 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)	49
Tablo 30. %90 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık- 1 Yıllık)	49
Tablo 31. Ziyaretçi Gelirleri	51
Tablo 32. 120tl/m ² Birim Fiyatına Göre Misafir Konaklama Gelirleri.....	51
Tablo 33. 100tl/m ² Birim Fiyata Göre Misafir Konaklama Gelirleri.....	52
Tablo 34. Kantin Gelirleri.....	52
Tablo 35. 1 Yıllık Gelir Modeli (Konaklama m ² 100tl).....	53
Tablo 36. 1 Yıllık Gelir Modeli (Konaklama m ² 120tl)	53
Tablo 37. TR82 Kır-Kent Nüfus Miktarı	54
Tablo 38. TR82 İllerinde Toplam Nüfus, Yaşlı Nüfus Sayısı ve Oranları (%).....	54
Tablo 39. Oda Tipleri, Büyüklükleri ve Sayısı	69
Tablo 40. Sinop İli Nüfusun Eğitim Düzeyi.....	88
Tablo 41. Sinop Çalışan Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı.....	89
Tablo 42. Sinop İli Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı	89
Tablo 43. Huzurevi Personel Görev ve Yetkileri	90
Tablo 44. %100 Kapasite Durumunda Personel Giderleri (184 Yaşlı İçin).....	92
Tablo 45. 5. Bölge Yatırım Teşvikleri Kapsamında SGK İşveren Katkı Payı İndirim Uygulaması ve %100 Kapasite Durumunda Personel Giderleri	93
Tablo 46. Yaklaşık Bina Yatırım Maliyeti, 2020 yılı Cari Fiyatlarıyla (TL).....	94

Tablo 47. Geri Ödeme Süresi.....	96
Tablo 48. Yaşlıların Yaşam Kalitesini Artırmaya Yönelik Hizmetler	99
Tablo 49. Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesine İlişkin İdeal Göstergeler	99

GRAFİKLER

Grafik 1 : Dünya Nüfus Değişimi (1950-2100)	20
Grafik 2 : Ülkelere Göre Huzurevi Yatak Sayısı.....	22
Grafik 2 : TR82 Bölgesi İlleri Yaşlı Nüfus Oranı.....	30

GÖRSELLER

Görsel 1. Yaşam Merkezi Konumu	55
Görsel 2. Yatırım Yeri olarak seçilen arazinin Tapu ve Kadastro Öznitelik Bilgisi.....	56
Görsel 3. Alternatif Yatırım Yeri olarak seçilen arazinin Tapu ve Kadastro Öznitelik Bilgisi	57
Görsel 4. Yaşam Merkezi Kampüsü.....	61
Görsel 5. Yaşam Merkezi Görünüşler	65
Görsel 6. Yaşam Merkezi Mimari Planlar.....	66
Görsel 7. Yaşam Merkezi İç Mekân Görünümleri	67
Görsel 8. Yaşam Merkezi Atrium	68
Görsel 9. Odaların İç Mimari Tasarımları	69
Görsel 10 : 40m2'lik Oda Planı.....	71
Görsel 11 : 55 m2'lik Oda Planı.....	72
Görsel 12 : 75 m2'lik Oda Planı.....	75
Görsel 13 : 92 m2'lik Oda Planı.....	77
Görsel 14 : Organik Tarım Alanı Planı	79
Görsel 15 : Sağlık ve Hobi Merkezi Planı	80
Görsel 16 : Spor ve Sağlıklı Yaşam Merkezi Planı	82
Görsel 17 : Yemekhane ve Kafeterya Planı.....	84
Görsel 18 : Yönetim Binası Planı	86
Görsel 19 : Korunaklı Yürüyüş Yolu Planı.....	87

SİNOP İLİ YAŞLI HİZMETLERİ SEKTÖRÜ ÖN FİZİBİLİTE ÇALIŞMASI

1 YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Yatılı hizmet veren yaşlı yaşam merkezi kurulması	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Tesislerde huzurevi hizmetleri verilecektir. Yaşlı yaşam merkezinde zihinsel ve bedensel olarak sağlıklı yaşlı bireylere modern barınma hizmeti yanında yaşlıların toplumdan uzaklaşmasına yol açan bedensel, ruhsal, sosyal, teknolojik vd. konularda sistematik çalışmalar yürütülerek toplumun diğer kesimleri ve yaşlılar arasında açılan sosyal mesafenin azaltılması, aktif yaşlanma olanaklarının sunulması hedeflenmektedir.	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	(Sinop için önerilen yatırım alanı Sinop ili, merkez ilçe, Dibekli mahallesi/köyü, 150/23, ada/parsel numarasına sahip arazidir. Söz konusu arazi 353.166,78 m ² alana sahiptir. Nitelik bakımından mera arazisi olarak sınıflandırılmaktadır.)	
Tesisin Teknik Kapasitesi	184 kişi oda/yatak kapasiteli huzurevi. 75-51 personel istihdam edilecektir. Tam kapasitede 75, %50 kapasite durumunda ise 51 personel görev yapacaktır ¹ .	
Sabit Yatırım Tutarı	4.774.939 \$	
Yatırım Süresi	12 ay.	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%100	
İstihdam Kapasitesi	Doğrudan istihdam: Tam kapasitede 75, %50 kapasitede 51	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	İyi senaryoya göre enflasyondan arındırılmış olarak; 7 yıl 1 ay 3 gün	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	87.10.01 Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 1. Yaşlanan nüfusla beraber önemli bir problem haline dönüşen yaşlıların barınma sorununa günümüz ölçütleriyle bağdaşan çözüm üretilmesi, Amaç 2. Yaşlıların fizyolojik, psikolojik ve ekonomik gerilemelerine bağlı olarak gelişen problemler üzerine aktif politikalar üretilerek yaşadıkları topluma uyum becerilerinin artırılması,	Amaç 3. Yaşlıların yaşam kalite standartlarının yükseltilmesi Amaç 4. Toplumsal gruplar arasında daha güçlü sosyalizasyonun kurulması ve sağlanması Amaç 5. Toplumsal gruplar arasında eşit adaletli ilişkilerin kurulması ve toplumsal adalet duygusunun pekiştirilmesi Amaç 6. Bütün olarak yaşam kalitesinin artırılması Amaç 7. Sağlıklı, Huzurlu ve Gelişmiş toplum
Diğer İlgili Hususlar	Projenin Türkiye pazarının geneline hitap edebilmesi için kaliteli olması, sağlık hizmeti ile bütünsel hizmet vermesi, ücret ve müşteri potansiyeli dengesinin iyi kurulması, özel kurumlara dönük güven sorununun aşılması ve iyi tanıtılması gerekmektedir.	

¹ T.C Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ilgili yönetmelikleri ve yönergeleri uyarınca mevcut kapasite ve zorunlu tutulan personeller dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Subject of the Project	Sinop Rest/Nursing Home Project	
Information about the Product/Service	Facilities will provide modern accommodation services to mentally and physically healthy elderly people. In addition, systematic services will be provided on physical, spiritual, social and technological issues that will contribute to bringing young people and old people together.	
Investment Location (Province-District)	Sinop	
Technical Capacity of the Facility	184 elderly people	
Fixed Investment Cost (USD)	4.774.939 \$	
Investment Period	12 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	100%	
Employment Capacity	75-100	
Payback Period of Investment	Different scenarios are available. The most optimistic payback period is 7 years 1 month 3 days (inflation-adjusted);	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	87.10.01 Nursing inpatient care activities (including the activities of nursing homes, nursing homes, excluding the activities of elderly homes, orphanages, dormitories providing only minimal nursing care, and services provided at home)	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals*	Direct Effects	Indirect Effects
	Goal 1. To find a solution to the accommodation problem of the elderly, which has become an important problem with the aging population, in accordance with today's criteria, Goal 2. Increasing the adaptation skills of the elderly to the society they live in by producing active policies on the problems that develop due to the physiological, psychological and economic decline,	Goal 3. Raising the quality of life standards of the elderly Goal 4. Establishing and ensuring stronger socialization among social groups Goal 5. Establishing equitable relations between social groups and reinforcing the sense of social justice Goal 6. Increasing the quality of life as a whole Goal 7. Healthy, Peaceful and Developed society
Other Related Issues	The success of the investment heavily depends on its service quality, price level and integration. Moreover, promotion activities should be well organized and focus on customer trust.	

2 EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Yaşlı bakım hizmetleri genel anlamda iki türe ayrılmaktadır. Bunlar evde sağlık desteğini de içeren “evde bakım” ve “kurumsal bakım” biçimindedir. “Evde bakım” farklı düzeylerde desteğe ihtiyaç duyan yaşlıların yaşam alanlarından koparılmadan bakımına dayanmaktadır. “Kurumsal Bakım” ise yaşlıların yaşam alanları dışında organize edilmektedir ve günümüzün çeşitlenen hizmet anlayışı ve ihtiyaçları çerçevesinde farklı türleri bulunmaktadır. Bakımevleri, huzurevleri, yaşam merkezleri, yaşlı rezidansları ve yaşlı tatil köyleri bu türlerden bazılarıdır.

Yaşam merkezleri sosyal ve fiziksel donatıların yaşlılara yaşam memnuniyeti sağlayacağı, yaşam alanından kopma sonucunda gerçekleşen travmanın en aza düşürüleceği ve sosyalleşmenin sağlanacağı hedefiyle kurumsal bakım kapsamında ortaya çıkmaktadır. Günümüzde bu tür tesisler orta-üst ve üst ekonomik gelir düzeyine sahip ve ağırlıklı eğitim gerektiren işlerle uğraşmış kesimlerin çağdaş koşullarda emeklilik/yaşlılık dönemini geçireceği yerler olarak dikkat çekmektedir.

Bununla birlikte “**Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği**” (*Resmî Gazete Tarihi: 07.08.2008 Resmî Gazete Sayısı: 26960*) “Sağlıklı yaşlıları huzurlu bir ortamda korumak ve bakmak, sosyal, fiziksel ve moral ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından kurulan ve yirmi dört saat yatılı hizmet veren en az yirmi kapasiteli sosyal hizmet kuruluşlarının genel adına “Huzurevi” demektir.

Sinop ilinde planlanan yaşam merkezi, verdiği yatılı hizmet ve yasal altyapısı düşünüldüğü zaman kurumsal bakım hizmet kategorisinde ve huzurevistatüsünde ruhsatlandırılıp açılacaktır. Bu doğrultuda yaşam merkezinin sektörel tanımı aşağıdaki gibidir

“NACE Kodu: 87.10.01 – Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri (Hemşireli bakım evlerinin, hemşireli huzur evlerinin faaliyetleri dâhil, sadece asgari düzeyde hemşire bakımı sağlanan yaşlı evlerinin, yetimhanelerin, yurtların faaliyetleri ile evlerde sağlanan hizmetler hariç.)”

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

TR82 Bölgesinde yer alan Kastamonu 4. bölge, Çankırı ve **Sinop illeri ise bölgesel yatırımlara sağlanan destek unsurlarında 5. bölgede yer almaktadır.** Sinop'un bulunduğu bölgeye yönelik yapılan destek içeriği; KDV istisnası, vergi indirimleri (vergi indirim oranı % 80; yatırıma katkı oranı % 40; işletme vergi indirimi % 50), sigorta primi işveren hissesi desteği uygulama süresi 7 yıl ve desteğin azami tutarı % 35'dir. Ayrıca bu bölge için faiz desteği; iç kredi 5 puan, döviz ve dövize endeksli kredisi 2 puan, azami destek tutarı ise 700 Bin TL olarak belirlenmiştir (Tablo 1).

Tablo 1 : Bölgesel Yatırımlara Sağlanan Destekler

BÖLGESEL YATIRIMLARA SAĞLANAN DESTEK UNSURLARI		BÖLGELER					
Destek Unsurları		1.Bölge	2.Bölge	3.Bölge	4.Bölge	5.Bölge	6.Bölge
KDV İstisnası		+	+	+	+	+	+
Gümrük Vergisi Muafiyeti		+	+	+	+	+	+
Vergi İndirimi	Vergi İndirim Oranı	%50	%55	%60	%70	%80	%90
	Yatırıma Katkı Oranı	%15	%20	%25	%30	%40	%50
	Yatırım dönemi vergi indirimi	-	%10	%20	%30	%50	%80
	İşletme vergi indirimi	%100	%90	%80	%70	%50	%20
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Uygulama Süresi	%2	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
	Destek Tutarının Azami Miktarı (Destek Tutarının Sabit Yatırım Tutarına Oranı)	%10	%15	%20	%25	%35	%50
Yatırım Yeri Tahsisi		+	+	+	+	+	+
Faiz Desteği	İç Kredi	-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
	Döviz/Dövizle Endeksli Kredi	-	-	2 Puan	2 Puan	2 Puan	2 Puan
	Azami Destek Tutarı (Bin TL)	-	-	500	600	700	900
Sigorta Primi Desteği		-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği		-	-	-	-	-	+
İnşaat-Yapı Harçları Muafiyeti		+	+	+	+	+	+
Emlak Vergisi Muafiyeti		+	+	+	+	+	+
Damga Vergisi Muafiyeti		+	+	+	+	+	+

Tablo 2 : TR82 Bölgesi Teşviklerinden Yararlanacak Sektörler (Huzurevi-Hastane)

Sektör Kodu	İl	US-97 Kodu	Bölgesel Teşviklerden Yararlanacak Sektörler	Teşvik	Bölge
46	Sinop	8511.0.01-05, 8511.0.99, 8531.0.01-03	Hastane yatırımı, huzurevi	Hastane: 500 Bin TL Huzurevi: 100 kişi	5.Bölge
46	Çankırı	8511.0.01-05, 8511.0.99, 8531.0.01-03	Hastane yatırımı, huzurevi	Hastane: 500 Bin TL Huzurevi: 100 kişi	5.Bölge
46	Kastamonu	8511.0.01-05, 8511.0.99, 8531.0.01-03	Hastane yatırımı, huzurevi	Hastane: 500 Bin TL Huzurevi: 100 kişi	4.Bölge

Tüm sektörlerde çalışan sayısına bakılmaksızın sağlanan “Güncel Sigorta Primi Teşvikleri” de ayrıca huzurevi sektörünün kullanabileceği olanaklar arasındadır. Bunun için –gecikmiş prim ödemesi ve idari para cezasının bulunmaması; kayıt dışı sigortalı çalıştırılmaması, özel sektör kuruluşu olunması; resmi süreler içinde gerekli evrakların ve primlerin ödenmesi şartlarının sağlanması gerekmektedir. Bunun dışında yıl içerisinde/bir mali yılda ödemekle yükümlü oldukları tüm vergi kalemlerinden yaşlılara çeşitli biçimlerde hizmet veren işletmelerde sorumludur. “Katma Değer Vergisi” ise “Yaşlı, sakat ve düşkünler için bakım ve huzurevleri ile yetimhanelerde verilen hizmetler” için %8 olarak belirlenmiştir.

Sektör içi aktörlerin genel görüşü sektöre dönük vergi ve teşvik mekanizmalarının yetersiz olduğu yönündedir. Özbek’in (2018) İstanbul’da özel huzurevi yöneticileri ile görüşme tekniğiyle gerçekleştirdiği çalışmada; özel huzurevlerine sağlanan teşviklerin yetersiz olduğu, %8 olan KDV oranının düşürülmesi gerektiği, özel huzurevlerinin *işletme* olarak sınıflandırılması nedeniyle kira, elektrik, su vb. giderlerde indirim yapılmadığı, bu durumun işletme maliyetleri yüksek olan huzurevleri için ekstra bir yük getirdiği vurgulanmıştır. Bu çalışma kapsamında görüşüne başvuru uzmanlar da aşağıda yer verildiği gibi benzer yetersizlik ve taleplere vurgu yapmaktadır. Örnek olarak (1) ve (6) rakamlarıyla kodlanan uzmanların konuyla ilgili görüşleri aşağıdaki gibidir.

“Yaşlı bakım hizmetlerine yönelik teşvik mekanizmaları yetersizdir, özel bir teşvik mekanizması yoktur. Daha çok bölgesel olarak uygulanan genel teşviklerden (bina yapımı, vergi vs) yararlanılabilmektedir. Sağlık turizmi ile ilgili olarak bakım kuruluşlarına sağlanabilen 5. ve 6. bölge teşvikleri geliştirilmekte olup bakım kuruluşları 6.bölge teşvik ve cazibe merkezi sisteminden yararlanarak TSE 9111 uygulamasına geçmek istemektedirler” (Uzman 6).

“Türkiye’de yaşlı bakım hizmetleri ile alakalı maalesef ki teşvik ve vergi indirimlerine henüz yeterli düzenlemeler getirilmemiştir. Özellikle özel statü konumunda bakım hizmeti veren kuruluşlara herhangi bir vergi/teşvik kolaylığı sağlanmamaktadır” (Uzman 1).

Bu durum sektörün gelişmesi yönünde bir engel olarak görülmekte ve yapılacak düzenlemelerle giderilmesi gerektiği belirtilmektedir.

2.3 Sektörün Profili

Sektörün Genel Yapısı

Yaşlanan dünya nüfusuna paralel olarak yaşlı bakım hizmetlerine olan ihtiyaç ve sektörün hizmet çeşitliliği giderek artmaktadır. İnsan ömrünün uzaması, doğum oranlarının azalması, yaşlı bağımlılık oranlarının artması gibi demografik değişimler modern endüstriyel-kentleşmiş ve üretim-tüketim odaklı toplumların dinamikleri sonucudur. Bununla birlikte yaşlanma en önemli etkiyi/baskıyı yine modern toplumlar üzerinde yaratmaktadır. Tüm bireyselleşme yönündeki eğilimlere karşın yaşlanma etkileriyle mücadele tüm toplumu ilgilendiren bir konu haline gelmektedir (Şeker ve Kurt, 2018). Aktif çalışma hayatından uzaklaşan, üretmekten ziyade tüketici konumuna düşen yaşlı bireyler modern sistemler, özellikle de onun ekonomik yapıları üzerinde baskı yaratmaktadır. Palmore (1999) yılında yapmış olduğu çalışmada modernleşme sürecinde yaşlılığın sorun haline gelmesinin altı nedeni olduğu belirtmektedir. Bunlar;

1. *Doğum ve ölüm oranlarının her ikisinde gerçekleşen azalma ile yaş ortalamasının yükselmesi ve toplumda talebi aşan arzın yaşanması,*
2. *Birçok sektörde teknolojik ilerleme ve değişime bağlı olarak yaşlılara olan talebin azalması,*
3. *İş çevrelerinin teknolojiye bağlı değişiminin yaşlıları hünersiz kılması,*
4. *Emekli sayısındaki artışın, gelir ve statü kaybına yol açması,*
5. *Hızlı sosyal değişim ve çocuk merkezli eğitim sonucunda yaşlıların prestijinin azalması,*

6. *Kentleşmenin yaşlıları ayırması, statü ve saygınlıkların da aşınmaya yol açması,*
biçimindedir (Aktaran: Kalaycıoğlu, 2004:19).

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu (BMAEK) yaşlılıkla ortaya çıkan sorunları beş temel kategori etiketinde sınıflandırmaktadır (BMAEK, 2019). Bu etiketler kapsamında yer alan sorunlar doğrudan veya dolaylı olarak birbiriyle ilintili ve yaşlılık/yaşlanma kavramlarının karmaşık yapısını netleştirmek içindir.

Tablo 3 : Yaşlılık ve Yaşlanma ile Güncel Sorunlar

Yaşlılık ve Yaşlanma ile Güncel Sorunlar	Ana Başlık	Yan Başlık
Yaş dostu istihdam	Ekonomik	Sosyal
Tüketiciler olarak yaşlılar	Ekonomik	Sosyal
Sürdürülebilir ve akıllı şehirlerde yaşlanma	Mekânsal	Teknolojik yenilik
Kırsal ve uzak bölgelerdeki yaşlılar	Mekânsal	Sosyal
Göç ve ileri yaş	Mekânsal	Sosyal
Sağlığın teşviki ve hastalıkların önlenmesi	Sağlık ve Bakım	Sosyal
Gayri resmi bakıcıların rolleri	Sağlık ve Bakım	Sosyal
Uzun vadeli bakım hizmetleri	Sağlık ve Bakım	Ekonomik
Demanslı kişiler için haysiyet ve ayrımcılık yapmama	Sağlık ve Bakım	Sosyal
Cinsiyet eşitliği, iş ve yaşlılık	Sosyal	Ekonomik
Yaşlanan toplumlarda cinsiyet eşitliği	Sosyal	
İş dünyasında yaşlılık karşıtlığı ile mücadele	Sosyal	Ekonomik
Yaşlıların istismarı	Sosyal	
Aktif yaşlanma	Sosyal	Ekonomik
Gönüllülüğün potansiyelinden yararlanmak	Sosyal	Sağlık ve Bakım
Nesiller arası dayanışmayı geliştirmek	Sosyal	
Hayat boyu Öğrenme	Sosyal	
Yaşlıların topluma entegrasyonu ve katılımı	Sosyal	Ekonomik
İleri yaşta bağımsız yaşam için yenilikçi sosyal hizmetler ve destekleyici önlemler	Teknolojik yenilik	Sağlık ve Bakım
Bakım için yenilikçi ve güçlendirici stratejiler	Teknolojik yenilik	Sağlık ve Bakım

Kaynak: BMAEK verilerinden derlenmiş ve kategorize edilmiştir.

Yaşlı bakım hizmetleri sektörü yukarıda değinilen içerik ve etkileşimde bulunan yapılar gereğince hassas hizmetler grubunda yer almaktadır. Kuruluş ve işletilmeleri genel anlamda sıkı yasal düzenlemeler uyarınca gerçekleştirilmektedir. Ayrıca kuruluş ve işletme maliyetleri yüksek sektörler arasındadır. Bununla birlikte demografik değişimin yönüne bağlı olarak dünya ve Türkiye de sektör ve sunduğu hizmet çeşitliliği sürekli gelişmektedir. Sektörde yer alan aktörlerin büyük çoğunluğunu yerel aktörler oluşturmakla beraber ulusal hatta uluslararası aktörlerin sayısı ve faaliyetleri artmaya devam etmektedir.

Sektöre İlişkin Hizmet Modelleri ve Çeşitleri

Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018 Yaşlanma Özel İhtisas Komisyonu Raporuna göre yaşlılar üç gruba ayrılmaktadır;

1. Bakım ihtiyaçları basit ve gücü yerinde olan bağımsız yaşlılar,
2. Bakım ihtiyaçları açısından karmaşıklaşma eğilimi gösteren sınırdan, güçsüz ve yarı bağımlı yaşlılar,
3. Bakım ihtiyaçları ağırlaşan bağımlı yaşlılar,

Sektörde kurumsal bakım hizmetleri yaşlıların bağımlılık ve bakım ihtiyaçları/tasnifi göz önünde bulunularak üç temel kurumsal örgütlenme üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1. Huzurevi Hizmeti (Sağlıklı Yaşlılar için)
2. Yaşlı Bakım Merkezi hizmetleri (Belirli düzeyde desteğe ihtiyaç duyan yaşlılar için)
3. Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi hizmetleri (Özel bakım gerektiren yaşlılar için)

Farklı ihtiyaç düzeylerindeki yaşlılara sunulacak entegre bakım hizmetlerinin planlaması açısından bakım verilecek kişilerin tasnifi ve hedef kitlenin niteliği büyük önem taşımaktadır. Sinop'ta kurulacak tesisin bakım planlaması 1. maddeler kapsamında yapılmaktadır. Bu doğrultuda yatılı, sağlık hizmeti sunan, kendine yeter yaşlılara hizmet veren, aktivitelerle donatılmış, huzurevi ruhsatına sahip çağın ihtiyaçlarına cevap veren yaşlı yaşam merkezi projenin çerçevesini oluşturmaktadır.

1987 yılında Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu Kurum ve Kuruluşları Bünyesinde Açılacak Huzurevlerinin Kuruluş ve İşleyiş Esasları Hakkındaki Yönetmelik ile kamu kurum ve kuruluşları bünyesinde açılacak huzurevlerinin (Yaşam merkezleri ve yaşlı rezidansları da bu kapsam içerisindedir.) kurulma ve işleyiş esaslarının belirlenmesi amaçlanmıştır. Yönetmeliğe göre huzurevlerinde müdür, sosyal çalışmacı, psikolog, tabip, fizyoterapist, diyetisyen, hemşire, yaşlı bakıcısı ve diğer personellerin bulunması gerekmektedir. Bu personellerin nitelik, nicelik ve sorumluluklarına yönelik sınırlar yönetmelik gereğince belirlenmiştir. Kurulacak huzurevinin fiziki özellik ve kuruluş bölümlerine yönelik belirlenen kıstaslar; huzurevinin şehir merkezine yakın, gürültü seviyesi düşük, binanın trafik açısından emniyetli bir konumda olması, bina ısıtmasının kalorifer alt yapısı ile sağlanması, kışın ortam sıcaklığının en az 22°C sıcaklığa sahip olması, temel imkânları sağlayacak yaşam alanlarının (yatak odası, oturma salon ve köşeleri, çamaşırhane vb.) bulunması ve bu alanların girişten itibaren yaşlılara evlerinde hissettirecek yapıda olması şeklindedir.

Huzurevlerinde özel bakım gerektiren yaşlılar için (akıl sağlığı yerinde ve sürekli tıbbi bakım ihtiyacı olmayan ve bulaşıcı hastalığı bulunmayan) özel bakım bölümlerinin kurulabileceği veya doğrudan bu amaca yönelik bir kuruluş olabileceği belirtilmiştir. Özel bakım bölümlerinde her 10 yaşlı için 1 hemşire ve her 5 yaşlı için 1 yaşlı bakıcının görevlendirilmesi gerektiği yönetmeliğin 15. maddesinde detaylandırılmıştır. Yönetmelikte aynı zamanda hizmet ve işleyiş başlığında huzurevine yaşlı kabulüne yönelik kısıtlardan bahsedilmiştir. Buna göre bulaşıcı hastalığı olan, ruhsal sağlığı yerinde olmayan ya da çeşitli bağımlılıklara sahip olan (uyuşturucu, alkol vb.) yaşlılar huzurevine alınmamaktadır. Bu yüzden bu hizmetten yararlanmak isteyen bireylerden buna yönelik rapor istenmektedir.

2001 yılında Resmî Gazete'de yayımlanan *Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri Yönetmeliği* ile huzurevlerinde kalacak 60 yaş ve üzerindeki yaşlıların saptanması, hizmetlerin nitelik ve işleyiş esaslarının belirlenmesi, personel yetki, görev ve sorumluluklarının düzenlenmesi gibi amaçlara yönelik içerik bulunmaktadır. 07.08.2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan özel huzurevlerine yönelik yönetmelik 2828 sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununun 9. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile 34. ve 36. maddelerine dayanarak hazırlanmıştır ve yönetmelik 6 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm; amaç, kapsam, dayanak ve

tanımları içeren tanımları, ikinci bölüm; kuruluş ve işlemler, üçüncü bölüm; personelin nitelik, görev, yetki ve sorumlulukları, dördüncü bölüm; fiziki özellikler ve kuruluş bölümleri, beşinci bölüm; hizmet ve işleyiş son olarak altıncı bölüm ise çeşitli sorun ve son hükümleri içeren maddelerden oluşmaktadır.

Sektörün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler

Girdi-Çıktı Modelinde belli bir sektördeki bir birimlik nihai talep artışının yol açtığı toplam üretim artışı o sektörün toplam besleme etkisi; tüm sektörlerdeki birer birimlik nihai talep artışlarının belli bir sektörün üretiminde yol açtığı artış da o sektörün toplam uyarma (ileri bağlantı) etkisi olarak tanımlanmaktadır. Bir sektörün toplam besleme ve uyarma etkileri Leontief ters matrisinden elde edilebilmektedir. Örneğin j sektörünün toplam besleme katsayısı (Geri Bağlantı – Backward Linkages);

BLR_j=

Leontief ters matrisinin sütun elemanlarının toplamıdır. i sektörünün toplam uyarma katsayısı (İleri Bağlantı – Forward Linkages) ise;

FLR_i=

Leontief ters matrisinin satır elemanlarının toplamıdır.

TÜİK tarafından 2017 yılında yayımlanan 64 sektörlü Türkiye Girdi-Çıktı tablosuna göre sektörün ileri ve geri bağlantı analizi yapılmıştır. 64 sektörlü bu tabloda Yaşlı Bakım Hizmetleri sektörü Q87_Q88 kodlu “Yatılı bakım hizmetleri; barınacak yer sağlanmaksızın verilen sosyal hizmetler” sektörü altında yer almaktadır. İleri ve geri bağlantı katsayıları aşağıda sunulmuştur.

Tablo 4 : Türkiye 64 Sektörlü Girdi-Çıktı Tablosu – Sektörel İleri ve Geri Bağlantı Katsayıları

	Sektör Kodu	Sektör	Geri Bağlantı	İleri Bağlantı
1	A01	Tarım ve avcılık ürünleri ve ilgili hizmetler	1,538079	2,179297
2	A02	Orman ürünleri ve ilgili hizmetler	1,234963	1,206740
3	A03	Balık ve diğer balıkçılık ürünleri; su ürünleri; balıkçılık için destekleyici hizmetler	1,401461	1,038490
4	B	Madencilik ve Taş Ocaklığı	1,191184	3,927337
5	C10-C12	Gıda, içecekler ve tütün ürünleri	2,137450	1,957503
6	C13-C15	Tekstil, giyim eşyası, deri ve ilgili ürünler	2,135938	2,067722
7	C16	Kereste, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri (mobilya hariç); hasır ve örme malzemesinden (saz, saman vb.) ürünler	1,885722	1,494461
8	C17	Kâğıt ve kâğıt ürünleri	1,884358	2,212043
9	C18	Basım ve kayıt hizmetleri	2,091531	1,700009
10	C19	Kok ve rafine petrol ürünleri	1,542185	2,775354
11	C20	Kimyasallar ve kimyasal ürünler	1,495770	3,405031
12	C21	Temel eczacılık ürünleri ve müstahzarları	1,497116	1,208649
13	C22	Kauçuk ve plastik ürünler	1,997729	1,809568
14	C23	Diğer metalik olmayan mineral ürünleri	1,972476	1,672906
15	C24	Ana metaller	1,875164	2,978684

16	C25	Fabrikasyon metal ürünler, makine ve ekipmanlar hariç	1,936796	1,542170
17	C26	Bilgisayarlar ile elektronik ve optik ürünler	1,324517	1,382452
18	C27	Elektrikli teçhizat	1,946983	1,577626
19	C28	Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipmanlar	1,568648	1,340883
20	C29	Motorlu kara taşıtları, treyler (römork) ve yarı treyler (yarı römork)	1,906192	1,416773
21	C30	Diğer ulaşım araçları	1,403263	1,115424
22	C31_C32	Mobilya ve diğer mamul eşyalar	1,950410	1,232524
23	C33	Makine ve ekipmanların kurulumu ve onarımı	1,791934	1,367203
24	D35	Elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme	2,703239	4,360087
25	E36	Doğal su; suyun arıtılması ve temini hizmetleri	1,698535	1,136893
26	E37-E39	Kanalizasyon hizmetleri, kanalizasyon çamuru; atığın toplanması, işlenmesi ve bertarafı; maddelerin geri kazanımı,	1,436468	1,836721
27	F	İnşaatlar ve inşaat işleri	2,139706	2,022162
28	G45	Toptan ve perakende ticaret ile motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarım hizmetleri	1,739282	1,467591
29	G46	Toptan ticaret, motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç	1,678004	2,814876
30	G47	Perakende ticaret (motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç)	1,591499	1,587198
31	H49	Kara taşımacılığı ve boru hattı taşımacılığı hizmetleri	1,754869	3,334630
32	H50	Su yolu taşımacılığı hizmetleri	1,810098	1,467546
33	H51	Hava yolu taşımacılığı hizmetleri	1,963368	1,251321
34	H52	Depolama ve destek hizmetleri, taşımacılık için	1,594268	2,141957
35	H53	Posta ve kurye hizmetleri	1,745962	1,249621
36	I	Konaklama ve yiyecek hizmetleri	1,870735	1,676181
37	J58	Yayıncılık hizmetleri	1,789516	1,273706
38	J59_J60	Sinema filmi, video ve televizyon programı yapımcılık hizmetleri, ses kaydı ve müzik yayımlama; programcılık ve yayıncılık hizmetleri	1,951622	2,097376
39	J61	Telekomünikasyon hizmetleri	1,671849	1,552816
40	J62_J63	Bilgisayar programlama, danışmanlık ve ilgili hizmetler; bilgi hizmetleri	1,305467	1,493420
41	K64	Finansal hizmetler (sigorta ve bireysel emeklilik hariç)	1,463231	2,192205
42	K65	Sigorta, reasürans ve emeklilik fonları hizmetleri, zorunlu sosyal güvenlik hariç	2,064353	1,416098
43	K66	Finansal hizmetler ile sigorta hizmetlerine yardımcı hizmetler	1,475957	1,472452
44	L68B	Kendi konutunda ikamet edenler için izafi kira	1,316719	2,602474
46	M69_M70	Hukuk ve muhasebe hizmetleri; idare merkezi hizmetleri; idari danışmanlık hizmetleri	1,390827	1,900708
47	M71	Mimarlık ve mühendislik hizmetleri; teknik test ve analiz hizmetleri	1,657095	1,348356
48	M72	Bilimsel araştırma ve geliştirme hizmetleri	1,260318	1,000004

49	M73	Reklamcılık ve pazar araştırması hizmetleri	2,343140	2,028532
50	M74_M75	Diğer mesleki, bilimsel ve teknik hizmetler; veterinerlik hizmetleri	1,862965	1,293179
51	N77	Kiralama ve leasing hizmetleri	1,353651	1,418106
52	N78	İstihdam hizmetleri	1,318652	1,083347
53	N79	Seyahat acentesi, tur operatörü, diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili hizmetler	2,158927	1,124817
54	N80-N82	Güvenlik ve soruşturma hizmetleri; bina ve çevre düzenleme (peyzaj) hizmetleri; büro yönetimi, büro destek ve diğer iş destek hizmetleri	1,380772	2,214282
55	O84	Kamu yönetimi ve savunma hizmetleri; zorunlu sosyal güvenlik hizmetleri	1,606750	1,112267
56	P85	Eğitim hizmetleri	1,275189	1,115612
57	Q86	İnsan sağlığı hizmetleri	1,697839	1,078753
58	Q87_Q88	Yatılı bakım hizmetleri; barınacak yer sağlanmaksızın verilen sosyal hizmetler	1,628781	1,000017
59	R90-R92	Yaratıcı sanatlar, gösteri sanatları ve eğlence hizmetleri; kütüphane, arşiv, müze ve diğer kültürel hizmetler; kumar...	1,512386	1,162530
60	R93	Spor hizmetleri ile eğlence ve dinlence hizmetleri	2,001951	1,159695
61	S94	Üye olunan kuruluşlar tarafından verilen hizmetler	1,712542	1,152240
62	S95	Bilgisayarların, kişisel eşyaların ve ev eşyalarının onarımına ilişkin hizmetler	1,744363	1,063802
63	S96	Diğer kişisel hizmetler	1,951572	1,019910
64	T	Ev içi çalışan personelin işverenleri olarak hanehalklarının hizmetleri	1,000000	1,000000

Kaynak: Yazar tarafından üretilmiştir.

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere sektörün ileri bağlantı katsayısı çok düşüktür fakat geri bağlantı katsayısı 1,63 düzeyindedir. Diğer bir ifadeyle toplam 4.890.911 \$'lık yatırımın yerel ekonomiye katkısının 7.966.220,71 \$ düzeyinde olması beklenmektedir.

Tablo 5 : Sinop Yaşlı Bakım Merkezinin Yerel Ekonomiye Sektörel Etkisi – Geri Bağlantı Analizi (\$)

Sektör Kodu	Sektör Kodu	Q87_Q88 Sektörü Geri Bağlantı Katsayısı /Çarpan Etkisi	Yerel Ekonomiye Katkısı (\$)
Q87_Q88	Yatılı bakım hizmetleri; barınacak yer sağlanmaksızın verilen sosyal hizmetler	1,000000	4.890.911
C10-C12	Gıda, içecekler ve tütün ürünleri	0,059292	289.991
N80-N82	Güvenlik ve soruşturma hizmetleri; bina ve çevre düzenleme (peyzaj) hizmetleri; büro yönetimi, büro destek ve diğer iş destek hizmetleri	0,054455	266.332
D35	Elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme	0,047578	232.701
L68B	Gayrimenkul hizmetleri	0,045392	222.006
A01	Tarım ve avcılık ürünleri ve ilgili hizmetler	0,036327	177.672

KUZEY ANADOLU KALKINMA AJANSI

G46	Toptan ticaret, motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç	0,032521	159.059
F	İnşaatlar ve inşaat işleri	0,031346	153.310
C19	Kok ve rafine petrol ürünleri	0,028356	138.685
B	Madencilik ve Taşocakçılığı	0,028205	137.946
C17	Kâğıt ve kâğıt ürünleri	0,024100	117.869
I	Konaklama ve yiyecek hizmetleri	0,023437	114.627
C20	Kimyasallar ve kimyasal ürünler	0,020367	99.611
H49	Kara taşımacılığı ve boru hattı taşımacılığı hizmetleri	0,019334	94.559
C13-C15	Tekstil, giyim eşyası, deri ve ilgili ürünler	0,013979	68.370
K64	Finansal hizmetler (sigorta ve bireysel emeklilik hariç)	0,013433	65.698
M71	Mimarlık ve mühendislik hizmetleri; teknik test ve analiz hizmetleri	0,011501	56.249
G47	Perakende ticaret (motorlu kara taşıtları ve motosikletler hariç)	0,010354	50.640
M69_M70	Hukuk ve muhasebe hizmetleri; idare merkezi hizmetleri; idari danışmanlık hizmetleri	0,009616	47.033
C18	Basım ve kayıt hizmetleri	0,009477	46.349
C31_C32	Mobilya ve diğer mamul eşyalar	0,009178	44.890
G45	Toptan ve perakende ticaret ile motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarım hizmetleri	0,009142	44.714
C24	Ana metaller	0,007714	37.727
C33	Makine ve ekipmanların kurulumu ve onarımı	0,006450	31.546
E36	Doğal su; suyun arıtılması ve temini hizmetleri	0,006354	31.075
C22	Kauçuk ve plastik ürünler	0,005989	29.293
C23	Diğer metalik olmayan mineral ürünleri	0,005706	27.908
J62_J63	Bilgisayar programlama, danışmanlık ve ilgili hizmetler; bilgi hizmetleri	0,005164	25.255
M73	Reklamcılık ve pazar araştırması hizmetleri	0,004607	22.531
J61	Telekomünikasyon hizmetleri	0,004445	21.742
C27	Elektrikli teçhizat	0,004195	20.519
N77	Kiralama ve leasing hizmetleri	0,003796	18.565
H52	Depolama ve destek hizmetleri, taşımacılık için	0,003568	17.452
C25	Fabrikasyon metal ürünler, makine ve ekipmanlar hariç	0,003309	16.183
C26	Bilgisayarlar ile elektronik ve optik ürünler	0,002803	13.707
E37-E39	Kanalizasyon hizmetleri, kanalizasyon çamuru; atığın toplanması, işlenmesi ve bertarafı; maddelerin geri kazanımı,	0,002618	12.805
K65	Sigorta, reasürans ve emeklilik fonları hizmetleri, zorunlu sosyal güvenlik hariç	0,002220	10.860
J59_J60	Sinema filmi, video ve televizyon programı yapımıcılık hizmetleri, ses kaydı ve müzik yayımlama; programcılık ve yayıncılık hizmetleri	0,002059	10.072
C16	Kereste, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri (mobilya hariç); hasır ve örme malzemesinden (saz, saman	0,002004	9.802

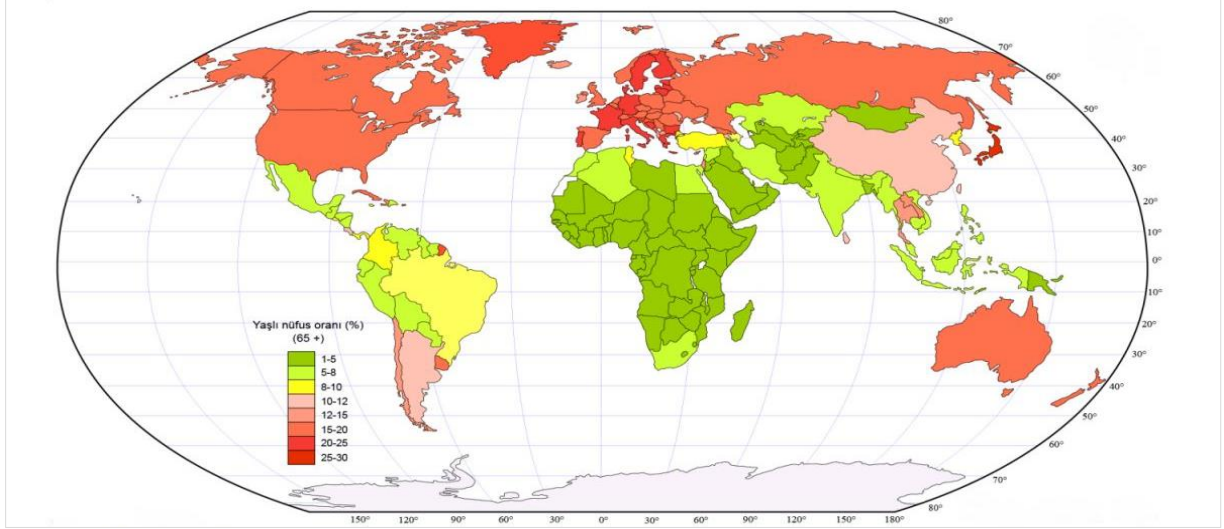
	vb.) ürünler		
H50	Su yolu taşımacılığı hizmetleri	0,001928	9.431
P85	Eğitim hizmetleri	0,001867	9.130
S95	Bilgisayarların, kişisel eşyaların ve ev eşyalarının onarımına ilişkin hizmetler	0,001698	8.302
N78	İstihdam hizmetleri	0,001415	6.920
K66	Finansal hizmetler ile sigorta hizmetlerine yardımcı hizmetler	0,001386	6.779
H53	Posta ve kurye hizmetleri	0,001328	6.496
C28	Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipmanlar	0,001317	6.440
J58	Yayıncılık hizmetleri	0,001300	6.357
C29	Motorlu kara taşıtları, treyler (römork) ve yarı treyler (yarı römork)	0,001183	5.787
M74_M75	Diğer mesleki, bilimsel ve teknik hizmetler; veterinerlik hizmetleri	0,001000	4.891
C21	Temel eczacılık ürünleri ve müstahzarları	0,000814	3.979
A02	Orman ürünleri ve ilgili hizmetler	0,000648	3.167
S94	Üye olunan kuruluşlar tarafından verilen hizmetler	0,000563	2.753
H51	Hava yolu taşımacılığı hizmetleri	0,000403	1.973
O84	Kamu yönetimi ve savunma hizmetleri; zorunlu sosyal güvenlik hizmetleri	0,000317	1.551
C30	Diğer ulaşım araçları	0,000298	1.456
A03	Balık ve diğer balıkçılık ürünleri; su ürünleri; balıkçılık için destekleyici hizmetler	0,000254	1.241
R93	Spor hizmetleri ile eğlence ve dinlence hizmetleri	0,000250	1.222
N79	Seyahat acentesi, tur operatörü, diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili hizmetler	0,000205	1.003
	TOPLAM	1,628781	7.966.220,71

Kaynak: Yazar tarafından üretilmiştir.

Dünyada Sektörün Potansiyeli, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ve Firmalar

Dünya son yüzyılda önemli bir demografik dönüşüm sürecinden geçmektedir. 20. yüzyılın yarısına kadar geçen zamanda dünya genelinde ortalama yaşam beklentisi ve nüfus artış hızı yükselirken yüzyılın ikinci yarısı ile doğurganlık ve ölümlülük hızları düşüş eğilimi göstermeye başlamıştır (Yüceşahin, 2011). Bu durum ülkelerin demografik olarak yaşlanma sürecine girmesine sebep olmuştur. Öyle ki 2019 yılında dünya genelindeki yaşlı nüfus sayısı 703 milyon 711 bin 487 kişiye ulaşmıştır ve bu oran dünya nüfusunun %9,3'üne denk gelmektedir (AÇSHB, 2020).

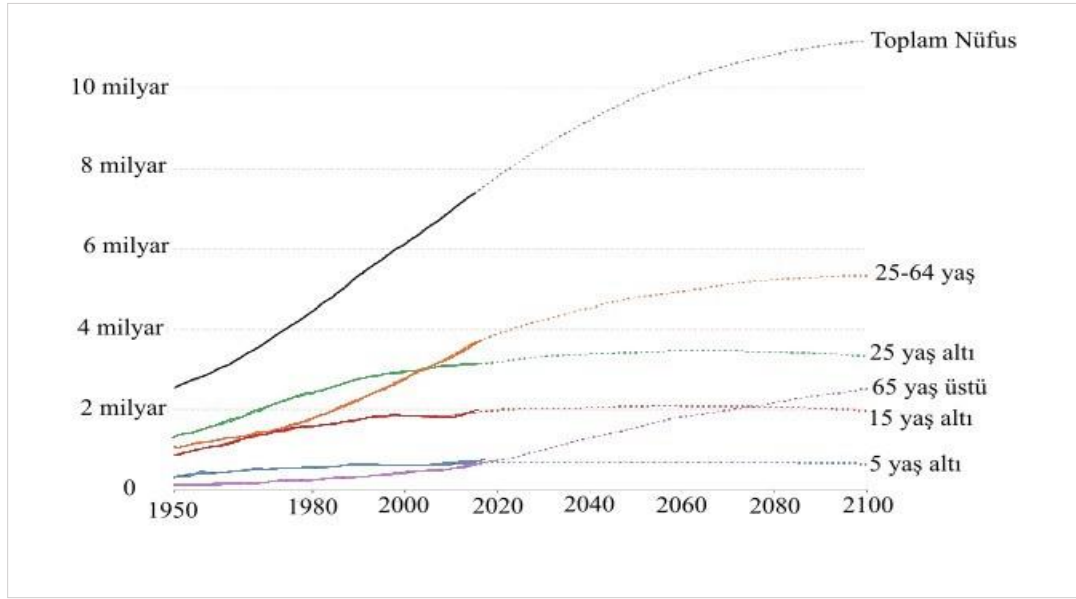
Şekil 1'de de görüldüğü üzere Avrupa ülkeleri, Amerika, Kanada gibi gelişmiş ülkelerde yaşlı nüfus oranı %25-30 bandında yer alırken Türkiye, Brezilya gibi gelişmekte olan ülkelerde ise bu oran % 8-10 arasında değişmektedir.

Harita 1 : Dünya 2019 Yılı Yaşlı Nüfus Oranı (%)

Kaynak: AÇSHB, 2020

Bu durum dünya nüfusunun her bölgede aynı derecede yaşlanma eğilimi göstermediğini ortaya koyması açısından önemlidir. Ülke veya bölgelerdeki demografik yaşlanma belirli parametreler ile hesaplanmaktadır. Ortanca yaş, yaşlı bağımlılık oranı, doğumda yaşam beklentisi, doğurganlık hızı, ölümlülük oranı gibi parametreler nüfus içerisindeki yaşlanma seviyesi hakkında bilgi vermektedir. Bu oranlar her ülkenin veya bölgenin kendi gelişmişlik seviyelerine paralel bir şekilde değişmekte ve bunun sonucunda da yaşlanma düzeyleri ülkelere göre farklılaşabilmektedir.

Ortanca yaş değeri sabit bir oran olmamakla birlikte ülkelere göre değişmektedir. Nüfusun ortanca yaşı hesaplanırken genç ve yaşlı nüfusu iki eşit parçaya bölen ortadaki sayı o bölgenin veya ülkenin ortanca yaşını ifade etmektedir (Danış,2016). Buna göre nüfus içerisindeki ortanca yaş ne kadar büyük olursa ülke nüfustaki yaşlı nüfus oranı da aynı doğrultuda yüksek olacaktır. Dünya genelinde 1970 yılında 21.5 olan ortanca yaş 2015 yılına geldiğinde 29.6 olarak tespit edilmiştir (Our World in Data,2020a).

Grafik 1 : Dünya Nüfus Değişimi (1950-2100)

Kaynak: AÇSHB, 2020

Dünyada ortalanca yaş ortalamasının 2050 yılına gelindiğinde 36,1'e yükseleceği öngörülmektedir. Ancak gelişmiş bazı ülkeler ise bu oranın da üzerine çıkacaktır. Örneğin gelişmiş kabul edilen ülkelerden Kanada'da ortalanca yaştan 45, İspanya'da 52.3 ve Almanya'da 50.3 olacağı beklenmektedir (Our World in Data, 2020c).

Önemli nüfus parametrelerinden bir diğeri olan doğumda yaşam beklentisi de ekonomik, sağlık ve sosyal alanlarda yaşanan gelişmelere paralel olarak artış eğilimini sürdürmektedir. Bu kapsamda 2050 yılına gelindiğinde dünya genelinde doğumda yaşam beklentisinin 77,2 yıl olacağı tahmin edilmektedir (Our World in Data, 2020d).

Küresel Yaşlı Bakım Hizmetleri Pazarı (2020-2024) Raporu'na göre Yaşlı Bakım Hizmetleri pazarı, artan yaşlanan nüfus, ileri yaşa bağlı hastalıkların gelişimi ve yatılı bakım tesislerine olan talebin artması gibi faktörler nedeniyle hızlı bir şekilde büyüme eğilimi içindedir. Pazar 2018'de 1.000,7 milyon ABD doları değerindedir. 2019-2025 döneminde makul bir hızla %8,31'lik büyüme ile pazarın 1.744,6 milyon ABD dolarına ulaşması beklenmektedir.

Rekabet Ortamı (Pazarın En Büyük 10 Firması)

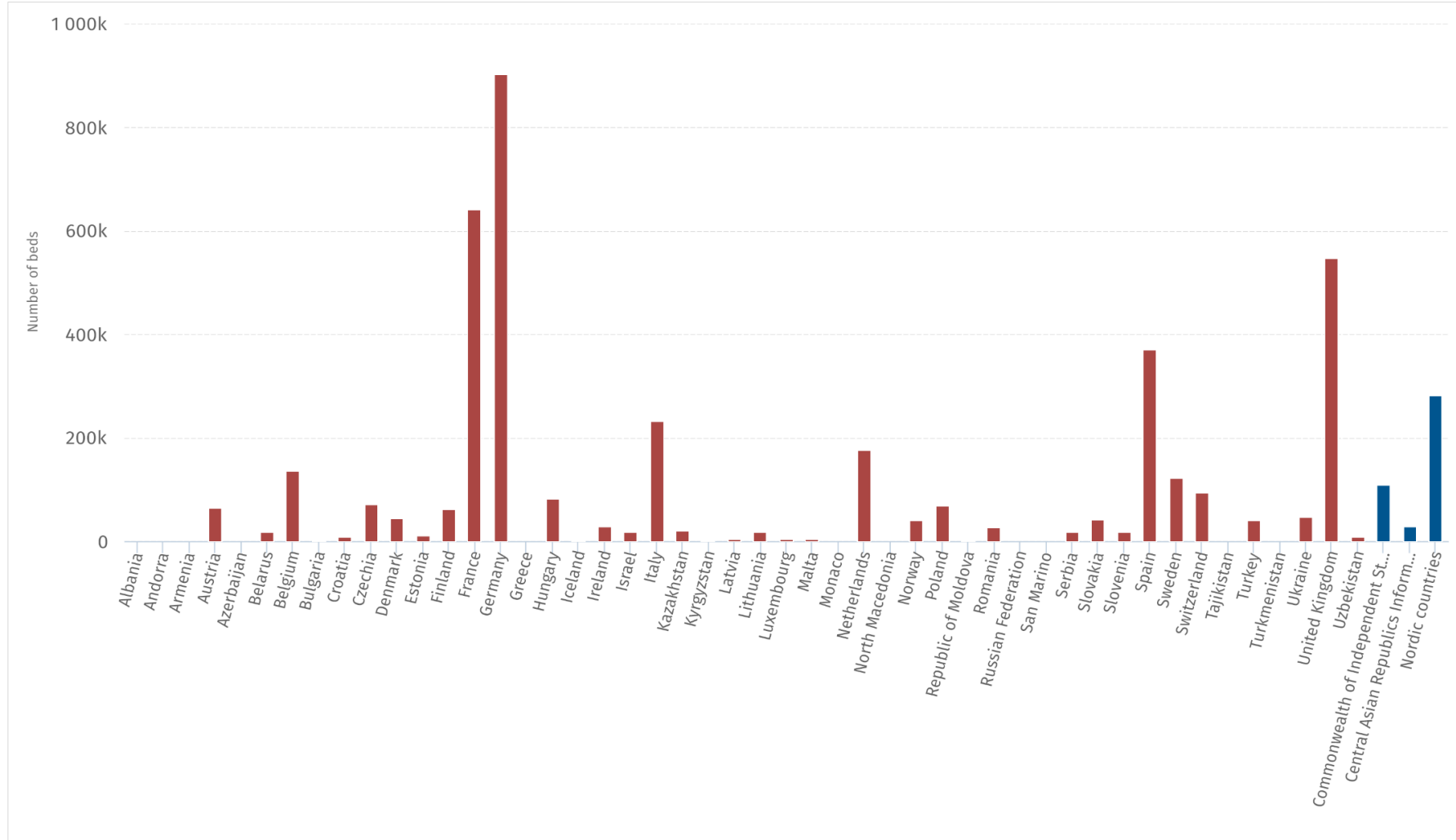
- Benesse Holdings Inc., (Her yaş grubu için destekleyici hizmetler sunan bir firmadır.-5 iş segmenti)
- Amedisys Inc,
- St Luke's Eldercare Ltd.,
- Brookdale Senior Living Inc.,
- Econ Healthcare Group Inc,
- Bayada Home Health Care,
- Epoch Elder Care,
- Kindred Healthcare LLC,
- Nichii Gakkan Co. Ltd.,
- ApnaCare Private Ltd.

Küresel Yaşlı Bakım Hizmeti endüstrisinde faaliyet gösteren önemli oyuncuların bazılarıdır. Yaşlanan nüfus eğilimine bakıldığında bu oyuncular yaşlılar için evde bakım için yeni fikirler ve yenilikçi ürünler sunmaktadır. Ayrıca erişimlerini ve müşteri tabanlarını genişletmek için stratejik ittifaklar kurmakta, yüksek teknoloji ürünü yenilikçi ürünlerle piyasayı domine etmekte ve faaliyet alanlarını farklı coğrafyalara genişletmektedirler. Örneğin Güney Amerika, Avrupa da yatırımları bulunan Belçikalı Senior Assist firması 2012 yılında 60 ve üzeri yaşlılar için Türkiye de yaşam merkezi açmıştır.

Dünya geneline bakıldığında yaşlı nüfusun yoğun olarak bulunduğu Almanya, Fransa, İngiltere ve İspanya gibi ülkeler yaşlı bakımına yönelik huzurevi sayısında da ön plana çıkmaktadır. 1999 yılında Almanya'da yaşlı bakım ve huzurevi sayısı 8.859 iken 2017 yılına gelindiğinde bu sayı 14.480'e ulaşmıştır (Statista,2020). 2016 yılında Fransa'da huzurevi sayısı 7.438, İngiltere'de ise Kuzey İrlanda ve Channel Adaları da dâhil olmak üzere toplam 21.723 adet bakım evi bulunmaktadır (Metro,2020).

Dünya Sağlık Örgütü'nün 2015 yılı verilerine göre ise 2013 yılında Almanya'da 902.882, 2014 yılında Fransa'da 642.168, 2015 yılında Birleşik Krallık 'ta 548.397 yatak sayısı bulunmaktadır (Dünya Sağlık Örgütü,2015).

Grafik 2 : Ükelere Göre Huzurevi Yatak Sayısı



Kaynak: Dünya Sağlık Örgütü, 2020

Yurtiçi Arz: Ülke Genelinde İl Bazında Sektörde Faaliyet Gösteren Firma Sayısı ve Kapasiteleri

Türkiye’de kamu, özel ve diğer kamu kuruluşlarına ait yaşlı bakım merkezleri sayısı 428’dir. Bu merkezlerde normal bakım alan kişi sayısı 9.304 iken, özel bakım alan 6.135, kurumların toplam kapasitesi 35.062, kalan kişi sayısı 26.812, sırada bekleyen ise 13.256’dır (AÇSHB,2020). Sinop ilinde ise AÇSHB’a bağlı 1 adet huzurevi bulunmaktadır. Sinop merkezde bulunan huzurevi (Sinop Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi) 2016 yılında faaliyete girmiş ve 84 kişi burada bakım hizmeti almaktadır (Tablo 6). Ancak kurumun kapasitesi 80 kişi iken burada hizmet alan kişi sayısı 84’tür. İlde özel bir huzurevi de bulunmamaktadır. Ayrıca 28 kişi bakım hizmeti almak için sırada beklemektedir. Bu durum il dışından olası gerçekleşecek talebin yanında il bünyesinde de mevcut kapasitenin üzerinde bir ihtiyacın olduğunu göstermesi açısından önemlidir.

Tablo 6 : İllere Göre Türkiye’de Bakım Hizmeti Alan Kişi Sayısı ve Kapasite Kullanım Durumu

İli	Normal Bakım	Özel Bakım	Toplam Kapasite	Kalan Kişi Sayısı	Sırada Bekleyen
Adana	380	150	766	541	185
Afyonkarahisar	241	106	395	321	22
Ağrı	30	30	60	57	3
Aksaray	80	20	100	93	6
Amasya	92	40	132	127	38
Ankara	756	847	4.810	3.755	895
Antalya	136	20	760	646	87
Ardahan	30	30	60	0	0
Artvin	100	12	112	94	21
Aydın	319	131	920	607	223
Balıkesir	102	82	618	495	395
Bartın	42	0	42	37	5
Bayburt	30	30	60	53	2
Bilecik	40	47	87	82	25
Bolu	100	57	157	162	69
Burdur	0	0	70	46	0
Bursa	298	327	1.216	762	167
Çanakkale	96	58	236	217	121
Çankırı	80	68	148	137	18
Çorum	33	99	132	130	63
Denizli	234	169	630	529	205
Düzce	120	114	344	264	44
Edirne	98	80	178	178	102
Elâzığ	52	44	147	95	27
Erzincan	94	40	134	116	23
Eskişehir	164	158	462	436	164
Gaziantep	122	54	176	171	32
Giresun	32	44	76	76	36
Hatay	80	90	170	195	13
Isparta	118	60	282	205	77
İstanbul	1.016	399	9.841	6.871	2.431
İzmir	1.062	776	5.332	4.179	6.444
Kahramanmaraş	184	120	304	251	24

SİNOP İLİ YAŞLI YAŞAM MERKEZİ / ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Karabük	75	35	110	106	19
Karaman	55	96	151	157	14
Kars	40	40	80	0	0
Kastamonu	121	97	218	204	92
Kayseri	0	0	230	161	0
Kırklareli	72	51	123	115	83
Kırşehir	196	64	260	149	19
Kocaeli	185	37	222	200	49
Konya	159	206	457	417	47
Kütahya	56	64	120	120	52
Malatya	80	20	100	97	20
Manisa	183	87	447	463	101
Mersin	106	80	661	438	102
Muğla	129	78	307	250	147
Nevşehir	54	6	60	63	19
Niğde	70	32	102	98	20
Ordu	175	50	225	151	38
Osmaniye	92	15	107	82	22
Rize	22	30	52	48	22
Sakarya	43	8	51	55	13
Samsun	146	33	374	355	31
Sinop	60	20	80	84	28
Sivas	84	68	152	55	29
Tekirdağ	184	68	252	151	83
Tokat	110	70	180	145	29
Trabzon	95	210	305	237	15
Tunceli	3	20	23	23	6
Uşak	146	96	242	149	51
Van	26	52	78	0	0
Yalova	94	86	240	223	116
Yozgat	82	14	96	88	22
Toplam	9.304	6.135	35.062	26.812	13.256

Kaynak: AÇSHB,2020

Bunun yanı sıra Türkiye’de yatılı hizmet veren yaşlı bakım merkezleri, huzurevleri gibi kuruluşlar özel sektörün de bu hizmet tipine dâhil olmasıyla birlikte daha da yaygınlaşmıştır. Türkiye’de son 5 yılda açılan özel huzurevi sayısı önemli ölçüde artış göstermiştir. 2015-2020 yılları arasında ülke genelinde 76 adet özel huzurevi açılmıştır. Açılan bu huzurevlerinin toplam kapasitesi 4.422 iken mevcut verilere göre bu kurumlarda kalan toplam kişi sayısı 2.539’dur. Açılan huzurevlerinin coğrafi dağılışı incelendiğinde 27 adet huzurevi ile İstanbul birinci sıradadır. İstanbul’u 23 huzurevi ile İzmir, 12 huzurevi ile de Ankara izlemektedir (Tablo 7).

Tablo 7 : Türkiye’de Son 5 Yılda Açılan Özel Huzurevleri (2015-2020)

İli	İlçesi	Toplam Kapasite	Kalan Kişi Sayısı	Açılış Yılı
Ankara	Çankaya	58	31	2018
Ankara	Çankaya	162	115	2016
Ankara	Çankaya	63	69	2016
Ankara	Çankaya	47	47	2017
Ankara	Çankaya	45	17	2019
Ankara	Çankaya	102	111	2015
Ankara	Çankaya	48	40	2019
Ankara	Çankaya	91	68	2017
Ankara	Çankaya	31	3	2019
Ankara	Çankaya	62	3	2019
Ankara	Etimesgut	84	90	2017
Ankara	Gölbaşı	100		2020
Antalya	Kepez	40	44	2018
Antalya	Muratpaşa	76	71	2018
Aydın	Efeler	98	80	2016
Aydın	Efeler	70	29	2019
Aydın	Söke	30		2020
Balıkesir	Bandırma	90	26	2019
Bursa	Mudanya	20	20	2015
Denizli	Merkezefendi	57	35	2017
Elazığ	Merkez	51		2019
İstanbul	Ataşehir	44	20	2019
İstanbul	Ataşehir	43	19	2015
İstanbul	Ataşehir	66	23	2018
İstanbul	Ataşehir	43	42	2015
İstanbul	Ataşehir	40	14	2015
İstanbul	Ataşehir	46	40	2018
İstanbul	Ataşehir	49	30	2019
İstanbul	Ataşehir	58	9	2020
İstanbul	Avcılar	135	48	2019
İstanbul	Büyükkçekmece	81	64	2017
İstanbul	Büyükkçekmece	49	1	2019
İstanbul	Büyükkçekmece	36	23	2019
İstanbul	Büyükkçekmece	30	29	2019
İstanbul	Büyükkçekmece	72	67	2018
İstanbul	Çatalca	60	0	2019
İstanbul	Kadıköy	68	43	2015
İstanbul	Kartal	52	38	2019
İstanbul	Kartal	44	16	2019
İstanbul	Maltepe	54	24	2015
İstanbul	Maltepe	75	75	2017
İstanbul	Maltepe	87	72	2017
İstanbul	Maltepe	61	47	2019

SİNOP İLİ YAŞLI YAŞAM MERKEZİ / ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

İstanbul	Maltepe	99	92	2015
İstanbul	Maltepe	24	21	2017
İstanbul	Sarıyer	28	9	2018
İstanbul	Silivri	100	53	2018
İzmir	Bayraklı	20	22	2017
İzmir	Bornova	47		2019
İzmir	Bornova	33		2019
İzmir	Çiğli	55	50	2017
İzmir	Çiğli	28	22	2016
İzmir	Çiğli	28		2019
İzmir	Çiğli	40	38	2016
İzmir	Çiğli	35	35	2018
İzmir	Çiğli	29	26	2019
İzmir	Karaburun	60	36	2017
İzmir	Karşıyaka	44	34	2017
İzmir	Konak	32	24	2018
İzmir	Menderes	94		2020
İzmir	Menderes	74		2019
İzmir	Narlıdere	37	13	2019
İzmir	Seferihisar	45	18	2017
İzmir	Seferihisar	103	70	2015
İzmir	Seferihisar	32	25	2015
İzmir	Torbalı	31		2019
İzmir	Urla	45	25	2018
İzmir	Urla	49	46	2016
İzmir	Urla	27	21	2017
İzmir	Urla	26	23	2015
Konya	Selçuklu	92	43	2018
Mersin	Mezitli	44	43	2015
Mersin	Mezitli	98		2019
Mersin	Mezitli	45	42	2018
Mersin	Yenişehir	60		2017
Samsun	İlkadım	100	65	2015

Kaynak: AÇSHB,2020

TR82 Bölgesinde ve Sinop'ta Yatırıma İlişkin Sektörde Faaliyet Gösteren Kurumlar

Bölgede faaliyet gösteren toplam yaşlı bakım evi sayısı 6'dır. Toplam 446 kapasiteye sahip bu 6 bakımevinde 261'i normal, 185 yaşlı ise özel bakım hizmeti almaktadır. 425 yaşlının kaldığı bu bakımevleri için sırada bekleyen yaşlı sayısı ise toplam 138'dir.

Tablo 8 : TR82 Bölgesindeki Huzurevleri, Ücret Grubu ve Kapasite Kullanım Durumları

İli	İlçesi	Huzurevi Adı	Ücret Grubu	Normal Bakım	Özel Bakım	Toplam Kapasite	Kalan Kişi Sayısı	Sırada Bekleyen	Açılış Yılı
Kastamonu	Merkez	Kastamonu Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	A	56	44	100	83	35	1993
Çankırı	Merkez	Çankırı İsmail Özdemir Huzurevi	D	50	50	100	92	6	2002
Kastamonu	İnebolu	Kastamonu Sabahat Bahriyeli İnebolu Huzurevi	F	21	15	36	38	13	2008
Çankırı	İlgaz	Çankırı Ilgaz Hacı Mustafa Akbal Huzurevi	D	30	18	48	45	12	2014
Kastamonu	Tosya	Kastamonu Tosya Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rahabilitasyon Merkezi	H	44	38	82	83	44	2014
Sinop	Merkez	Sinop Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	H	60	20	80	84	28	2016

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Bu başlık Ön Fizibilitesi çalışması yapılan işletme türü ve sektörüne uygun değildir.

Yurt İçi Talebe İlişkin GZFT Analizi

Güçlü Yönler

- Profesyonel bir anlayışla sunulan yatılı hizmetlerin gelişkinliği,
- Toplumda yaşlılara dönük ihtiyaçların, yaşlılık ve yaşlı bakımına ilişkin bilincin/farkındalığın sürekli artması,
- Kurumsallaşma düzeyinin yüksekliği,
- Yükseköğretim düzeyinde uzman ve ara eleman ihtiyacına dönük çok sayıda bölüm kurulması,

Zayıf Yönler

- Yatılı kurumsal bakım hizmetlerinde farklı düzey bakım özellikleri ve kısıtları bulunan yaşlıların bir arada hizmet alıyor olması nedeniyle fiziksel kayıp yaşayan yaşlıların dezavantaj yaşaması,
- Kurum bakımına alternatif hizmet modellerinin oluşturulamaması,

- Yaşlıların yaşam alanlarından koparılmadan bakım alabileceği modellerin istenilen düzeyde olmaması,
- İhtisas kuruluşlarının oluşturulmaması,
- Kurumlarda ücretini kendileri ödeyen yaşlıların Bakanlığın ekonomik durumunu dikkate alarak hizmetlerden bedelsiz faydalandığı kesim üzerinde sosyal ve psikolojik açıdan baskı kurması,
- Yaşlıların sağlık ürünleri ihtiyacının aile sorumluluğunda olmasına rağmen bu ihtiyaçların aileler tarafından giderilmeyerek kuruma ekstra maliyetlerin çıkarılması,
- Yatılı kurumların devlete ekonomik yükünün yüksek olması,
- Farklı kültürlerde yaşamış, farklı kişisel özelliklere sahip bireylerin aynı odada bulunması sonucu sıkça çatışmaların yaşanması ve bireylerin mutsuz olması,
- Kanuni düzenlemelerde eksiklerin olması,
- Yaşlılık alanında araştırma sayısının az olması,
- Sağlıklı veri tabanının bulunmayışı,
- Türkiye’de yaşlı bakımında en önemli hizmet “Huzurevi ve Yaşlı Bakım Rehabilitasyon Merkezleri”nin olması ve bu kurumlara başvuru sayısının gün geçtikçe artmasıyla mevcut kurumların sırada bekleyenlere hızlı yer sağlayamaması sayılabilir
- Vergi-teşvik mekanizmalarının yatırımcıların istediği düzeyde olmaması,

Fırsatlar

- Türkiye gerek iç talep gerekse yurt dışı talebe yanıt verebilecek kapasiteyi oluşturması durumunda huzurevi ve yaşlı bakım hizmetlerinde Dünya’da önemli merkezlerden birisi olabilecek potansiyele sahip bir ülkedir.
- Son dönemde yaşanan TL’deki değer kaybı bu sektörün özellikle AB menşeli ülkelere gelecek yaşlılara verilecek huzurevi ve yaşlı bakım hizmet ihracatını gerçekleştirebilecek şekilde konumlanmasını sağlayabilecektir.
- Sinop gibi “sakin şehir” konseptine uygun, doğal güzelliklere sahip, kentsel ile ulaşım imkânları yeterli kentlerin yerel kalkınmasını teşvik edebilecek bir sektör niteliğini haiz bir sektördür.

Tehditler

- Aileleri tarafından yaşlıların ekonomik istismara uğraması (vasilerin ihtiyaçlarla ilgilenmemesi, yaşlılar üzerine kredi kullandırılması vb.)
- Büyük kentler kuruluşların tercih edilmesinde ilk sıradadır ve bu illerde yaşlı sayısı oluşmaktadır.
- Yaşlı bakım hizmetlerinde çalışan personel devrinin yüksek olması
- Sektörün ihtiyaç duyduğu nitelik ve sayıda insan kaynaklarının yetiştirilememesi.

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Önümüzdeki 5 yılı kapsayacak şekilde üretim miktarı, kapasite ve ekonomik kapasite kullanım oranı ile talep tahmin çalışması bu bölümde yapılacaktır. Söz konusu çalışma gerçekleştirilirken ülke genelindeki ekonomik konjonktür, sektörde beklenen gelişmeler, bölge potansiyeli ve nüfus artış hızı gibi etkenler dikkate alınacaktır.

Bölgenin Yaşlı Nüfusuna İlişkin Talep Tahmini

Türkiye İstatistik Kurumu ve Aile Yapısı Araştırması verileri yaşlı nüfusun hem sayı hem de toplam nüfus içerisindeki oran olarak yıldan yıla artış eğiliminde olduğunu göstermektedir. Buna bağlı olarak Aile Bakanlığı (2018:127) -genelde yaşlılara yönelik hizmet çeşitliliği ve etkinliği ihtiyacı, özel olarak da yaşlı bakım ihtiyacının hem demografik gelişim hem de sağlık, sosyo-kültürel ve ekonomik değişim-uyarınca arttığını belirtmektedir. Bununla birlikte ülkemizde ve dünyada nüfus içinde bakım ihtiyacının ne oranda gerçekleşeceği üzerine uzlaşılmış/ortaklaşılmış bir yöntem bulunmamaktadır.

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, Aile ve Toplum Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Türkiye'de Yaşlı Bakım Hizmetlerinin Proaktif Yönü ve Mali Yükü Analizi Etüt Araştırması"nda (ATHGM, 2016) yaşlı bakım ihtiyacının tespiti ve ileriye yönelik projeksiyonunda 3 farklı senaryoya göre çalışma yapılmıştır. Bu senaryolarda yaşlı bakım ihtiyacı şu kriterler açısından ele alınmaktadır:

"Birinci senaryo, mevcut durumda (2015 verileri baz alındığında) ASPB huzurevlerinde kalanların ve huzurevinde kalmak üzere başvurup sırada bekleyenlerin, yaşlı nüfus içerisindeki oranını (%0,21)'in temel alınması.

İkinci senaryo, 21 OECD ülkesinde huzurevinde kurumsal bakım hizmeti alan yaşlı nüfusun yüzdesini (%4,1) baz alınması. Bu senaryo geliştirilirken bölgelerarası farklılaşmanın nasıl olacağına ilişkin yapı bir önceki modelde bölgeler arasında talebin nasıl farklılaştığına bakılarak belirlenmiştir. Türkiye genelinde huzurevlerine talep 2015 yılında OECD ülkelerindeki ortalama düzeyde (%4,1) olsa İBBS Düzey-1 bölgelerinde talep yüzdesinin ne kadar olacağı bir önceki senaryodaki yapıya bakılarak belirlenmiştir.

Üçüncü senaryoda ise TAYA-2011'de, ilerleyen yaşlarda huzurevinde kalmak isteyenlerin (%10,3) beyanının temel alınması."

Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü planlamalarında yaşlı bakım ihtiyacının belirlenmesinde illerdeki yaşlı nüfusunun %10 luk oranını dikkate alarak hesaplama da bulunmaktadır. Bölgede 60 yaş üzeri 192 bin yaşlı nüfus bulunmaktadır.

Tablo 9 : TR82 Bölgesi İlleri Yaşlı Nüfus Oranları

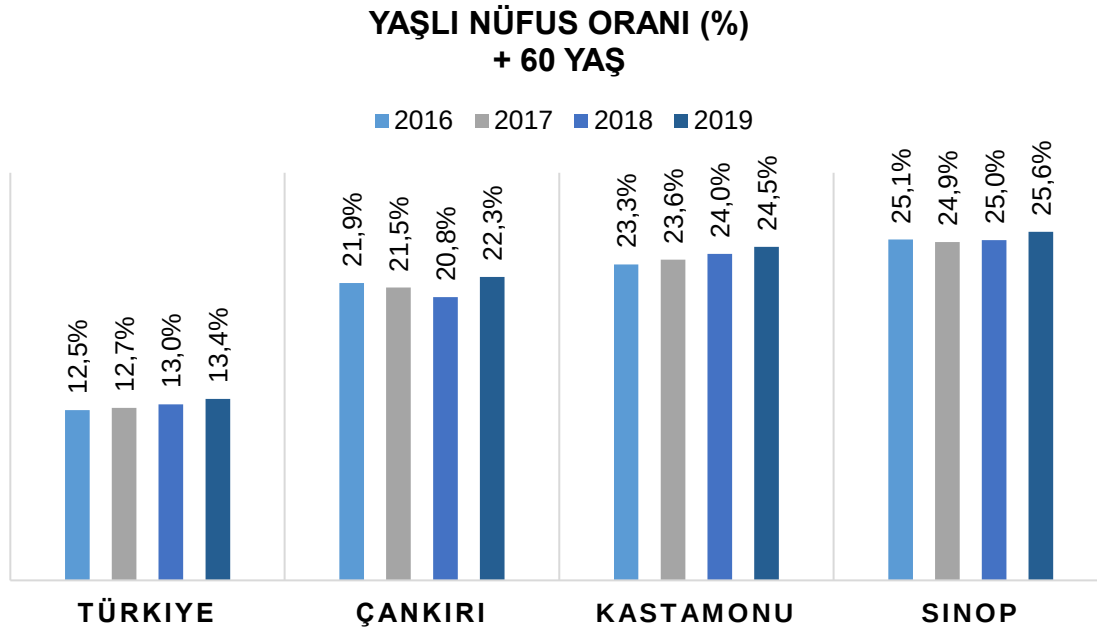
Yaşlı Nüfus (+60 yaş)	2016	2017	2018	2019
Çankırı	40.225	40.098	45.084	43.742
Kastamonu	87.675	87.888	92.130	93.129
Sinop	51.531	51.666	55.005	55.966
Toplam Yaşlı Nüfus	179.431	179.652	192.219	192.837

Yaşlı nüfus oranı bakımından TR82 bölgesi ve illeri Türkiye'de ilk sırada gelmektedir. Türkiye'de yaşlı nüfus oranı %13'ler düzeyinde iken Sinop'ta bu oran Türkiye ortalamasının yaklaşık 2 katına karşılık gelen %26'lar düzeyindedir. %10 talep senaryosu çerçevesinde sadece TR82 bölgesi için kurumsal yaşlı bakımına ihtiyacı 19.200 kişi bulunmaktadır. Bu sayı, kurumsal hizmet talep edilmesine çeşitli

ekonomik, sosyal ve kültürel sebeplerle yansınamamakla beraber doğru- analitik çözümlmeleri içeren stratejilerle ve farkındalık/ilgi çekecek hizmet kalitesiyle sektör için önemli bir potansiyel barındırmaktadır.

Bu nedenle Sinop'ta ve genel anlamda TR82 bölgesinde sadece bölge içi dinamikler bile dikkate alınsa Yaşlı Yaşam Merkezi ihtiyacının büyük oranda gerçekleşeceği görülmektedir.

Grafik 3 : TR82 Bölgesi İlleri Yaşlı Nüfus Oranı



Kapasite Tahminleri

İlgili ekonomik ve finansal analizlerde yatırıma ilişkin %50 ile %100 tam kapasiteye göre alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Yatırımın tam kapasiteye tedrici artışla erişilmesi ve tam kapasitede 184 yaşlıya hizmet vermesi öngörülmüştür. Örneğin yatırım tamamlandıktan sonra 1'nci yılda %60 kapasite ile hizmet vereceği değerlendirilmiş, hesaplamalar buna göre yapılmıştır:

2.6 Girdi Piyasası

Yaşlı yaşam merkezi projesinin işletme giderleri 9 kalemden oluşmuştur. Bu kalemler şu şekildedir.

- Personel
- Yemek
- Temizlik
- Elektrik vb
- Kırtasiye Büro
- Amortismanlar
- Reklam
- Beklenmeyen Giderler
- Kurumlar Vergisi

Yemek Giderleri

Yemek masrafları hesaplanırken üç ana öğün ve 2 ara öğün üzerinden hesaplama yapılmıştır. Maliyetleri çıkarmada Sinop ve Ankara'daki catering firmalarından fiyatlar alınarak ortalama birim fiyat

hesaplanmıştır. Buna göre ortalama günlük kişi başı yemek maliyeti 13 TL hesaplanmıştır. Bu rakam işletmenin kapasitesine göre değişiklik göstermektedir. Yapılan hesaplamalarda %100-%90 kapasitede 12TL, %80-%70 kapasitede 13TL, %60-%50 kapasitede 14TL olarak senaryolaştırılmıştır. Yemek maliyetleri kapasiteye göre hesaplanırken her kapasitede konaklayan ve çalışan personel sayısı toplanarak yıllık yemek giderleri hesaplanmıştır.

Tablo 10. Yemek Giderleri

Kapasite durumu	Kişi Sayısı	Birim Fiyat/Gün	Aylık (TL)	Yıllık (TL)
%100 Kapasite (184+75 kişi)	259	12	93.240,00	1.118.880,00
%90 Kapasite (166+70 kişi)	236	12	84.960,00	1.019.520,00
%80 Kapasite (147+65 kişi)	212	13	82.680,00	992.160,00
%70 Kapasite (129+61 kişi)	190	13	74.100,00	889.200,00
%60 Kapasite (110+55 kişi)	165	14	69.300,00	831.600,00
%50 Kapasite (92+51 kişi)	143	14	60.060,00	720.720,00

Temizlik Giderleri

Maliyetlerin tespit edilmesinde Sinop ve Ankara'daki toptan temizlik malzemesi veren firmalarından fiyatlar alınarak ortalama birim fiyat hesaplanmıştır. Yine sektördeki işletmelerden ve yurt gibi benzer amaçlı işletmelerden edinilen tecrübeler baz alınarak belirlenmiştir.

Tablo 11. Temizlik Giderleri

Kapasite durumu	Aylık Temizlik Gideri	Yıllık Temizlik Gideri
%100 Kapasite	30.000,00	360.000,00
%90 Kapasite	27.000,00	324.000,00
%80 Kapasite	24.000,00	288.000,00
%70 Kapasite	21.000,00	252.000,00
%60 Kapasite	18.000,00	216.000,00
%50 Kapasite	15.000,00	180.000,00

Elektrik-Su-Doğal Gaz ve İletişim Giderleri

Bu giderler bölgedeki birim fiyatlar üzerinden işletmenin metrekaresi, ihtiyaçları göz önüne alınarak hesaplanmıştır. Elektrik giderleri odalar için 2 kw üzerinden hesaplanırken diğer alanlar için tahmini işletme kurulu gücüne dayandırılarak hesaplanmıştır. Kişi başına günlük ortalama kentsel su tüketimi standarttı 150 litre olarak kabul edilmektedir.

Su giderleri hesaplanırken temizlik işletme tarafından sağlanacağı için konaklayan yaşlılar için günlük su tüketimi 100 litre hesaplanmıştır. Personelin tuvalet vb. ihtiyaçları için 20 litre günlük su tüketimi baz alınmıştır. Doğal gaz giderleri olarak da işletmeler uygulanan birim fiyat/m³ üzerinden yaşlı yaşam merkezinin m² baz alınarak hesaplanmıştır. Hesaplama detayları tablo olarak ekte sunulmuştur. Çalışmada referans alınan kapasite düzeyine göre elektrik, su, gaz ve iletişim giderleri tablo olarak sunulmuştur.

Su Giderleri

Kişi başı ortalama su tüketimi konuklar için 100 lt personel için 20lt olarak hesaplanmıştır.

Tablo 12. Su Giderleri

Alanlar	Sayısı	Kullanılan Su Lt/ Gün	Birim Fiyat	Aylık Toplam	Yıllık Toplam		%30 Kapasite	%40 Kapasite	%50 Kapasite	%60 kapasite	%70 Kapasite	%80 Kapasite	%90 Kapasite
Odalar	184	100	0,0057	3.146,40	37.756,80		11.327,04	15.102,72	18.878,40	22.654,08	26.429,76	30.205,44	33.981,12
Yönetim Binası + Teknik Odalar	1	4000	0,0057	684,00	8.208,00		2.462,40	3.283,20	4.104,00	4.924,80	5.745,60	6.566,40	7.387,20
Sağlık ve Hoby Binası	1	1500	0,0057	256,50	3.078,00		923,40	1.231,20	1.539,00	1.846,80	2.154,60	2.462,40	2.770,20
Yemekhane-Cafe	1	8000	0,0057	1.368,00	16.416,00		4.924,80	6.566,40	8.208,00	9.849,60	11.491,20	13.132,80	14.774,40
Spor Merkezi	1	2500	0,0057	427,50	5.130,00		1.539,00	2.052,00	2.565,00	3.078,00	3.591,00	4.104,00	4.617,00
Peyzaj Alanı	1	6000	0,0057	1.026,00	12.312,00		12.312,00	12.312,00	12.312,00	12.312,00	12.312,00	9.849,60	12.312,00
TOPLAM		22100		6.908,40	82.900,80		33.488,64	40.547,52	47.606,40	54.665,28	61.724,16	66.320,64	75.841,92

Elektrik Giderleri

Tablo 13. Elektrik Giderleri

Alanlar	Sayısı	Elektrik TL/kWh	Birim Fiyat	Aylık Toplam	Yıllık Toplam		%30 Kapasite	%40 Kapasite	%50 Kapasite	%60 kapasite	%70 Kapasite	%80 Kapasite	%90 Kapasite
Odalar	184	2	0,231	2.550,24	30.602,88		9.180,86	12.241,15	15.301,44	18.361,73	21.422,02	24.482,30	27.542,59
Yönetim Binası + Teknik Odalar	2	60	0,231	831,60	9.979,20		2.993,76	3.991,68	4.989,60	5.987,52	6.985,44	7.983,36	8.981,28
Sağlık ve Hoby Binası	1	40	0,231	277,20	3.326,40		997,92	1.330,56	1.663,20	1.995,84	2.328,48	2.661,12	2.993,76
Yemekhane-Cafe	1	80	0,231	554,40	6.652,80		1.995,84	2.661,12	3.326,40	3.991,68	4.656,96	5.322,24	5.987,52
Spor Merkezi	1	60	0,231	415,80	4.989,60		1.496,88	1.995,84	2.494,80	2.993,76	3.492,72	3.991,68	4.490,64
Peyzaj Alanı	1	40	0,231	277,20	3.326,40		5.472,00	5.472,00	5.472,00	5.472,00	5.472,00	2.661,12	5.472,00
				4.906,44	58.877,28		22.137,26	27.692,35	33.247,44	38.802,53	44.357,62	47.101,82	55.467,79

İletişim Giderleri

Tablo 14. İletişim Giderleri

	Aylık Toplam	Yıllık Toplam		%30 Kapasite	%40 Kapasite	%50 Kapasite	%60 kapasite	%70 Kapasite	%80 Kapasite	%90 Kapasite	%100 Kapasite
İletişim	2.000,00	24.000,00		8.200,00	11.000,00	13.000,00	14.800,00	16.800,00	20.200,00	21.600,00	24.000,00

Doğalgaz Giderleri

Tablo 15. Doğalgaz Giderleri

Alanlar	Sayısı	Doğal gaz TL/kWh	Birim Fiyat	Aylık Toplam	Yıllık Toplam		%30 Kapasite	%40 Kapasite	%50 Kapasite	%60 kapasite	%70 Kapasite	%80 Kapasite	%90 Kapasite
Odalar	184	4	1,65	36.432,00	218.592,00		65.577,60	87.436,80	109.296,00	131.155,20	153.014,40	174.873,60	196.732,80
Yönetim Binası + Teknik Odalar	2	40	1,65	3.960,00	23.760,00		23.760,00	23.760,00	23.760,00	23.760,00	23.760,00	19.008,00	23.760,00
Sağlık ve Hoby Binası	1	40	1,65	1.980,00	11.880,00		3.564,00	4.752,00	5.940,00	7.128,00	8.316,00	9.504,00	10.692,00
Yemekhane-Cafe	1	60	1,65	2.970,00	17.820,00		5.346,00	7.128,00	8.910,00	10.692,00	12.474,00	14.256,00	16.038,00
Spor Merkezi	1	40	1,65	1.980,00	11.880,00		3.564,00	4.752,00	5.940,00	7.128,00	8.316,00	9.504,00	10.692,00
Peyzaj Alanı	1	0	1,65	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				47.322,00	283.932,00		101.811,60	127.828,80	153.846,00	179.863,20	205.880,40	227.145,60	257.914,80

Elektrik-Su-Doğal Gaz ve İletişim Aylık ve Yıllık Toplam Giderleri

Tablo 16. Elektrik-Su-Doğal Gaz ve İletişim Aylık ve Yıllık Toplam Giderleri

	Aylık	Yıllık		%30 Kapasite	%40 Kapasite	%50 Kapasite	%60 kapasite	%70 Kapasite	%80 Kapasite	%90 Kapasite	%100 Kapasite
Elektrik	4.906,44	58.877,28		22.137,26	27.692,35	33.247,44	38.802,53	44.357,62	47.101,82	55.467,79	58.877,28
Su	6.908,40	82.900,00		33.488,64	40.547,52	47.606,40	54.665,28	61.724,16	66.320,64	75.841,92	82.900,00
Gaz	23.661,00	289.932,00		101.811,60	127.828,80	153.846,00	179.863,20	205.880,40	227.145,60	257.914,80	289.932,00
İletişim	2.000,00	24.000,00		8.200,00	11.000,00	13.000,00	14.800,00	16.800,00	20.200,00	21.600,00	24.000,00
TOPLAM	37.475,84	455.709,28		165.637,50	207.068,67	247.699,84	288.131,01	328.762,18	360.768,06	410.824,51	455.709,28

Kırtasiye Giderleri

İşletmenin yıllık kırtasiye giderleri tam kapasite durumunda yıllık 72.000TL ve %50 kapasite için yıllık 36.000 TL olarak bulunmuştur.

Tablo 17. Kırtasiye Giderleri

Kapasite durumu	Aylık Kırtasiye/ Büro Gideri	Yıllık Kırtasiye / Büro Gideri
%100 Kapasite	6.000,00	72.000,00
%90 Kapasite	5.400,00	64.800,00
%80 Kapasite	4.800,00	57.600,00
%70 Kapasite	4.200,00	50.400,00
%60 Kapasite	3.600,00	43.200,00
%50 Kapasite	3.000,00	36.000,00

Amortismanlar

Amortisman, duran varlıkların, aşınma, yıpranma veya eskime payını ifade etmektedir. İşletmeler kullanmak üzere aldığı maddi duran varlıkları normal şartlarda bir yıldan daha uzun sürelerde kullanırlar. Bu nedenle maddi duran varlıkların ekonomik ömrü boyunca gider yazılması gerekir. Böylece yapılarak maddi duran varlık kullanıldığı muhasebe dönemlerine dağıtılarak gider yazılmış olur ve muhasebenin dönemsellik kavramı yerine getirilir.

İşletmenin amortismanına tabi varlıkları sabit amortisman oranına göre hesaplanıp işletme ömrü olan 20 yıl içinde eşit oranlarda düşülmüştür. Amortismanlar hesaplanırken hurda değerleri düşülmüştür. Amortisman formülü amortismanı tabi varlığın bugünkü değerinden hurda değerini düşüp kalan değer işletme ömrüne bölünerek bulunmuştur. Hesaplamalarda bina için %60 hurda değeri, demirbaşlar için %30 hurda değeri, ofis teknolojileri için %30 hurda değeri ve taşıt için %50 hurda değeri hesaplanmıştır.

Sabit oran yöntemiyle amortismanına tabi varlıkların amortismanı ve yıllara bağlı amortisman dağılımı aşağıdaki tabloda yer aldığı şekilde gerçekleşmiştir.

Tablo 18. Sabit Oran Yöntemiyle Amortismanına Tabi Varlıkların Amortismanı

Yıllar	Yıllık Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman	Kalan Tutar
1 2021	791.778,00	791.778,00	15.043.782,00
2 2022	791.778,00	1.583.556,00	14.252.004,00
3 2023	791.778,00	2.375.334,00	13.460.226,00
4 2024	791.778,00	3.167.112,00	12.668.448,00
5 2025	791.778,00	3.958.890,00	11.876.670,00
6 2026	791.778,00	4.750.668,00	11.084.892,00
7 2027	791.778,00	5.542.446,00	10.293.114,00

8	2028	791.778,00	6.334.224,00	9.501.336,00
9	2029	791.778,00	7.126.002,00	8.709.558,00
10	2030	791.778,00	7.917.780,00	7.917.780,00
11	2031	791.778,00	8.709.558,00	7.126.002,00
12	2032	791.778,00	9.501.336,00	6.334.224,00
13	2033	791.778,00	10.293.114,00	5.542.446,00
14	2034	791.778,00	11.084.892,00	4.750.668,00
15	2035	791.778,00	11.876.670,00	3.958.890,00
16	2036	791.778,00	12.668.448,00	3.167.112,00
17	2037	791.778,00	13.460.226,00	2.375.334,00
18	2038	791.778,00	14.252.004,00	1.583.556,00
19	2039	791.778,00	15.043.782,00	791.778,00
20	2040	791.778,00	15.835.560,00	0
Hurda Değer		Toplam		19.260.240,00

Reklam Giderleri

İşletmenin faaliyet bölgesindeki illerde ve Ankara – İstanbul'da, özellikle ilk yıllarda düşük kapasitede çalışırken billboard kiralalamaları temel reklam giderlerini oluşturmaktadır. Bunun dışında işletmenin internet sitesinin kurulması ve buradan tanıtılması reklam çalışmaları arasında yer almaktadır. Kapasiteye göre reklam giderleri aşağıdaki şekilde senaryolaştırılmıştır.

Tablo 19. Reklam Giderleri

Kapasite durumu	Aylık Reklam Gideri	Yıllık Reklam Gideri
%100 Kapasite	1.000,00	12.000,00
%90 Kapasite	2.000,00	24.000,00
%80 Kapasite	3.000,00	36.000,00
%70 Kapasite	4.000,00	48.000,00
%60 Kapasite	5.000,00	60.000,00
%50 Kapasite	6.000,00	72.000,00

Beklenmedik Giderler

İşletmelerin beklenmedik ani değişiklikleri finanse edebilmek için işletme döneminde ayırdıkları bütçeyi kapsamaktadır. Tüm gider kalemleri titizlikle değerlendirilse de ekonomik sistem ve makroekonomik değerlendirmede işletmelerin beklenmedik giderleri oluşabilmektedir. Bu nedenle yaşlı yaşam merkezi için tablodaki bütçe ayrılmıştır.

Tablo 20. Beklenmedik Giderler

Kapasite durumu	Aylık Bakım onarım	Yıllık Bakım onarım
%100 Kapasite	5.000,00	60.000,00
%90 Kapasite	4.500,00	54.000,00
%80 Kapasite	4.000,00	48.000,00
%70 Kapasite	3.500,00	42.000,00
%60 Kapasite	3.000,00	36.000,00
%50 Kapasite	2.500,00	30.000,00

Vergi Giderleri

İşletmenin vergi giderleri kapsamında kurumlar vergisi göz önüne alınmıştır. Yaşlı yaşam merkezinin kurulacağı Sinop ili 5. Bölge Yatırım Teşvikleri kapsamına girmektedir. Yatırım teşvik belgesi destek unsurları 1. 2. 3. 4. 5. 6. bölgedeki yatırım yerine göre farklılık göstermektedir. Destek verilecek hastane ve huzur evleri yatırım konularının bazıları şunlardır.

- Cerrahi hastane hizmetleri
- Tıbbi hastane hizmetleri
- Kadın doğum hastane hizmetleri
- Rehabilitasyonla ilgili hastane hizmetleri
- Psikiyatri ile ilgili hastane hizmetleri
- Yaşlılara yönelik barınacak yer sağlayacak huzur evleri
- Fiziksel ve zihinsel özürllülere yönelik barınacak yer sağlayacak yardım hizmetleri
- Kimsesiz çocuklara barınacak yer sağlayacak bakım merkezleri

Yaşlı ve Engelli Bakım Merkezi Yatırımları öncelikli yatırımlar kapsamına alınmıştır. Aşağıdaki şartları sağlayan yaşlı ve engelli bakım merkezi yatırımları 5. bölge teşviklerinden yararlanacaktır. Yatırım teşvikleri kapsamında kurumlar vergisi, %50 indirimli olarak ($\%22/2=\%11$) hesaplanmıştır. Kurumlar vergisi kurumun yıllık karı üzerinden hesaplanmaktadır. Kurumun karı 100TL/m² ve 120TL/m² fiyatlardan her bir (A-B-C) senaryosuna göre değişiklik göstermektedir. Bu nedenle vergi giderleri net nakit akış tablosuna göre şu şekilde hesaplanmıştır.

Tablo 21. 120 m²/t'l Birim Fiyattan A-B-C Senaryosu

120 m2/t'l Birim Fiyattan - A Senaryosu %70, 2. Yıl %80 kapasite, 3.ve 4. Yıl %90 Kapsite, 5.Yıldan itibaren %100 Kapasite)														(1.Yıl							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Yatırım Giderleri	35.095.800																				
İşletme Giderleri		5.761.360	6.149.027	6.561.410	6.561.410	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958
İşletme Gelirlerii		10.719.626	12.123.046	13.464.547	13.464.547	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	33.951.088
Net Nakit Akımı	-35.095.800	4.958.266	5.974.020	6.903.137	6.903.137	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	26.926.130
Kurumlar Vergisi		545.409	657.142	759.345	759.345	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	2.961.874
Toplam		21.984.660	24.903.235	27.688.440	27.688.440	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	70.864.050
120 m2/t'l Birim Fiyattan - B Senaryosu %60, 2. Yıl %70, 3. Yıl %80, 4. ve 5. Yıl %90 Kapsite, 6.Yıldan itibaren %100 Kapasite)														(1. Yıl							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Yatırım Giderleri	35.095.800																				
İşletme Giderleri		5.320.300	5.761.360	6.149.027	6.561.410	6.561.410	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958
İşletme Gelirlerii		9.147.725	10.719.626	12.123.046	13.464.547	13.464.547	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	33.951.088
Net Nakit Akımı	-35.095.800	3.827.425	4.958.266	5.974.020	6.903.137	6.903.137	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	26.926.130
Kurumlar Vergisi		421.017	545.409	657.142	759.345	759.345	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	2.961.874
Toplam		18.716.466	21.984.660	24.903.235	27.688.440	27.688.440	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	70.864.050
120 m2/t'l Birim Fiyattan - C Senaryosu %50, 2. Yıl %60, 3. Yıl %70, 4. ve 5. Yıl %80, 6. ve 7.Yı %90 kapasite 8.Yıldan itibaren %100 Kapasite)														(1. Yıl							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Yatırım Giderleri	35.095.800																				
İşletme Giderleri		4.890.909	5.320.300	5.761.360	6.149.027	6.149.027	6.561.410	6.561.410	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958
İşletme Gelirlerii		7.633.424	9.147.725	10.719.626	12.123.046	12.123.046	13.464.547	13.464.547	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	14.690.848	33.951.088
Net Nakit Akımı	-35.095.800	2.742.515	3.827.425	4.958.266	5.974.020	5.974.020	6.903.137	6.903.137	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	7.665.890	26.926.130
Kurumlar Vergisi		301.677	421.017	545.409	657.142	657.142	759.345	759.345	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	843.248	2.961.874
Toplam		15.568.525	18.716.466	21.984.660	24.903.235	24.903.235	27.688.440	27.688.440	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	30.224.944	70.864.050

Tablo 22. 100 m2/tl Birim Fiyattan A-B-C Senaryosu

100 m2/tl Birim Fiyattan - A Senaryosu												(1.Yıl									
%70, 2. Yıl %80, 3.ve 4. Yıl %90 Kapsite, 5.Yıldan itibaren %100 Kapasite)																					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Yatırım Giderleri	35.095.800																				
İşletme Giderleri		5.761.360	6.149.027	6.561.410	6.561.410	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958
İşletme Gelirleri		8.965.673	10.139.855	11.262.437	11.262.437	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	31.549.259
Net Nakit Akımı	-35.095.800	3.204.314	3.990.828	4.701.028	4.701.028	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	24.524.301
Kurumlar Vergisi		352.474	438.991	517.113	517.113	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	2.697.673
Toplam		18.283.821	20.718.702	23.041.988	23.041.988	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	65.796.192
100 m2/tl Birim Fiyattan - B Senaryosu												(1. Yıl									
%60, 2. Yıl %70, 3. Yıl %80, 4. ve 5. Yıl %90 Kapsite, 6.Yıldan itibaren %100 Kapasite)																					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Yatırım Giderleri	35.095.800																				
İşletme Giderleri		5.320.300	5.761.360	6.149.027	6.561.410	6.561.410	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958
İşletme Gelirleri		7.651.092	8.965.673	10.139.855	11.262.437	11.262.437	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	31.549.259
Net Nakit Akımı	-35.095.800	2.330.791	3.204.314	3.990.828	4.701.028	4.701.028	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	24.524.301
Kurumlar Vergisi		256.387	352.474	438.991	517.113	517.113	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	2.697.673
Toplam		15.558.570	18.283.821	20.718.702	23.041.988	23.041.988	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	65.796.192
100 m2/tl Birim Fiyattan - C Senaryosu												(1. Yıl									
%50 , 2. Yıl %60, 3. Yıl %70, 4. ve 5. Yıl %80, 6. ve 7.Yıl %90 kapasite 8.Yıldan itibaren %100 Kapasite																					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Yatırım Giderleri	35.095.800																				
İşletme Giderleri		4.890.909	5.320.300	5.761.360	6.149.027	6.149.027	6.561.410	6.561.410	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958	7.024.958
İşletme Gelirleri		6.384.510	7.651.092	8.965.673	10.139.855	10.139.855	11.262.437	11.262.437	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	12.289.019	31.549.259
Net Nakit Akımı	-35.095.800	1.493.600	2.330.791	3.204.314	3.990.828	3.990.828	4.701.028	4.701.028	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	5.264.061	24.524.301
Kurumlar Vergisi		164.296	256.387	352.474	438.991	438.991	517.113	517.113	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	579.047	2.697.673
Toplam		12.933.315	15.558.570	18.283.821	20.718.702	20.718.702	23.041.988	23.041.988	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	25.157.085	65.796.192

2.7 Satış ve Pazarlama Analizi: Gelir Modeli

Sinop Yaşlı yaşam merkezinde gelir kalemleri yaşlı konaklama geliri, yaşlıların misafirlerinin konaklama geliri ve kantin gelirleri şeklinde üç grupta toplanmıştır.

Oda Tipleri ve Konaklama Gelirleri

Tesislerde A, B, C ve D sınıfı olmak üzere 4 farklı oda tipi seçeneği sunulacaktır. A tipi odaların toplam büyüklüğü 95 m², B tipi odalar 75 m², C tipi odalar 55 m² ve D tipi odalar ise 40 m² olacaktır. Her bir oda içinde kendi mutfak, tuvalet ve banyosu olacaktır. A tipi 8 adet oda 2+1 şeklinde, B (40 adet) ve C tipi (72 adet) odalar 1+1 ve D tipi (64 adet) odalar ise 1+0 olacaktır. Toplam konaklama alanının 10.256 m², oda sayısının ise 184 olması ve her bir odada 1 kişi kalacağı öngörülmüştür. Ortalama oda büyüklüğü 55,7 m² dir. Odaların fiyatlandırılmasında ise m² birim ücret üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. En düşük senaryoda odaların aylık birim ücreti 80 TL ile 130 TL arasında olması öngörülmüştür. Yapılan senaryo analizlerinde 100 TL ve 120 TL'lik seçenekler üzerinde durulmuştur.

Aşağıdaki tabloda bu senaryo seçeneklerine ve oda tiplerine göre bir odanın aylık getiri değerleri hesaplanmıştır. A tipi odaların 1 aylık getirisi 7.360 TL ile 11.960 TL, B tipi odaların 6.000 TL ile 9.750 TL, C tipi odaların 4.400 TL ile 7.150 TL ve D tipi odaların ise 3.200 TL ile 5.200 TL arasında değişeceği hesaplanmıştır.

Tablo 23. m² Fiyatına Göre-Oda Başına Konaklama Gelirleri (TL- Aylık)

Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı (TL- Aylık)										
					80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	8	736	7.360	7.820	8.280	8.740	9.200	9.660	10.120	10.580	11.040	11.500	11.960
B	75	1+1	40	3.000	6.000	6.375	6.750	7.125	7.500	7.875	8.250	8.625	9.000	9.375	9.750
C	55	1+1	72	3.960	4.400	4.675	4.950	5.225	5.500	5.775	6.050	6.325	6.600	6.875	7.150
D	40	1+0	64	2.560	3.200	3.400	3.600	3.800	4.000	4.200	4.400	4.600	4.800	5.000	5.200

Yukarıdaki tabloda sunulan birim oda gelirlerine göre azami aylık ve yıllık oda gelirleri tutarları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo 24. m² Fiyatı ve Oda Tiplerine Göre Aylık Toplam Konaklama Geliri (TL)

Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayı sı	Toplam (m ²)	m ² Fiyatı ve Oda Tiplerine Göre Aylık Toplam Konaklama Geliri (TL)										
					80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	8	736	58.880	62.560	66.240	69.920	73.600	77.280	80.960	84.640	88.320	92.000	95.680
B	75	1+1	40	3.000	240.000	255.000	270.000	285.000	300.000	315.000	330.000	345.000	360.000	375.000	390.000
C	55	1+1	72	3.960	316.800	336.600	356.400	376.200	396.000	415.800	435.600	455.400	475.200	495.000	514.800
D	40	1+0	64	2.560	204.800	217.600	230.400	243.200	256.000	268.800	281.600	294.400	307.200	320.000	332.800
Toplam			184	10.256	820.480	871.760	923.040	974.320	1.025.600	1.076.880	1.128.160	1.179.440	1.230.720	1.282.000	1.333.280
Ortalama			55,7m ²		4.459	4.738	5.017	5.295	5.574	5.853	6.131	6.410	6.689	6.967	7.246

TAM KAPASİTE 1YILLIK GELİR MODELİ

Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayı sı	Toplam (m ²)	m ² Fiyatı ve Oda Tiplerine Göre Yıllık Toplam Konaklama Geliri(TL)										
					80TL	85TL	90TL	95TL	100TL	105TL	110TL	115TL	120TL	125TL	130TL
A	92	2+1	8	736	706.560	750.720	794.880	839.040	883.200	927.360	971.520	1.015.680	1.059.840	1.104.000	1.148.160
B	75	1+1	40	3.000	2.880.000	3.060.000	3.240.000	3.420.000	3.600.000	3.780.000	3.960.000	4.140.000	4.320.000	4.500.000	4.680.000
C	55	1+1	72	3.960	3.801.600	4.039.200	4.276.800	4.514.400	4.752.000	4.989.600	5.227.200	5.464.800	5.702.400	5.940.000	6.177.600
D	40	1+0	64	2.560	2.457.600	2.611.200	2.764.800	2.918.400	3.072.000	3.225.600	3.379.200	3.532.800	3.686.400	3.840.000	3.993.600
Toplam			184	10.256	9.845.760	10.461.120	11.076.480	11.691.840	12.307.200	12.922.560	13.537.920	14.153.280	14.768.640	15.384.000	15.999.360
Ortalama			55,7 m ²		53.510	56.854	60.198	63.543	66.887	70.231	73.576	76.920	80.264	83.609	86.953

Yaşlıların konaklama hizmetlerinden elde edilecek gelir en düşük senaryoda aylık 820.480 TL iken, en yüksek (130 TL) senaryoda ise 1.333.280 TL'yi, yıllık olarak ise 9.845.760 TL ile 15.999.360 TL arasında değişmektedir. Bu fizibilite çalışmasında ise birim m² tutarı 100 TL ve 120 TL olan senaryoların öne çıktığı değerlendirilmiştir.

Buna göre sözkonusu tesislerin **tam kapasitede** aylık 1.025.600 TL ile 1.230.720 TL'lik gelir potansiyeli, yıllık ise 12.307.200 TL ile 14.768.640 TL gelir potansiyeline sahip olduğu hesaplanmıştır.

Toplam Kapasitenin %5'i Oranında Kişinin Ücretsiz Konaklaması Durumu

Ancak, 7/8/2008 tarihli ve 26960 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Özel Huzur Evleri ve Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliğinin 27'nci maddesi (7)'nci fıkrası "Her kuruluş kapasitesinin en az %5'i oranında ücretsiz yaşlı bakmakla yükümlüdür. Ücretsiz bakılacak yaşlılar İl Müdürlüğüne belirlenir." hükmü yer almaktadır. Bu hükmeye istinaden tesislerden 10 kişinin ücretsiz istifade etmesi söz konusudur. Bu 10 kişinin D tipi odalarda konaklaması öngörülmüştür. Bu hükmün etkilediği TAM KAPASİTE Aylık ve 12 Aylık Gelir Modeli aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tam Kapasite (%100) Durumunda Konaklama Geliri Senaryoları

10 kişinin ücretsiz konaklaması durumunda en düşük m² birim fiyatı (80 TL) ve en yüksek m² birim fiyatı (130 TL) arasındaki seçenekler 10 TL'lik alternatiflere uygun şekilde gelir senaryoları hesaplanmıştır. Buna göre tesisler tam kapasite halinde en düşük 788.480 TL ile en yüksek 1.281.280 TL' konaklama gelir düzeyine sahip olacaktır. Birim oda m² fiyatı 100 TL'lik ve 120 TL'lik alternatiflere göre ise aylık 985.600 TL ile 1.182.720 TL ve yıllık ise 11.827.200 TL ile 14.192.640 TL konaklama geliri elde edilmesi imkân dâhilindedir.

Tablo 25. Tam Kapasite 1 Aylık ve 1 Yıllık Gelir Modeli- 10 Kişi Ücretsiz Konaklaması Durumu

TAM KAPASİTE 1 AYLIK GELİR MODELİ- 10 Kişi Ücretsiz Konaklaması Durumu															
Oda Tipleri	Büyüklik (m ²)	Oda Tipi	Oda Sayısı	Toplam (m ²)	m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (Aylık)										
					80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	8	736	58.880	62.560	66.240	69.920	73.600	77.280	80.960	84.640	88.320	92.000	95.680
B	75	1+1	40	3.000	240.000	255.000	270.000	285.000	300.000	315.000	330.000	345.000	360.000	375.000	390.000
C	55	1+1	72	3.960	316.800	336.600	356.400	376.200	396.000	415.800	435.600	455.400	475.200	495.000	514.800
D	40	1+0	54	2.160	172.800	183.600	194.400	205.200	216.000	226.800	237.600	248.400	259.200	270.000	280.800
Toplam			174	9.856	788.480	837.760	887.040	936.320	985.600	1.034.880	1.084.160	1.133.440	1.182.720	1.232.000	1.281.280
Ortalama			56,6 m ²		4.285	4.553	4.821	5.089	5.357	5.624	5.892	6.160	6.428	6.696	6.963
TAM KAPASİTE 1 YILLIK GELİR MODELİ- 10 Kişi Ücretsiz Konaklaması Durumu															
Oda Tipleri	Büyüklik (m ²)	Oda Tipi	Oda Sayısı	Toplam (m ²)	m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (12 Aylık)										
					80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	8	736	706.560	750.720	794.880	839.040	883.200	927.360	971.520	1.015.680	1.059.840	1.104.000	1.148.160
B	75	1+1	40	3.000	2.880.000	3.060.000	3.240.000	3.420.000	3.600.000	3.780.000	3.960.000	4.140.000	4.320.000	4.500.000	4.680.000
C	55	1+1	72	3.960	3.801.600	4.039.200	4.276.800	4.514.400	4.752.000	4.989.600	5.227.200	5.464.800	5.702.400	5.940.000	6.177.600
D	40	1+0	54	2.160	2.073.600	2.203.200	2.332.800	2.462.400	2.592.000	2.721.600	2.851.200	2.980.800	3.110.400	3.240.000	3.369.600
Toplam			174	9.856	9.461.760	10.053.120	10.644.480	11.235.840	11.827.200	12.418.560	13.009.920	13.601.280	14.192.640	14.784.000	15.375.360
Ortalama			56,6m ²		51.423	54.637	57.850	61.064	64.278	67.492	70.706	73.920	77.134	80.348	83.562

Bu çalışma kapsamında huzurevi için %50- %100 (Tam) kapasite seçenekleri %10'ar artırımlı olarak hesaplanmıştır. O hesaplamalara da burada yer verilecektir.

Kapasite 1: %50 Kapasiteye Göre Gelir Modeli

Tablo 26. %50 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)

Kapasite 1: %50 Kapasiteye Göre 1 AYLIK Gelir Modeli															
					m² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (Aylık)										
Oda Tipleri	Büyük­lük (m²)	Oda Tipi	Sayı­şı	Toplam (m²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	4	368	29.440	31.280	33.120	34.960	36.800	38.640	40.480	42.320	44.160	46.000	47.840
B	75	1+1	20	1.500	120.000	127.500	135.000	142.500	150.000	157.500	165.000	172.500	180.000	187.500	195.000
C	55	1+1	36	1.980	158.400	168.300	178.200	188.100	198.000	207.900	217.800	227.700	237.600	247.500	257.400
D	40	1+0	32	1.280	102.400	108.800	115.200	121.600	128.000	134.400	140.800	147.200	153.600	160.000	166.400
Toplam			92	5.128	410.240	435.880	461.520	487.160	512.800	538.440	564.080	589.720	615.360	641.000	666.640
Ortalama			55,7 m²		2.230	2.369	2.508	2.648	2.787	2.926	3.066	3.205	3.344	3.484	3.623
Kapasite 1: %50 Kapasiteye Göre 12 AYLIK Gelir Modeli															
					m² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (12 Aylık)										
Oda Tipleri	Büyük­lük (m²)	Oda Tipi	Sayı­şı	Toplam (m²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	4	368	353.280	375.360	397.440	419.520	441.600	463.680	485.760	507.840	529.920	552.000	574.080
B	75	1+1	20	1.500	1.440.000	1.530.000	1.620.000	1.710.000	1.800.000	1.890.000	1.980.000	2.070.000	2.160.000	2.250.000	2.340.000
C	55	1+1	36	1.980	1.900.800	2.019.600	2.138.400	2.257.200	2.376.000	2.494.800	2.613.600	2.732.400	2.851.200	2.970.000	3.088.800
D	40	1+0	32	1.280	1.228.800	1.305.600	1.382.400	1.459.200	1.536.000	1.612.800	1.689.600	1.766.400	1.843.200	1.920.000	1.996.800
Toplam			92	5.128	4.922.880	5.230.560	5.538.240	5.845.920	6.153.600	6.461.280	6.768.960	7.076.640	7.384.320	7.692.000	7.999.680
Ortalama			55,7 m²		26.755	28.427	30.099	31.771	33.443	35.116	36.788	38.460	40.132	41.804	43.477

Kapasite 2: %60 Kapasiteye Göre Gelir Modeli

Tablo 27. %60 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)

Kapasite 2: %60 Kapasiteye Göre 1 AYLIK Gelir Modeli															
					m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (Aylık)										
Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	5	460	36.800	39.100	41.400	43.700	46.000	48.300	50.600	52.900	55.200	57.500	59.800
B	75	1+1	24	1.800	144.000	153.000	162.000	171.000	180.000	189.000	198.000	207.000	216.000	225.000	234.000
C	55	1+1	43	2.365	189.200	201.025	212.850	224.675	236.500	248.325	260.150	271.975	283.800	295.625	307.450
D	40	1+0	38	1.520	121.600	129.200	136.800	144.400	152.000	159.600	167.200	174.800	182.400	190.000	197.600
Toplam			110	6.145	491.600	522.325	553.050	583.775	614.500	645.225	675.950	706.675	737.400	768.125	798.850
Ortalama			55,9 m ²		2.672	2.839	3.006	3.173	3.340	3.507	3.674	3.841	4.008	4.175	4.342

Kapasite 2: %60 Kapasiteye Göre 12 AYLIK Gelir Modeli															
					m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (12 Aylık)										
Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	5	460	441.600	469.200	496.800	524.400	552.000	579.600	607.200	634.800	662.400	690.000	717.600
B	75	1+1	24	1.800	1.728.000	1.836.000	1.944.000	2.052.000	2.160.000	2.268.000	2.376.000	2.484.000	2.592.000	2.700.000	2.808.000
C	55	1+1	43	2.365	2.270.400	2.412.300	2.554.200	2.696.100	2.838.000	2.979.900	3.121.800	3.263.700	3.405.600	3.547.500	3.689.400
D	40	1+0	38	1.520	1.459.200	1.550.400	1.641.600	1.732.800	1.824.000	1.915.200	2.006.400	2.097.600	2.188.800	2.280.000	2.371.200
Toplam			110	6.145	5.899.200	6.267.900	6.636.600	7.005.300	7.374.000	7.742.700	8.111.400	8.480.100	8.848.800	9.217.500	9.586.200
Ortalama			55,9 m ²		32.061	34.065	36.068	38.072	40.076	42.080	44.084	46.088	48.091	50.095	52.099

Kapasite 3: %70 Kapasiteye Göre Gelir Modeli

Tablo 28. % 70 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)

SİNOP İLİ YAŞLI YAŞAM MERKEZİ / ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Kapasite 3: %70 Kapasiteye Göre 1 AYLIK Gelir Modeli

					m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (Aylık)										
Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	6	552	44.160	46.920	49.680	52.440	55.200	57.960	60.720	63.480	66.240	69.000	71.760
B	75	1+1	28	2.100	168.000	178.500	189.000	199.500	210.000	220.500	231.000	241.500	252.000	262.500	273.000
C	55	1+1	50	2.750	220.000	233.750	247.500	261.250	275.000	288.750	302.500	316.250	330.000	343.750	357.500
D	40	1+0	45	1.800	144.000	153.000	162.000	171.000	180.000	189.000	198.000	207.000	216.000	225.000	234.000
Toplam			129	7.202	576.160	612.170	648.180	684.190	720.200	756.210	792.220	828.230	864.240	900.250	936.260
Ortalama			55,8 m ²		3.131	3.327	3.523	3.718	3.914	4.110	4.306	4.501	4.697	4.893	5.088

Kapasite 3: %70 Kapasiteye Göre 12 AYLIK Gelir Modeli

					m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (12 Aylık)										
Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	6	552	529.920	563.040	596.160	629.280	662.400	695.520	728.640	761.760	794.880	828.000	861.120
B	75	1+1	28	2.100	2.016.000	2.142.000	2.268.000	2.394.000	2.520.000	2.646.000	2.772.000	2.898.000	3.024.000	3.150.000	3.276.000
C	55	1+1	50	2.750	2.640.000	2.805.000	2.970.000	3.135.000	3.300.000	3.465.000	3.630.000	3.795.000	3.960.000	4.125.000	4.290.000
D	40	1+0	45	1.800	1.728.000	1.836.000	1.944.000	2.052.000	2.160.000	2.268.000	2.376.000	2.484.000	2.592.000	2.700.000	2.808.000
Toplam			129	7.202	6.913.920	7.346.040	7.778.160	8.210.280	8.642.400	9.074.520	9.506.640	9.938.760	10.370.880	10.803.000	11.235.120
Ortalama			55,8 m ²		37.576	39.924	42.273	44.621	46.970	49.318	51.667	54.015	56.363	58.712	61.060

Kapasite 4: %80 Kapasiteye Göre Gelir Modeli

Tablo 29. %80 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık - 1 Yıllık)

Kapasite 4: %80 Kapasiteye Göre 1 AYLIK Gelir Modeli															
m² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (Aylık)															
Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	6	552	44.160	46.920	49.680	52.440	55.200	57.960	60.720	63.480	66.240	69.000	71.760
B	75	1+1	32	2.400	192.000	204.000	216.000	228.000	240.000	252.000	264.000	276.000	288.000	300.000	312.000
C	55	1+1	58	3.190	255.200	271.150	287.100	303.050	319.000	334.950	350.900	366.850	382.800	398.750	414.700
D	40	1+0	50	2.000	160.000	170.000	180.000	190.000	200.000	210.000	220.000	230.000	240.000	250.000	260.000
Toplam			146	8.142	651.360	692.070	732.780	773.490	814.200	854.910	895.620	936.330	977.040	1.017.750	1.058.460
Ortalama			55,8 m ²		3.540	3.761	3.983	4.204	4.425	4.646	4.868	5.089	5.310	5.531	5.753

Kapasite 4: %80 Kapasiteye Göre 12 AYLIK Gelir Modeli															
m² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (12 Aylık)															
Oda Tipleri	Büyükölük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	6	552	529.920	563.040	596.160	629.280	662.400	695.520	728.640	761.760	794.880	828.000	861.120
B	75	1+1	32	2.400	2.304.000	2.448.000	2.592.000	2.736.000	2.880.000	3.024.000	3.168.000	3.312.000	3.456.000	3.600.000	3.744.000
C	55	1+1	58	3.190	3.062.400	3.253.800	3.445.200	3.636.600	3.828.000	4.019.400	4.210.800	4.402.200	4.593.600	4.785.000	4.976.400
D	40	1+0	50	2.000	1.920.000	2.040.000	2.160.000	2.280.000	2.400.000	2.520.000	2.640.000	2.760.000	2.880.000	3.000.000	3.120.000
Toplam			146	8.142	7.816.320	8.304.840	8.793.360	9.281.880	9.770.400	10.258.920	10.747.440	11.235.960	11.724.480	12.213.000	12.701.520
Ortalama			55,8 m ²		42.480	45.135	47.790	50.445	53.100	55.755	58.410	61.065	63.720	66.375	69.030

Kapasite 5: %90 Kapasiteye Göre Gelir Modeli

Tablo 30. %90 Kapasiteye Göre Gelir Modeli (1 Aylık- 1 Yıllık)

SİNOP İLİ YAŞLI YAŞAM MERKEZİ / ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Kapasite 5: %90 Kapasiteye Göre 1 AYLIK Gelir Modeli

m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (Aylık)															
Oda Tipleri	Büyüklik (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	7	644	51.520	54.740	57.960	61.180	64.400	67.620	70.840	74.060	77.280	80.500	83.720
B	75	1+1	36	2.700	216.000	229.500	243.000	256.500	270.000	283.500	297.000	310.500	324.000	337.500	351.000
C	55	1+1	65	3.575	286.000	303.875	321.750	339.625	357.500	375.375	393.250	411.125	429.000	446.875	464.750
D	40	1+0	53	2.120	169.600	180.200	190.800	201.400	212.000	222.600	233.200	243.800	254.400	265.000	275.600
Toplam			161	9.039	723.120	768.315	813.510	858.705	903.900	949.095	994.290	1.039.485	1.084.680	1.129.875	1.175.070
Ortalama			56,1 m ²		3.930	4.176	4.421	4.667	4.913	5.158	5.404	5.649	5.895	6.141	6.386

Kapasite 5: %90 Kapasiteye Göre 12 AYLIK Gelir Modeli

m ² Fiyatına Göre- Oda Başına Konaklama Tutarı TL (12 Aylık)															
Oda Tipleri	Büyüklik (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)	80 TL	85 TL	90 TL	95 TL	100 TL	105 TL	110 TL	115 TL	120 TL	125 TL	130 TL
A	92	2+1	7	644	618.240	656.880	695.520	734.160	772.800	811.440	850.080	888.720	927.360	966.000	1.004.640
B	75	1+1	36	2.700	2.592.000	2.754.000	2.916.000	3.078.000	3.240.000	3.402.000	3.564.000	3.726.000	3.888.000	4.050.000	4.212.000
C	55	1+1	65	3.575	3.432.000	3.646.500	3.861.000	4.075.500	4.290.000	4.504.500	4.719.000	4.933.500	5.148.000	5.362.500	5.577.000
D	40	1+0	53	2.120	2.035.200	2.162.400	2.289.600	2.416.800	2.544.000	2.671.200	2.798.400	2.925.600	3.052.800	3.180.000	3.307.200
Toplam			161	9.039	8.677.440	9.219.780	9.762.120	10.304.460	10.846.800	11.389.140	11.931.480	12.473.820	13.016.160	13.558.500	14.100.840
Ortalama			56,1 m ²		47.160	50.108	53.055	56.003	58.950	61.898	64.845	67.793	70.740	73.688	76.635

Ziyaretçi Gelirleri

Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri Yönetmeliği'nin 86'ncı maddesi "Ziyaretçiler"e ilişkin hususları düzenlemektedir. Madde kapsamı şu şekildedir:

"Madde 86-Yaşlıların aileleri ve arkadaşları ile personelin ziyaretçileri, misafirler için düzenlenen bölümlere kabul edilir.

Yaşlıların izni olmaksızın yaşadıkları bölümlere misafir kabul edilmez.

Kuruluştaki yaşlılarını görmek için İl dışından gelen ziyaretçiler bu hizmet için ayrılan bir odada, yılda en fazla üç kez, üçer günü geçmeden ve üç kişilik oda ücreti ödeme koşuluyla kalabilirler."

Bu maddeye istinaden dileyen huzurevi sakini odasında yılda toplam 15 kişi/gün misafir kabul edebilecektir. Yılbaşı, Ramazan Bayramı ve Kurban Bayramı'nda ise 3 kişi (aile olarak gelen) konaklamak isteyen misafirler için 5 adet 3 kişilik odalarda konaklama imkânı sunulması öngörülmektedir.

Bu çalışma kapsamında yılbaşı- Ramazan ve Kurban Bayramı, Milli Bayramlar gibi dönemlerde huzurevi sakinlerinin yatılı konaklama senaryoları değerlendirilmiştir.

Ziyaretçiler yaşlılara ait odalarda misafir edilebilecektir. A tipi odalarda günlük 2 misafir kabul edilebilirken B, C, D odalarda sadece 1 misafir kabul edilebilecektir. Tam kapasite döneminde 184 odada bir kişinin yılda (ilgili yönetmelik maddesi gereğince) 9 adam*gün konaklamalı ziyaretçisi olabileceği varsayılarak 1.656 adam*gün konaklama yapılabileceği hesaplanmıştır. Buna göre toplam yıllık misafir gelirlerinin ise 363.388 TL olacağı öngörülmüştür.

Tablo 31. Ziyaretçi Gelirleri

TAM KAPASİTE						
Oda Tipleri	Büyükklük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Misafir Kabul Edilebilecek 9 Adam*Gün Sayısı	Birim Fiyat (TL)	Yıllık Azami Misafir Geliri (TL)
A	92	2+1	8	72	362	26.064
B	75	1+1	40	360	295	106.200
C	55	1+1	72	648	217	140.616
D	40	1+0	64	576	158	91.008
Toplam Oda Sayısı			184	1.656		363.888

Kapasite düzeylerine göre alternatif gelir senaryoları;

Tablo 32. 120tl/m² Birim Fiyatına Göre Misafir Konaklama Gelirleri

<i>120 tl/m² Birim Fiyata Göre Misafir Konaklama Gelirleri (Misafir Gelirleri Kapasiteye Göre en kötümser senaryo üzerinden hazırlanmıştır)</i>							
	Günlük Fiyat	50% Kapasite	60% Kapasite	70% Kapasite	80% Kapasite	90% kapasite	100% kapasite
A tipi Oda	362	13.032,00	15.638,40	18.244,80	20.851,20	23.457,60	26.064,00
B Tipi Oda	295	53.100,00	63.720,00	74.340,00	84.960,00	95.580,00	106.200,00
C tipi Oda	217	70.308,00	84.369,60	98.431,20	112.492,80	126.554,40	140.616,00
D Tipi Oda	158	45.504,00	54.604,80	63.705,60	72.806,40	81.907,20	91.008,00
Genel Toplam		181.944,00	218.332,80	254.721,60	291.110,40	327.499,20	363.888,00

Tablo 33. 100tl/m² Birim Fiyata Göre Misafir Konaklama Gelirleri

<i>100 tl/m² Birim Fiyata Göre Misafir Konaklama Gelirleri (Misafir Gelirleri Kapasiteye Göre en kötümser senaryo üzerinden hazırlanmıştır)</i>							
Oda Tipi	Günlük Fiyat	50% Kapasite	60% Kapasite	70% Kapasite	80% Kapasite	90% kapasite	100% kapasite
A	326	11.728,80	14.074,56	16.420,32	18.766,08	21.111,84	23.457,60
B	266	47.790,00	57.348,00	66.906,00	76.464,00	86.022,00	95.580,00
C	195	63.277,20	75.932,64	88.588,08	101.243,52	113.898,96	126.554,40
D	142	40.953,60	49.144,32	57.335,04	65.525,76	73.716,48	81.907,20
Genel Toplam		163.749,60	196.499,52	229.249,44	261.999,36	294.749,28	327.499,20

Kantin Gelirleri

Kantin gelirleri hesaplanırken 1111 sayılı Askerlik Kanunu kapsamında askerlerin temel ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için verilen asker harçlığı baz alınmıştır. Buna göre en düşük asker harçlığı olan 110TL ile en yüksek asker harçlığı 220TL'nin ortalaması alınarak her bir yaşlının ayda 165TL kantin alışverişi yapacağı varsayılmıştır. Bu varsayıma göre 165/30=5,5TL günlük harcama yapılmaktadır. %40 kâr marjı ile günlük kişi başı kantin net geliri 2,2TL kabul edilmiştir. Tesislerde konaklayanlar, çalışanlar ve misafirler için ekstra ihtiyaçlarını temin edebilecekleri bir kantin kurulması öngörülmektedir. Kapasite düzeylerine göre yıllık kantin gelirleri de aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Kantinden yılda tam kapasite döneminde 134.320 TL gelir elde edilmesi mümkün görünmektedir.

Tablo 34. Kantin Gelirleri

Kantin Geliri	Günlük Fiyat/Kişi	50% Kapasite	60% Kapasite	70% Kapasite	80% Kapasite	90% kapasite	100% kapasite
	2	67.160,00	80.592,00	94.024,00	107.456,00	120.888,00	134.320,00

Toplam Gelirler

Toplam gelirlere ilişkin öne çıkan oda birim m² fiyatına ve kapasite düzeylerine göre elde edilen senaryolar aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Oda birim m² fiyatının 100 TL olması durumunda ve tam kapasitede toplam gelirler 12.289.019,20 TL'yi bulmaktadır. En kötü senaryoda ise (%50 kapasitede) toplam gelirlerin 6.384.509,60 TL olacağı hesaplanmıştır.

Tablo 35. 1 Yıllık Gelir Modeli (Konaklama m² 100tl)

1 YILLIK GELİR MODELİ (Konaklama m ² 100tl)						
Gelir Kalemleri	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Konaklama	6.153.600,00	7.374.000,00	8.642.400,00	9.770.400,00	10.846.800,00	11.827.200,00
Misafir	163.749,60	196.499,52	229.249,44	261.999,36	294.749,28	327.499,20
Kantin	67.160,00	80.592,00	94.024,00	107.456,00	120.888,00	134.320,00
Bağış						
TOPLAM	6.384.509,60	7.651.091,52	8.965.673,44	10.139.855,36	11.262.437,28	12.289.019,20

Oda birim m² fiyatının 120 TL olması durumunda ve tam kapasitede toplam gelirler 14.690.848,00 TL'yi bulmaktadır. En kötü senaryoda ise (%50 kapasitede) toplam gelirlerin 7.633.424,00 TL olacağı hesaplanmıştır.

Tablo 36. 1 Yıllık Gelir Modeli (Konaklama m² 120tl)

1 YILLIK GELİR MODELİ (Konaklama m² 120tl)						
Gelir Kalemleri	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Konaklama	7.384.320,00	8.848.800,00	10.370.880,00	11.724.480,00	13.016.160,00	14.192.640,00
Misafir	181.944,00	218.332,80	254.721,60	291.110,40	327.499,20	363.888,00
Kantin	67.160,00	80.592,00	94.024,00	107.456,00	120.888,00	134.320,00
Bağış						
TOPLAM	7.633.424,00	9.147.724,80	10.719.625,60	12.123.046,40	13.464.547,20	14.690.848,00

3 TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi

Sinop ili Karadeniz kıyı şeridinde yer alan Boztepe Burnu ve Yarımadası üzerinde kurulmuştur. İlin batısında Kastamonu, güneyinde Çorum, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Dağlar il arazisinin %74,3'ünü kapsamaktadır (Sinop Valiliği, 2020). İklim olarak yıl boyunca mevsimler arası sıcaklık değişimi fazla olmamakla birlikte bütün yıl nemli ve yağışlı özellik göstermektedir. Yağış rejimi düzenli olmasından dolayı zengin orman ve bitki örtüsüne sahiptir. Çam, köknar, meşe, gürgen başlıca ağaç türleridir (Sinop İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020). TR82 bölgesinde 3 ilin merkez ilçeleri de dâhil olmak üzere toplamda 41 ilçe yer almaktadır. 12 tanesi Çankırı, 20'si Kastamonu, 9'uda Sinop şehrine aittir. Bölgede 3 ilin toplamda barındığı nüfus miktarı ile 26 düzey 2 bölgesi arasında nüfusu 1 milyonun altında olan tek düzey 2 bölgesidir (Tablo 23).

Tablo 37. TR82 Kır-Kent Nüfus Miktarı

	Çankırı	Kastamonu	Sinop	TR82
Kır Nüfusu	60.649	141.622	83.858	286.129
Kent Nüfusu	135.140	237.783	134.385	507.308
Toplam Nüfus	195.789	379.405	218.243	793.437

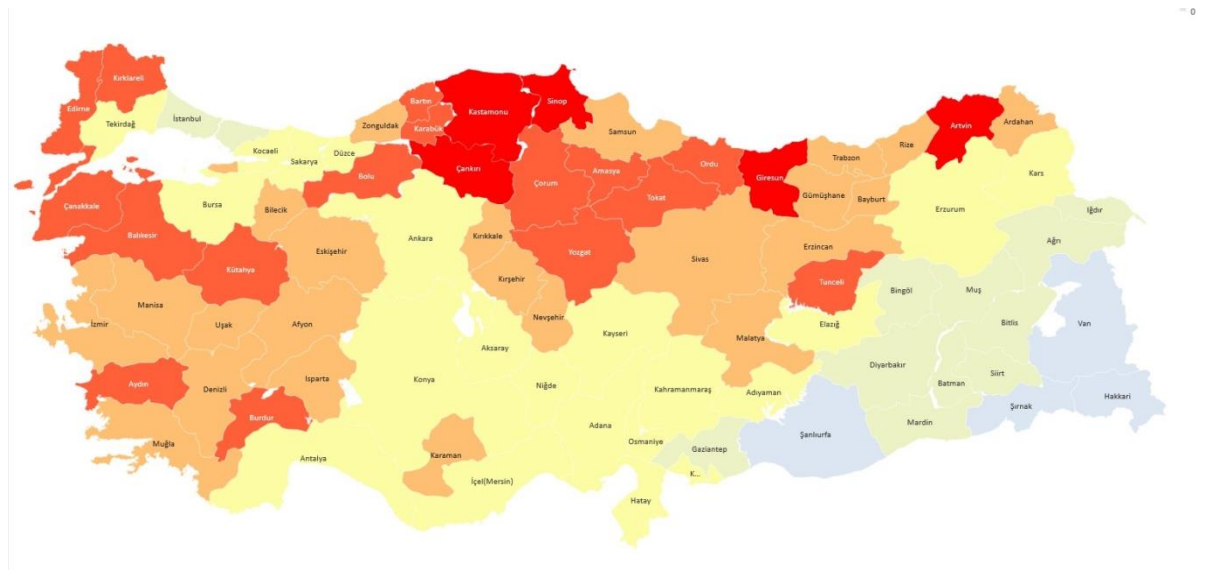
Kaynak: TÜİK, 2020

Son yıllarda bölgeye yönelik tersine bir göç akışı yaşanmaktadır. Yaşanan bu göç daha çok emeklilik göçü olarak da adlandırılmaktadır. Buradaki ana motivasyon büyükşehirlerde uzun yıllar yaşamını sürdürmüş bireylerin emeklilikten sonra tekrar memleketlerine yerleşme isteğinde olmasıdır. Bu yüzden yaşlı nüfus oranlarına göre TR82 illeri –Sinop, Çankırı ve Kastamonu Türkiye'deki ilk 10 il arasında yer almaktadır.

Tablo 38. TR82 İllerinde Toplam Nüfus, Yaşlı Nüfus Sayısı ve Oranları (%)

İller	Toplam Nüfus	Yaşlı Nüfus	Yaşlı Nüfus Oranı
Sinop	218.243	41.074	18,8%
Kastamonu	379.405	67.027	17,7%
Çankırı	195.789	31.628	16,2%
Toplam	793.437	139.729	17,6%

Kaynak: TÜİK, 2020a ADNKS.

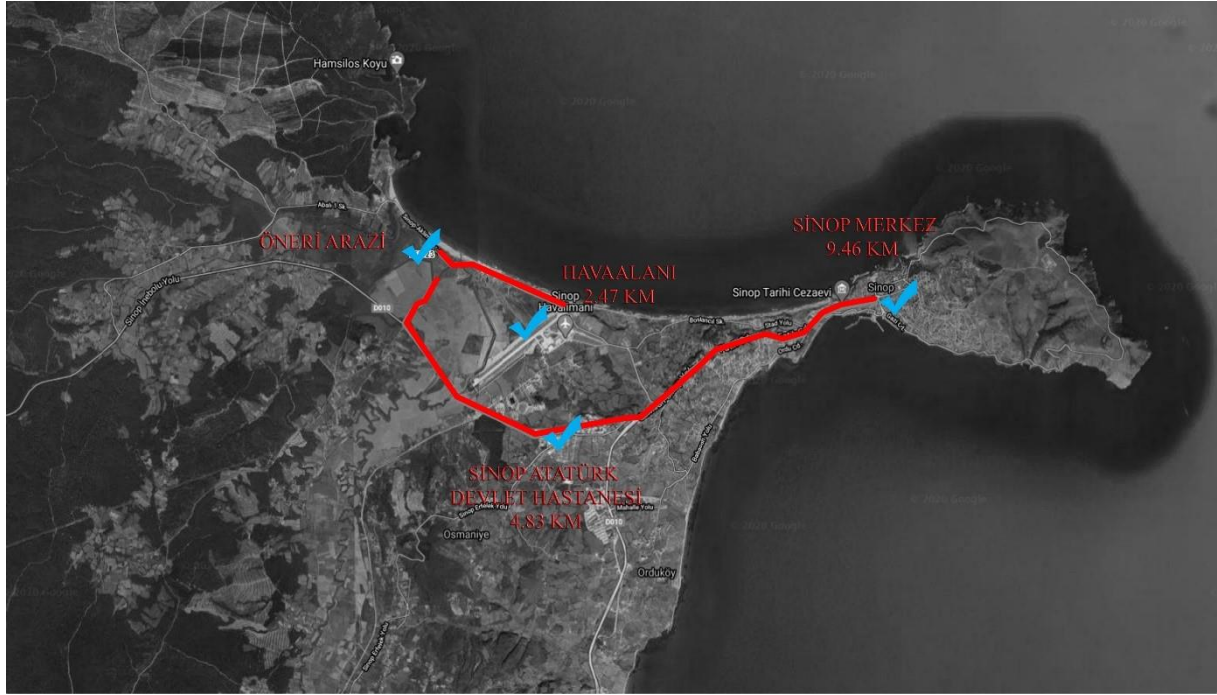
Harita 2: Yaşlı Nüfus Oranlarına Göre Türkiye (2019)

Kaynak: AÇSHB, 2020

Çalışma Konusu Tesisin Kurulacağı Alternatif Arazilere İlişkin Bilgi İle Bu Alternatifler Arasında Tesisin Kurulacağı Arazinin Tercihinin Gerekçeleri

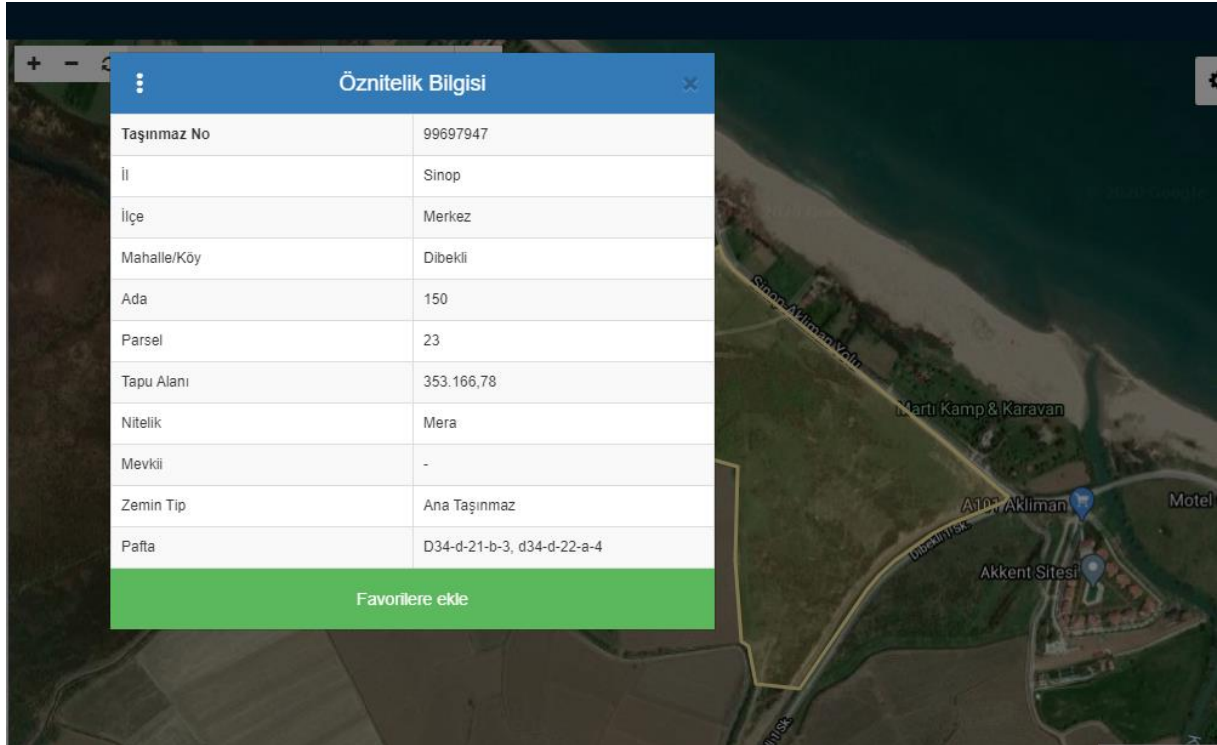
Yaşam Merkezi için Sinop bölgesinde yapılan araştırmalar sonucund; belirlenen arazi şehir merkezine, havaalanına ve aynı zamanda Sinop Atatürk Devlet Hastanesine yakın bir konumdadır.

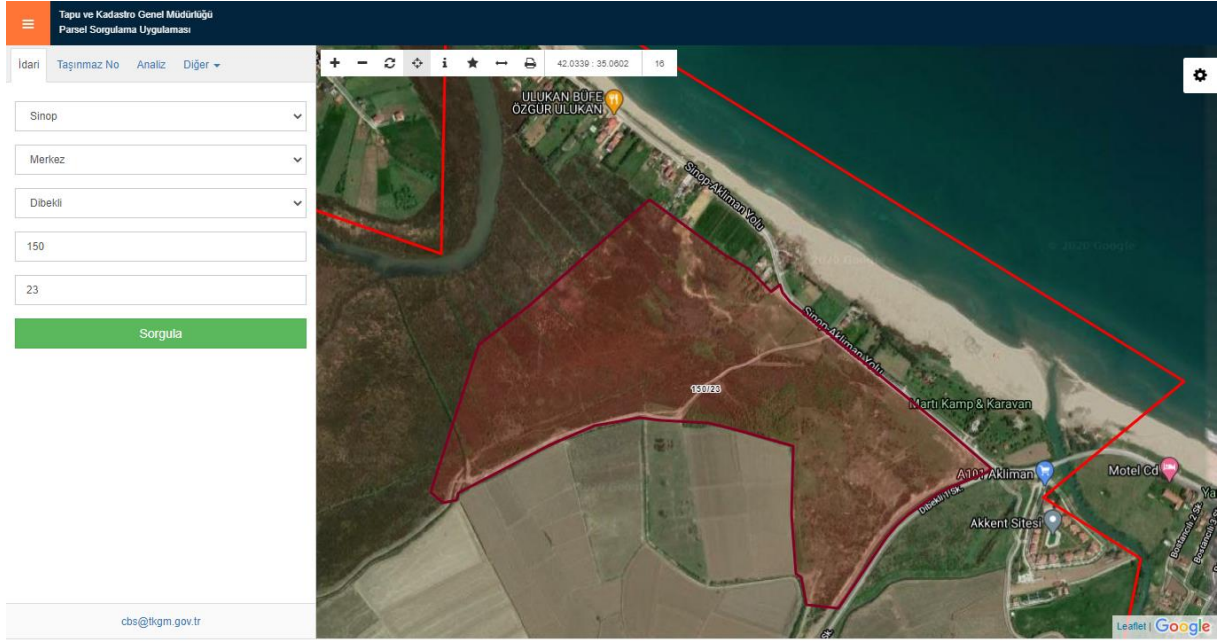
Görsel 1. Yaşam Merkezi Konumu



Proje kapsamında belirlenen Sinop Merkez ilçesi Dibekli Mahallesi'nde yer alan 153 ada ve 23'üncü parseldeki 353.166,78 m²'lik mera arazisinin söz konusu yatırım için uygun olduğu değerlendirilmiştir.

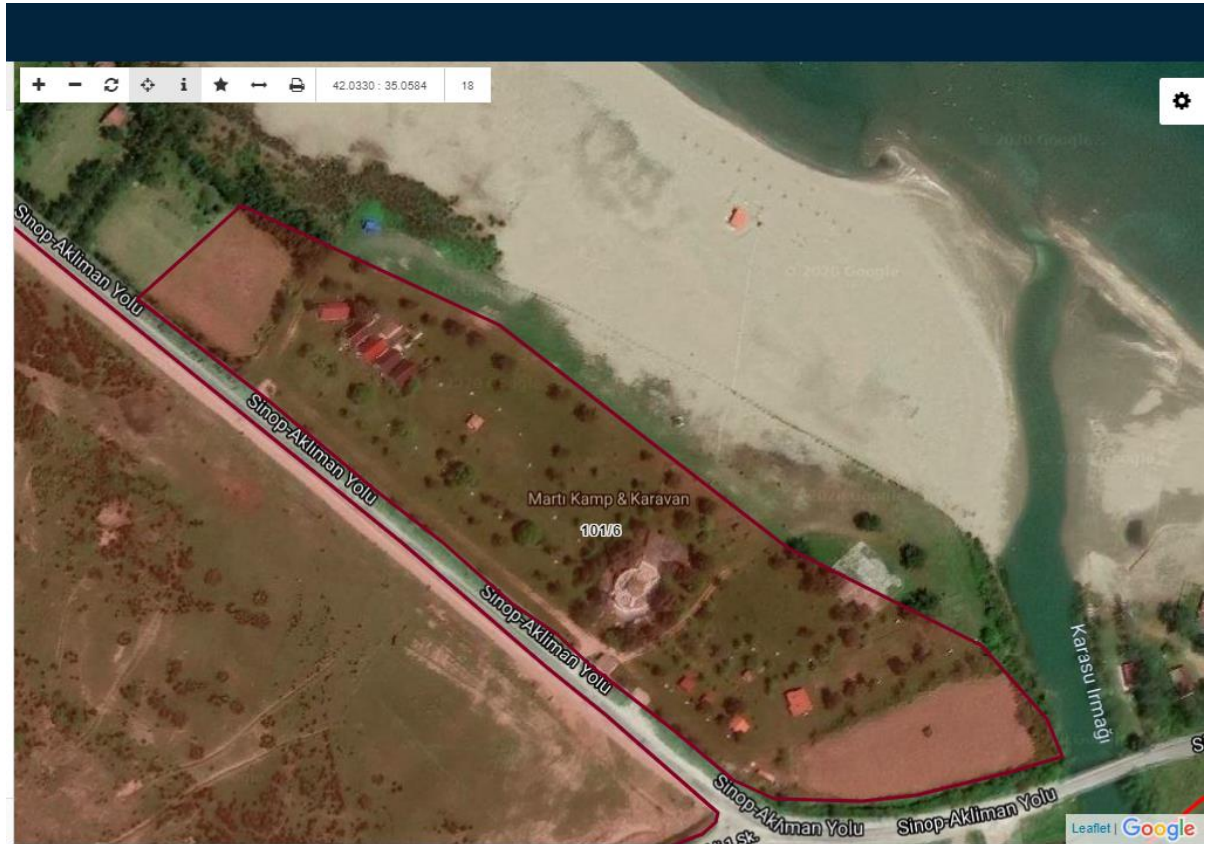
Görsel 2. Yatırım Yeri olarak seçilen arazinin Tapu ve Kadastro Öznitelik Bilgisi

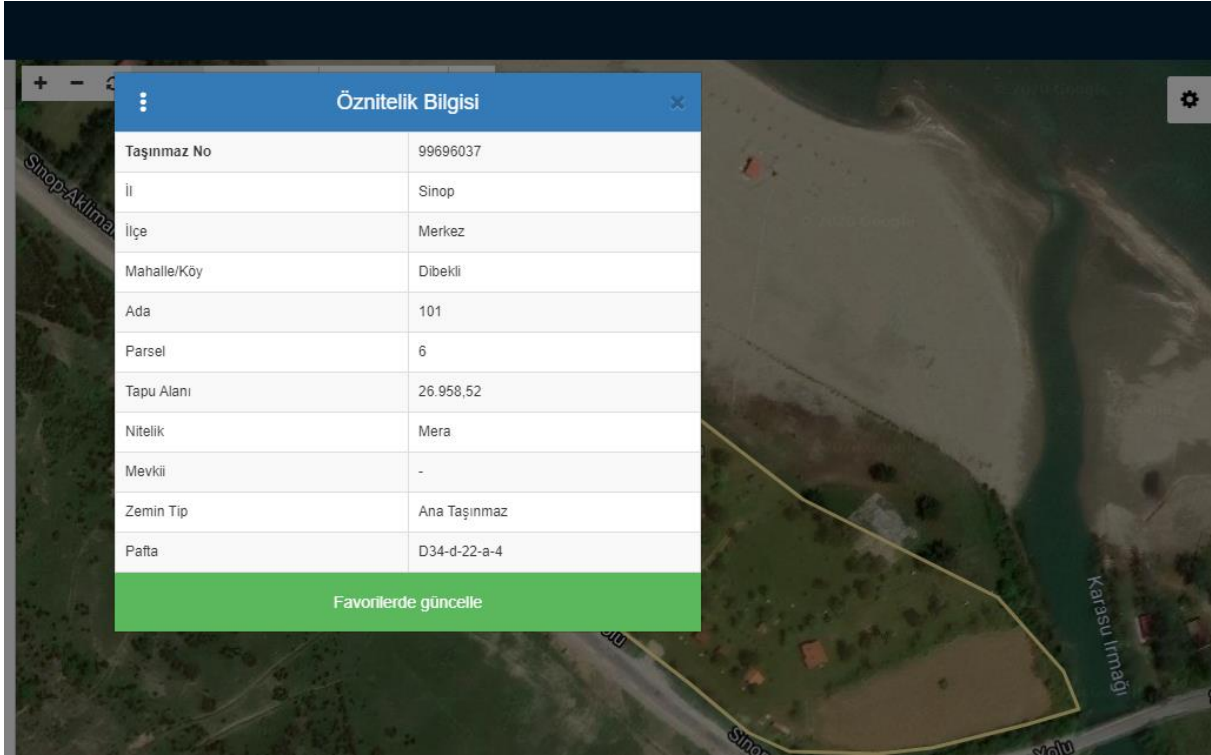




Alternatif yatırım yeri olarak da denize sıfır konumda bulunan başka bir mera arazisi olan ve hâlihazırda kamp yeri olarak kullanılan 26.958,52 m²'ik 101/6 no lu mera alanının kullanılabileceği değerlendirilmiştir.

Görsel 3. Alternatif Yatırım Yeri olarak seçilen arazinin Tapu ve Kadastro Öz nitelik Bilgisi





Fiziksel Altyapının Özellikleri

Karayolu olarak Sinop'ta 314 km devlet yolu, 257 km il yolu olmak üzere 571 km yol ağı bulunmaktadır. Hava yolu ulaşımı incelendiğinde, Sinop havalimanı 1993'te işletmeye girmiş, ekonomik kriz nedeniyle 2002 yılında kapatılmıştır. 2008 yılında ise tekrar hava ulaşımına açıldıktan sonra yolcu sayısı 14.464 iken %846 artış ile 2019 yılında 136.888'e çıkmıştır. TR82 bölgesinde bir diğer havalimanı Kastamonu ilinde yer almaktadır. Açılışı 7 yıl önce yapılan bu havalimanında 2013 yılında 35.126 yolcu varken, 2019 yılında %81 artış ile yolcu sayısı 63.445'e ulaşmıştır. Deniz yolu ulaşımında Sinop'un bulunduğu liman, hinterlandı küçük olmasından dolayı ulaşım ve ticari yönden zayıftır.

Elektrik-Doğal gaz ve diğer altyapılara ilişkin elverişli bir konumdadır.

Sinop'u öne çıkaran diğer fiziksel faktörler şu şekildedir:

- Deniz varlığı ve kültürü
- Orman varlığı
- Sinop ili olumlu imajı (huzurlukent, diyojen figürü vb.)
- Kent olanaklarına yakın olma isteği (İlçe seçeneklerini bir ölçü kısıtlamıştır.)
- Kültürel uyum yüksekliği beklentisi (Orta-üst ve üst gelir grubu profesyonellerin yaşam tercihleri)
- Ulaşım
- Hastane
- Havaalanı
- Beşerî Sermaye

Ayrıca nem, rüzgâr ve yağış Sinop havasının temel karakteristiğidir. Yaz/kış ve gece/gündüz sıcaklık farkları genel anlamda düşüktür. Özellikle nem ve rüzgârlı havalar astım ve romatizmal hastalar için olumsuz etkiye sahip olsa da yaşlılarda en sık görülen kalp damar rahatsızlıkları açısından serin bir iklim avantaj sağlayabilmektedir.

Arazinin Mülkiyet Durumu

Kamu arazisidir. Mera vasfını yitirmiş mera arazilerinin özel mülkiyete ait arazilere göre potansiyel yatırımcılara daha hızlı tahsis edilebileceği değerlendirilmiştir.

Yatırım ve Üretim Aşamaları İçin Gereken İnsan Kaynakları Açısından Yatırım Yeri Potansiyelinin Değerlendirilmesi

Bölgede faaliyet gösteren 3 üniversite bünyesinde ve meslek yüksekokullarında ihtiyaç duyulan insan kaynağını yetiştiren 10 bölüm bulunmaktadır.

Sinop Üniversitesinde

Sağlık Bilimleri Fakültesi	→ Sosyal Hizmetler Bölümü, →Fizyoterapi ve Rehabilitasyon
Türkeli Meslek Yüksekokulu	→ Evde Hasta Bakımı

Çankırı Karatekin Üniversitesi

İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi	→ Sosyal Hizmet Bölümü
Eldivan Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu	→ Evde Hasta Bakımı ve Yaşlı Bakımı Bölümü

Kastamonu Üniversitesi

Sağlık Bilimleri Fakültesi	→ Sosyal Hizmet Bölümü → Beslenme ve Diyetetik
Çatalzeytin Meslek Yüksekokulu	→ Fizyoterapi ve Yaşlı Bakımı
Tosya Meslek Yüksekokulu	→ Evde Hasta Bakımı

Aynı zamanda bölgede yer alan 3 üniversitede yaşlı yaşam merkezlerinde çalışılabilecek nitelikte (Tıp Doktoru, Hemşire, Psikolog vb.) insan kaynağı yetiştiren bölümler de faaliyet göstermektedir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Verilecek Hizmetlerin Çeşitliliği

Aktif yaşlanmaya ilişkin 5 yıldızlı otel standartlarında konaklamanın yanı sıra, hobi atölyelerinde misafirlerin tercihlerine göre ahşap boyamadan resim, müzik, el sanatlarına kadar tiyatro ve gençlerle biraraya gelme imkânlarının sunulduğu etkinlikler ve çeşitli kurslar düzenlenecektir. Ayrıca tesisin fiziki altyapısı geliştirilecek "Teknoloji Uyum Atölyesi" gibi yeni çalışmalarını destekleyecek nitelikte olacaktır.

Mimari yapıda hizmet bölümleri ile konaklama bölümleri arasındaki bağlantı açık atrium ile sağlanmış olup Sinop'un iklimsel yapısı göz önünde bulundurularak konaklayanlar için korunaklı ve kuzey rüzgârlarından etkilenmeyen bir iç avlu oluşturulmuştur. Konaklama alanları 'U' şeklinde ikişer kattan oluşmakta olup orta kısımlarında bırakılan iç bahçeler ile mikro-iklimlendirme sağlanarak yaşlılar için hobi bahçeleri oluşturulmuştur. Atrium ile birbirine bağlanan bloklarda yaşam alanları dışında yönetim merkezi, spor ve sağlık merkezi, hobi atölyeleri, uygulama tiyatro salonu ve yemekhane bölümleri yer almaktadır.

Fiziki Mekân: Mimari Tasarım

Yatırıma ilişkin Mimar ve İç Mimarlar hazırlatılan dış mekân ve iç mekâna ilişkin fonksiyonel birimler bazındaki görseller aşağıda sunulmuştur.

Görsel 4. Yaşam Merkezi Kampüsü







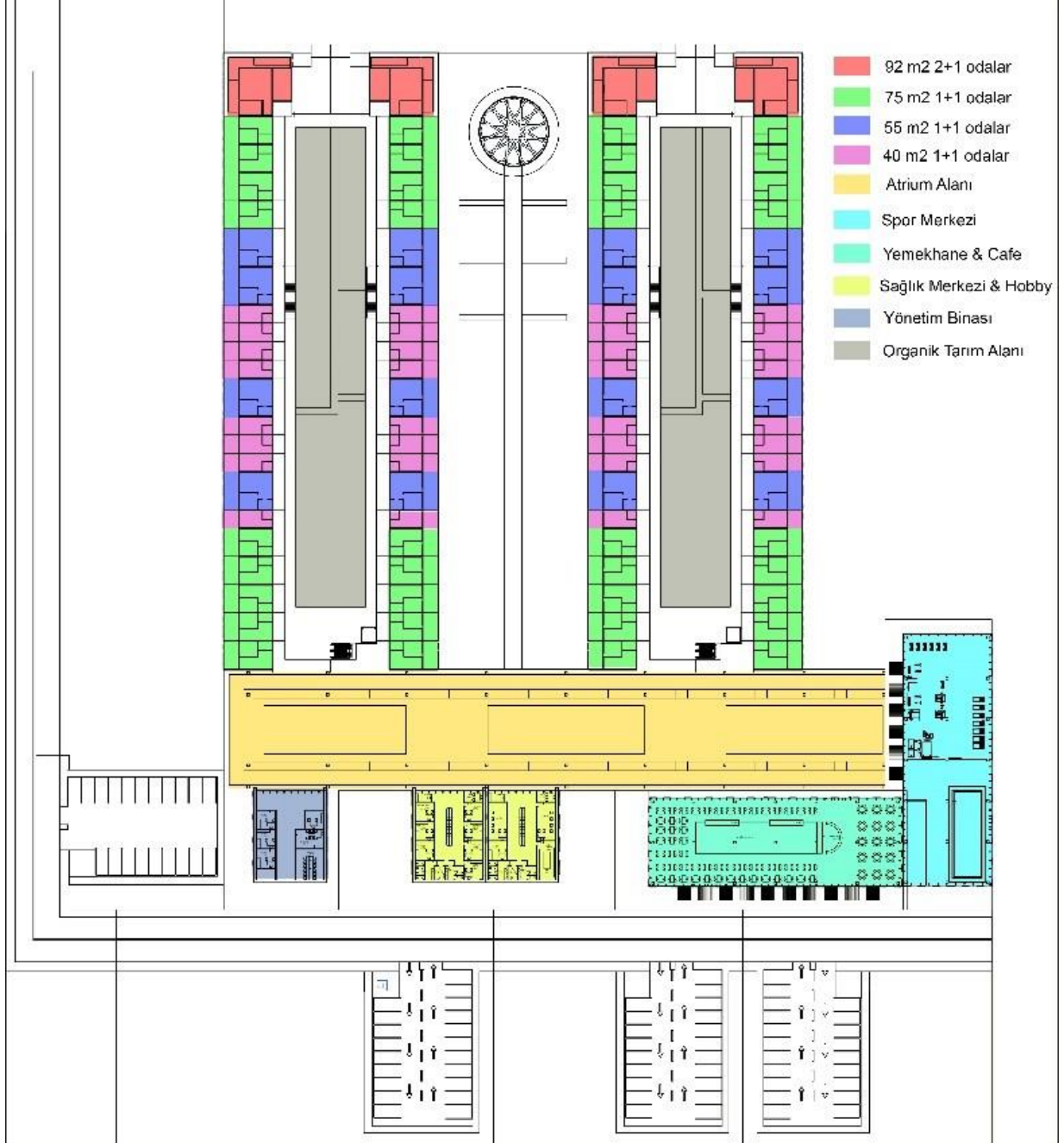


Görsel 5. Yaşam Merkezi Görünüşler



GÖRÜNÜŞLER

Görsel 6. Yaşam Merkezi Mimari Planlar



Tüm yapı alanı boyunca asansörler, yürüyen merdivenler ve geniş sahanlıklı merdivenler ile tüm yaşlılar için rahat bir dolaşım aksı oluşturulmuştur. Engelsiz erişimli olarak binanın her noktasına rahat ve konforlu bir akslar zinciri oluşturulmuştur.

Tüm oda tiplerinde rahat ve dönüştürülebilir bir iç mekân tasarımının yanı sıra balkon kullanımları öncelikli tutulmuştur. Her tip odada mimari proje kararı olarak korunaklı bir balkon alanı bulunmaktadır. Hareketli güneş kırıcıları ile konfor en üst seviyeye taşınmıştır.

Görsel 7. Yaşam Merkezi İç Mekân Görünümleri



İki katlı oluşan yaşam bölümlerinde yatay mimari, kavram olarak belirlenmiş ve insan ölçeğinde sıcak ve rahat mekânlar tasarlanmıştır. Doğa ve insan aynı bütüncül yapı içerisinde harmanlanmıştır.

Tüm kampüs günü her saatinde kontrollü güneş ışığını almaktadır. Güneş ışığının sıcaklık etkisi azalırken aynı zamanda bölgesel rüzgârlara karşı tüm iç mekânları ve atriumu korunaklı ve güvenli bir hale getirmektedir.



Görsel 8. Yaşam Merkezi Atrium



Kampüs genelinde misafirler için korunaklı, güvenli ve aynı zamanda doğa ile bütünleşik bir yapı tasarlanmıştır.

Tesislerde A, B, C ve D sınıfı olmak üzere 4 farklı oda tipi seçeneği sunulacaktır. A tipi odaların toplam büyüklüğü 95 m², B tipi odalar 75 m², C tipi odalar 55 m² ve D tipi odalar ise 40 m² olacaktır. Her bir oda içinde kendi mutfak, tuvalet ve banyosu olacaktır. A tipi 8 adet oda 2+1 şeklinde, B (40 adet) ve C tipi (72 adet) odalar 1+1 ve D tipi (64 adet) odalar ise 1+0 olacaktır.

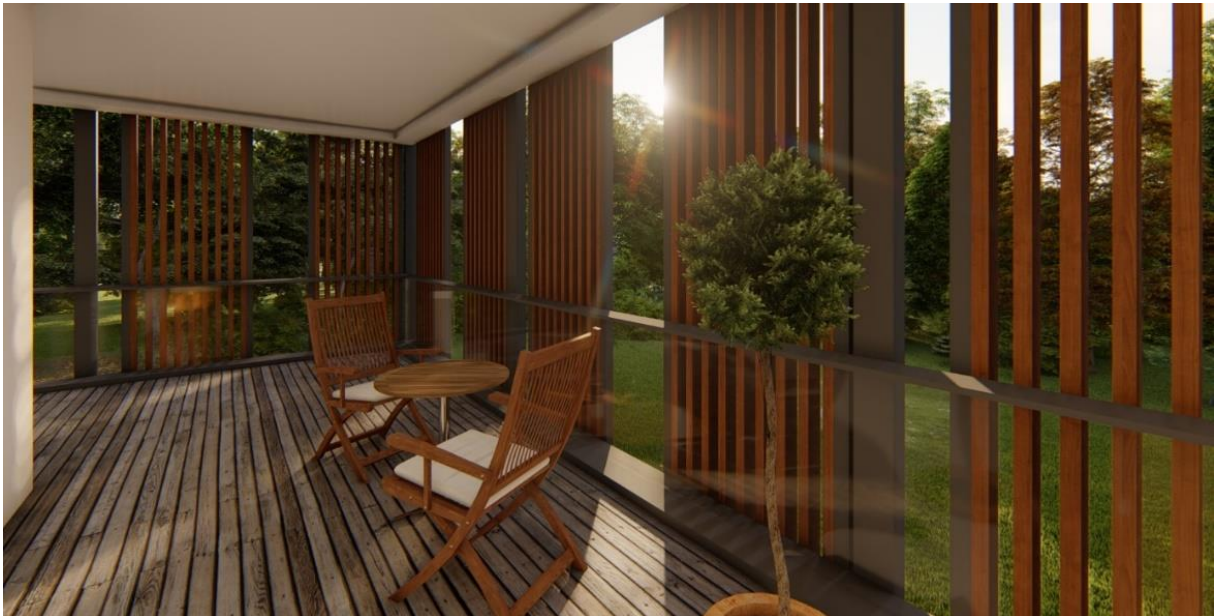
Toplam konaklama alanının 10.256 m², oda sayısının ise 184 olması ve her bir odada 1 kişi kalacağı öngörülmüştür.

Tablo 39. Oda Tipleri, Büyüklükleri ve Sayısı

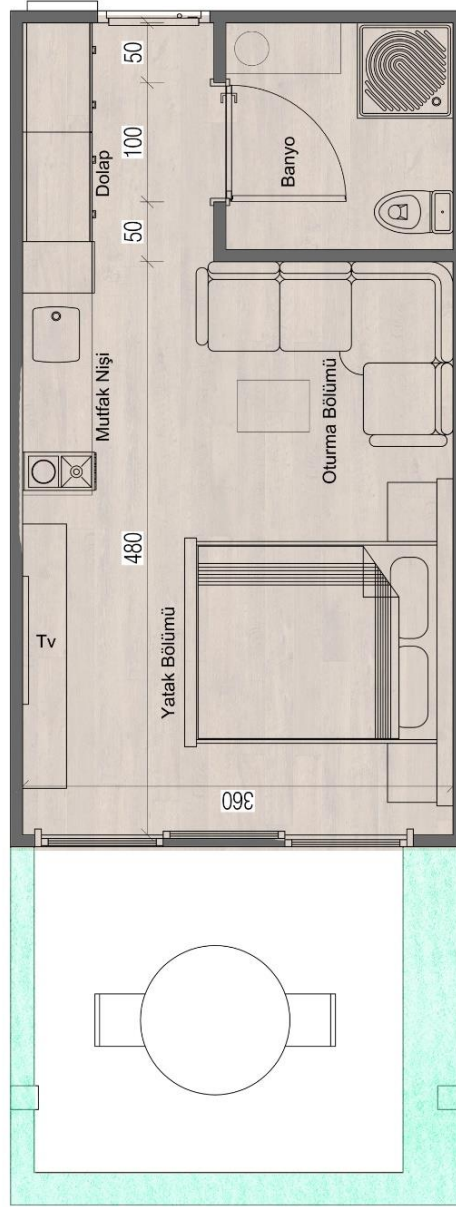
Oda Tipleri	Büyüklük (m ²)	Oda Tipi	Sayısı	Toplam (m ²)
A	92	2+1	8	736
B	75	1+1	40	3.000
C	55	1+1	72	3.960
D	40	1+0	64	2.560
Toplam			184	10.256
Ortalama			55,7 m ²	

Görsel 9. Odaların İç Mimari Tasarımları



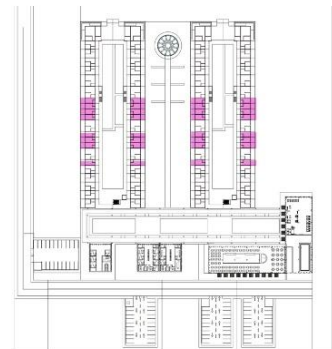


Görsel 10 : 40m²lik Oda Planı



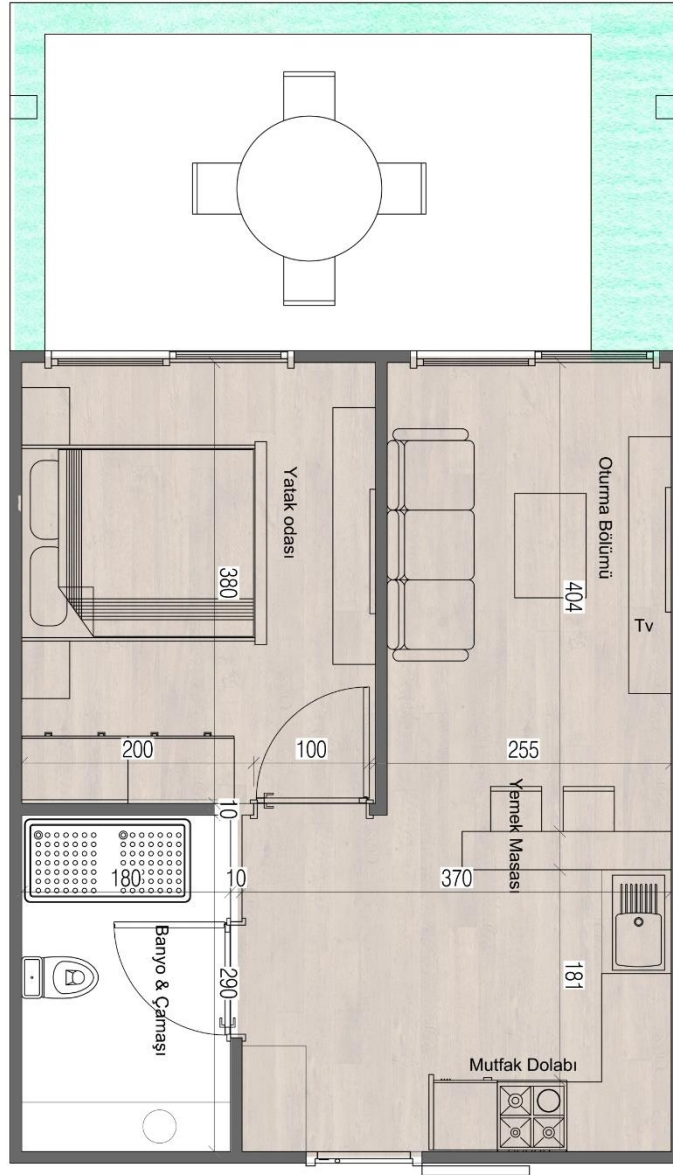
40 m2 Toplam 64 Adet Bulunmaktadır.

40 m2 1+0 Oda Plan Şeması



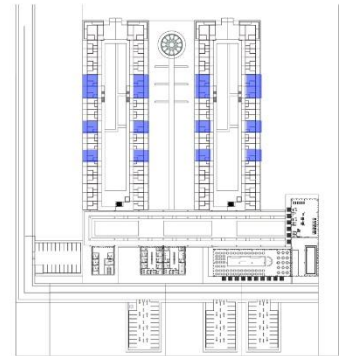
40 M2 1+0 TEFRİŞ LİSTESİ						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	İndirimli Birim Fiyat	İndirimli Toplam Fiyat
1	GARDROP	M2	2,4	₺850,00	₺2.040,00	₺680,00	₺1.632,00
2	MUTFAK	MTÜL	3,5	₺890,00	₺3.115,00	₺712,00	₺2.492,00
3	TV ÜNİTESİ	MTÜL	2,2	₺900,00	₺1.980,00	₺720,00	₺1.584,00
4	TV	ADET	1	₺1.250,00	₺1.250,00	₺1.000,00	₺1.000,00
5	İKİ KİŞİLİK KARYOLA BAŞLIK	TK	1	₺3.250,00	₺3.250,00	₺2.600,00	₺2.600,00
6	KOMİDİN	ADET	2	₺750,00	₺1.500,00	₺600,00	₺1.200,00
7	KÖŞE KOLTUK	ADET	1	₺2.750,00	₺2.750,00	₺2.200,00	₺2.200,00
8	ORTA SEHPA	ADET	1	₺650,00	₺650,00	₺520,00	₺520,00
9	BALKON MASASI 2 KİŞİLİK	TK	1	₺1.200,00	₺1.200,00	₺960,00	₺960,00
10	BANYO DOLABI	MTÜL	1	₺1.200,00	₺1.200,00	₺960,00	₺960,00
11	PERDE	MTÜL	7,2	₺300,00	₺2.160,00	₺240,00	₺1.728,00
GENEL TOPLAM					₺21.095,00	GENEL TOPLAM	₺16.876,00
64 ADET ODA					₺1.350.080,00	64 ADET ODA	₺1.080.064,00

Görsel 11 : 55 m²lik Oda Planı



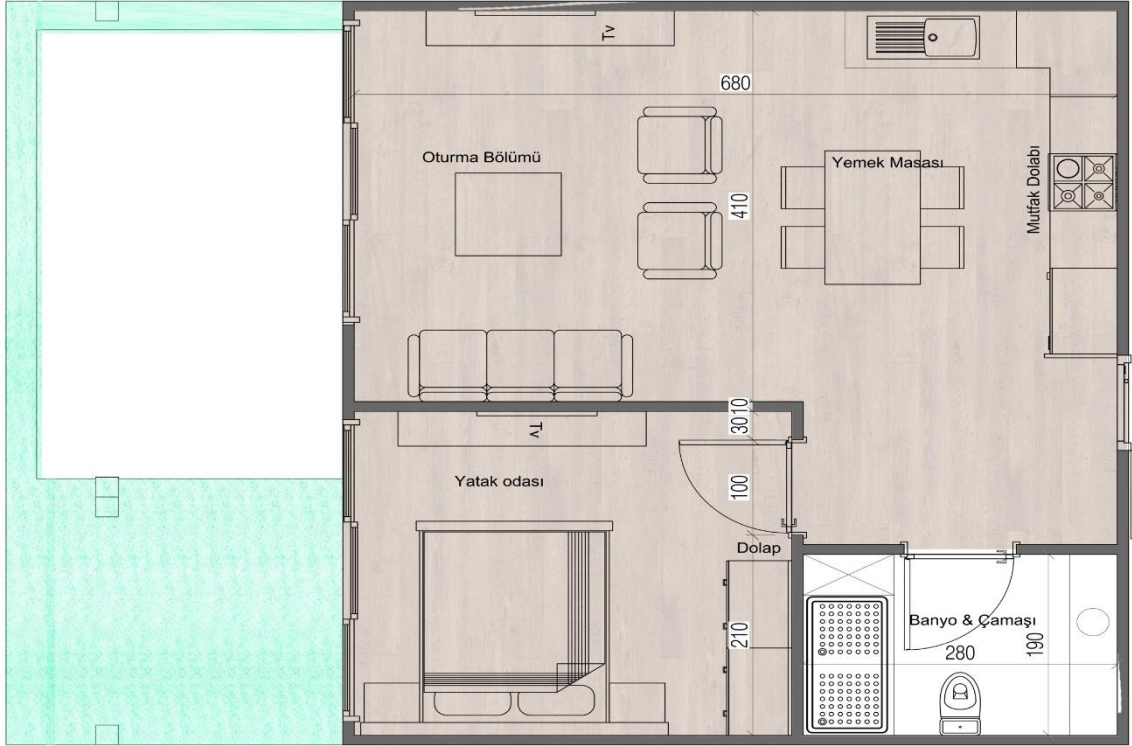
55 m2 Toplam 72 Adet Bulunmaktadır.

55 m2 1+1 Oda Plan Şeması



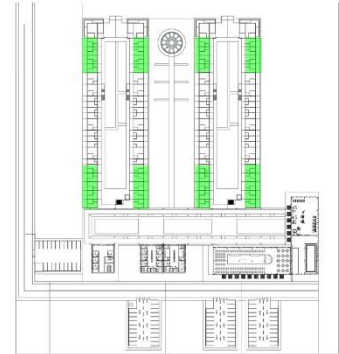
55 M2 1+0 TEFRİŞ LİSTESİ						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	İndirimli Birim Fiyat	İndirimli Toplam Fiyat
1	GARDROP	M2	2	₺850,00	₺1.700,00	₺680,00	₺1.360,00
2	MUTFAK	MTÜL	4,2	₺890,00	₺3.738,00	₺712,00	₺2.990,40
3	TV ÜNİTESİ	MTÜL	4,4	₺900,00	₺3.960,00	₺720,00	₺3.168,00
4	TV	ADET	2	₺1.250,00	₺2.500,00	₺1.000,00	₺2.000,00
5	İKİ KİŞİLİK KARYOLA BAŞLIK	TK	1	₺3.250,00	₺3.250,00	₺2.600,00	₺2.600,00
6	KOMİDİN	ADET	2	₺750,00	₺1.500,00	₺600,00	₺1.200,00
7	KOLTUK TAKIMI-1	ADET	1	₺1.500,00	₺1.500,00	₺1.200,00	₺1.200,00
8	ORTA SEHPA	ADET	1	₺650,00	₺650,00	₺520,00	₺520,00
9	BALKON MASASI 4 KİŞİLİK	TK	1	₺2.400,00	₺2.400,00	₺1.920,00	₺1.920,00
10	BANYO DOLABI	MTÜL	1	₺1.200,00	₺1.200,00	₺960,00	₺960,00
11	PERDE	MTÜL	14,2	₺300,00	₺4.260,00	₺240,00	₺3.408,00
				GENEL TOPLAM	₺26.658,00	GENEL TOPLAM	₺21.326,40
				72 ADET ODA	₺1.919.376,00	72 ADET ODA	₺1.535.500,80

Görsel 12 : 75 m²lik Oda Planı



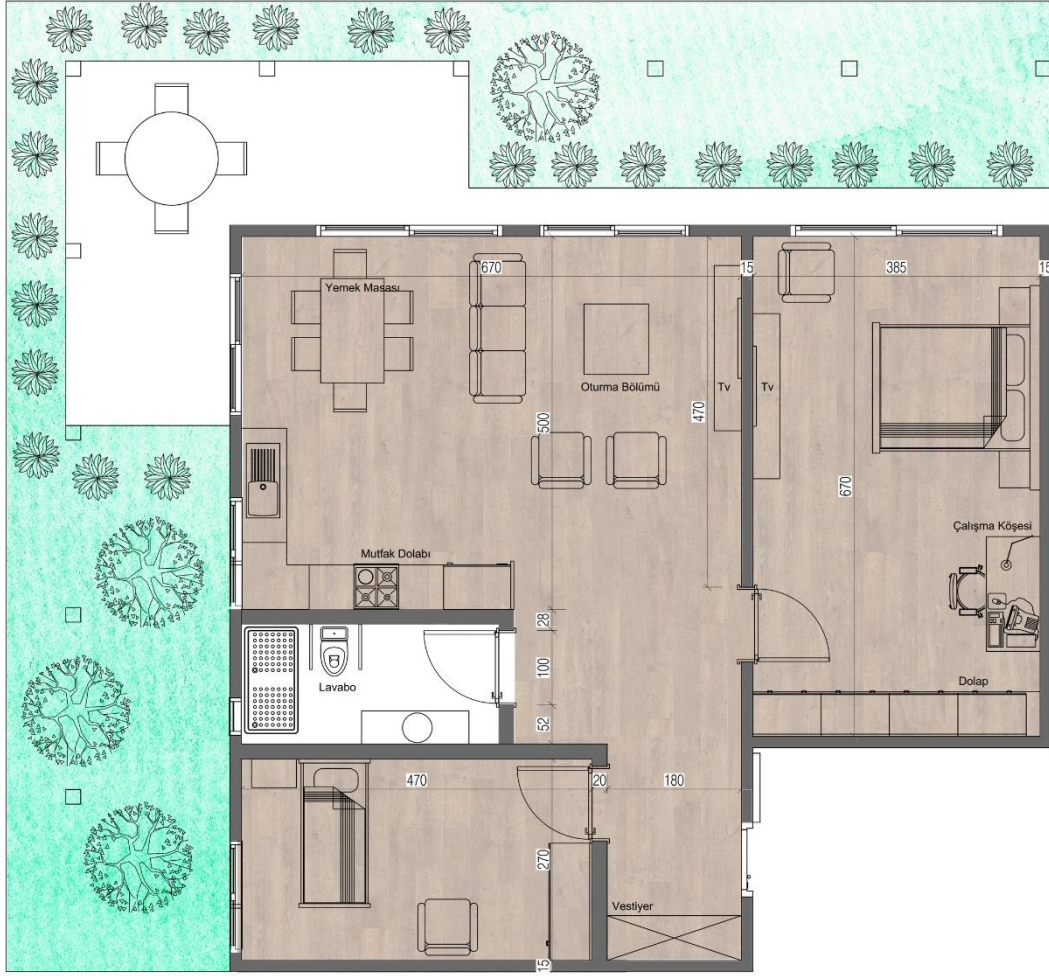
75 m2 Toplam 40 Adet Bulunmaktadır.

75 m2 1+1 Oda Plan Şeması



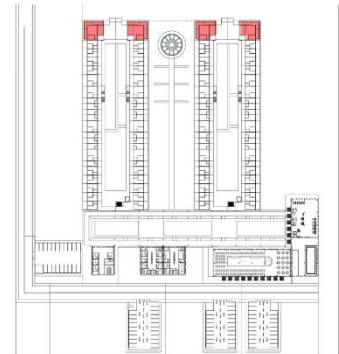
75 M2 1+1 TEFRİŞ LİSTESİ						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	İndirimli Birim Fiyat	İndirimli Toplam Fiyat
1	GARDROP	M2	2	₺850,00	₺1.700,00	₺680,00	₺1.360,00
2	MUTFAK	MTÜL	4,2	₺890,00	₺3.738,00	₺712,00	₺2.990,40
3	TV ÜNİTESİ	MTÜL	4,4	₺900,00	₺3.960,00	₺720,00	₺3.168,00
4	TV	ADET	2	₺1.250,00	₺2.500,00	₺1.000,00	₺2.000,00
5	İKİ KİŞİLİK KARYOLA BAŞLIK	TK	1	₺3.250,00	₺3.250,00	₺2.600,00	₺2.600,00
6	KOMİDİN	ADET	2	₺750,00	₺1.500,00	₺600,00	₺1.200,00
7	KOLTUK TAKIMI-2	ADET	1	₺3.250,00	₺3.250,00	₺2.600,00	₺2.600,00
8	YEMEK MASASI-1	ADET	1	₺2.400,00	₺2.400,00	₺1.920,00	₺1.920,00
9	ORTA SEHPA	ADET	1	₺650,00	₺650,00	₺520,00	₺520,00
10	BALKON MASASI 4 KİŞİLİK	TK	1	₺2.400,00	₺2.400,00	₺1.920,00	₺1.920,00
11	BANYO DOLABI	MTÜL	1	₺1.200,00	₺1.200,00	₺960,00	₺960,00
12	PERDE	MTÜL	14,2	₺300,00	₺4.260,00	₺240,00	₺3.408,00
GENEL TOPLAM					₺30.808,00	GENEL TOPLAM	₺24.646,40
40 ADET ODA					₺1.232.320,00	40 ADET ODA	₺985.856,00

Görsel 13 : 92 m²lik Oda Planı



92 m2 Toplam 8 Adet Bulunmaktadır.

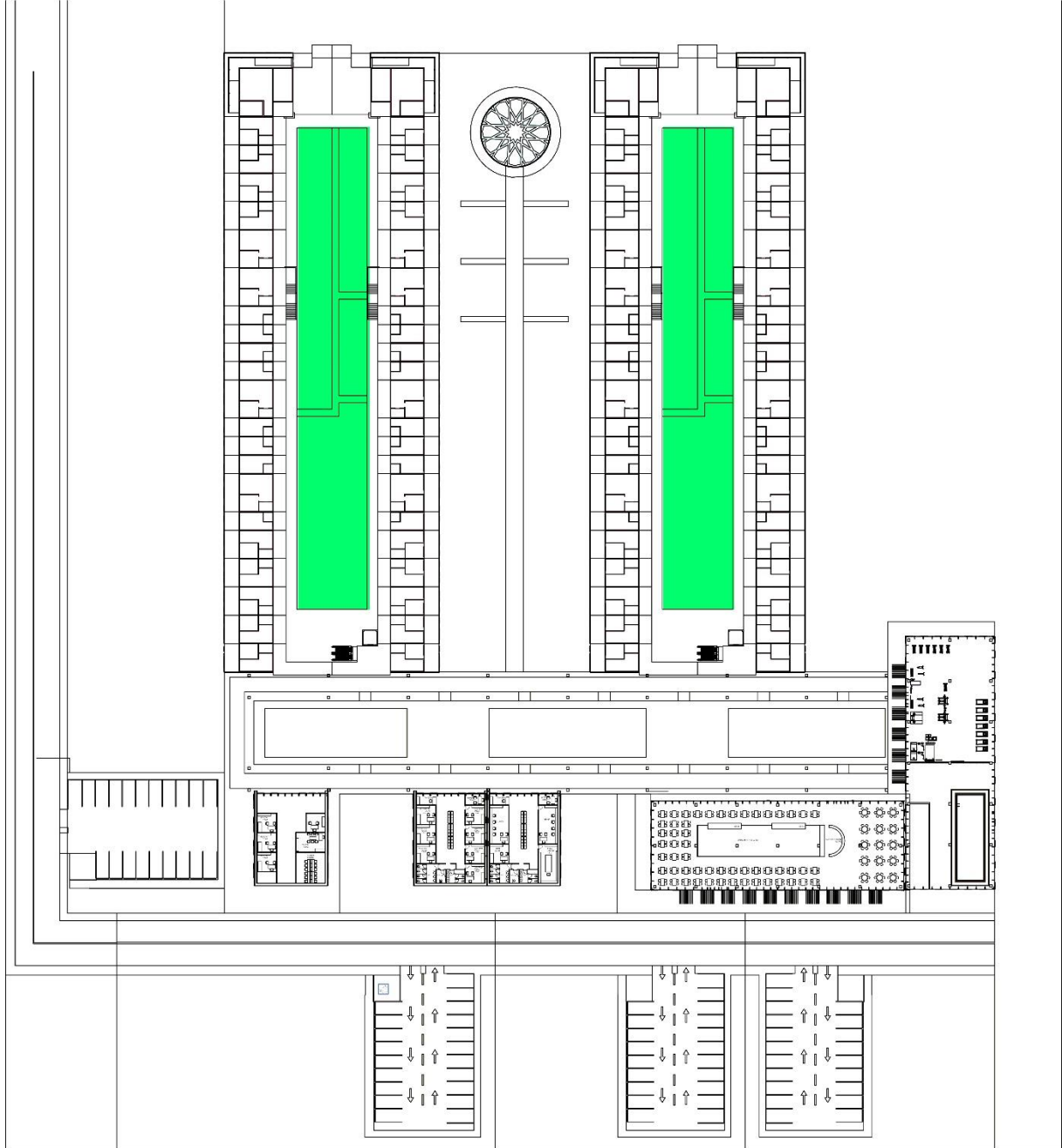
92 m2 2+1 Oda Plan Şeması



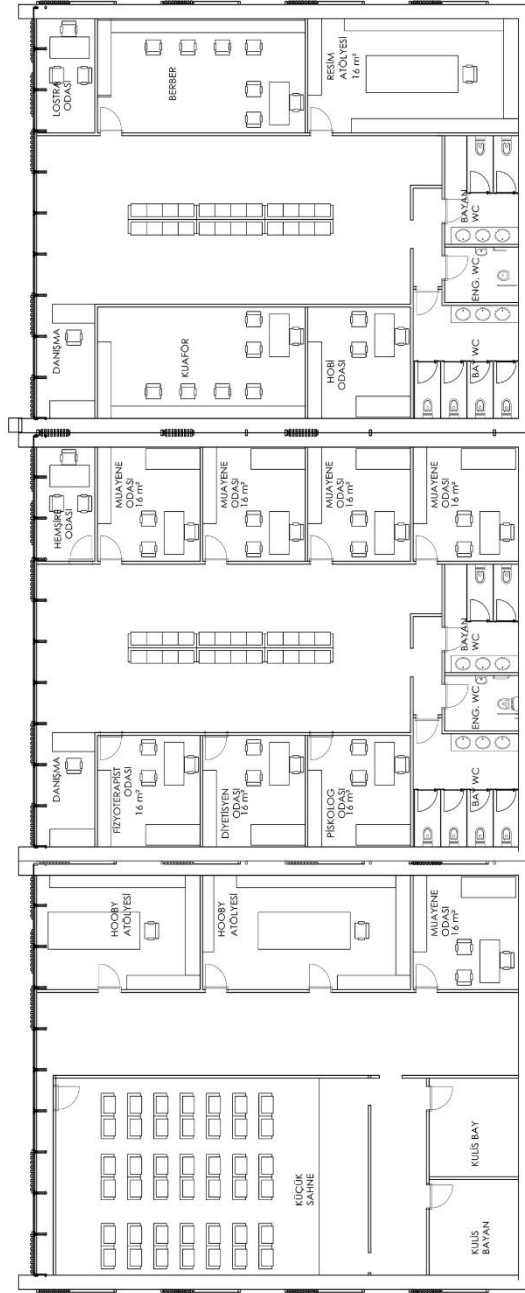
92 M2 2+1 TEFRİŞ LİSTESİ						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	İndirimli Birim Fiyat	İndirimli Toplam Fiyat
1	GARDROP	M2	8	₺850,00	₺6.800,00	₺680,00	₺5.440,00
2	MUTFAK	MTÜL	4,8	₺890,00	₺4.272,00	₺712,00	₺3.417,60
3	TV ÜNİTESİ	MTÜL	4,4	₺900,00	₺3.960,00	₺720,00	₺3.168,00
4	TV	ADET	2	₺1.250,00	₺2.500,00	₺1.000,00	₺2.000,00
5	İKİ KİŞİLİK KARYOLA BAŞLIK	TK	1	₺3.250,00	₺3.250,00	₺2.600,00	₺2.600,00
6	KOMİDİN	ADET	2	₺750,00	₺1.500,00	₺600,00	₺1.200,00
7	KOLTUK TAKIMI-3	ADET	1	₺4.250,00	₺4.250,00	₺3.400,00	₺3.400,00
8	YEMEK MASASI-2	ADET	1	₺3.400,00	₺3.400,00	₺2.720,00	₺2.720,00
9	ORTA SEHPA	ADET	1	₺650,00	₺650,00	₺520,00	₺520,00
10	BALKON MASASI 4 KİŞİLİK	TK	1	₺2.400,00	₺2.400,00	₺1.920,00	₺1.920,00
11	BANYO DOLABI	MTÜL	1	₺1.200,00	₺1.200,00	₺960,00	₺960,00
12	PERDE	MTÜL	14,2	₺300,00	₺4.260,00	₺240,00	₺3.408,00
13	TEK KİŞİLİK YATAK KOMİDİN	ADET	1	₺1.870,00	₺1.870,00	₺1.496,00	₺1.496,00
				GENEL TOPLAM	₺40.312,00	GENEL TOPLAM	₺32.249,60
				8 ADET ODA	₺322.496,00	8 ADET ODA	₺257.996,80

Görsel 14 : Organik Tarım Alanı Planı

ORGANİK TARIM ALANI



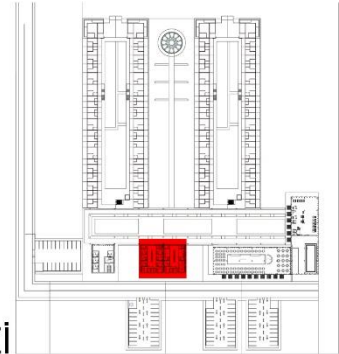
Görsel 15 : Sağlık ve Hobi Merkezi Planı



YERLEŞİM ŞEMASI

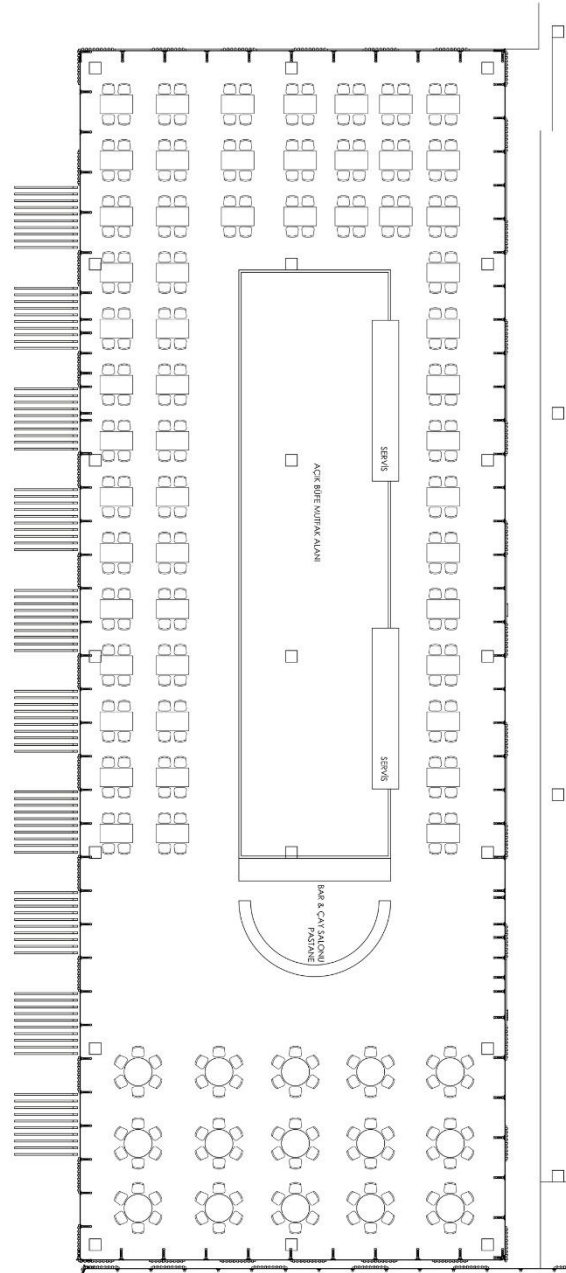
TOPLAM 900 M2

SAĞLIK VE HOBBY MERKEZİ



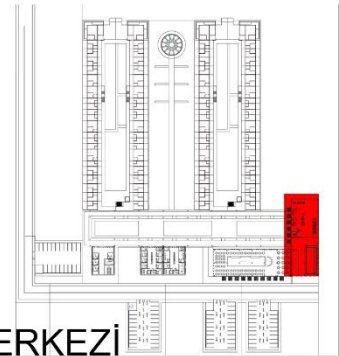
SAĞLIK VE HOBY MERKEZİ						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	İndirimli Birim Fiyat	İndirimli Toplam Fiyat
1	OFİS MASASI	ADET	12	₺800,00	₺9.600,00	₺640,00	₺7.680,00
2	OFİS SANDALYESİ	ADET	42	₺550,00	₺23.100,00	₺440,00	₺18.480,00
3	KUAFÖR SANDALYESİ	ADET	8	₺900,00	₺7.200,00	₺720,00	₺5.760,00
4	TV	ADET	2	₺1.250,00	₺2.500,00	₺1.000,00	₺2.000,00
5	OFİS DOLABI 80 LİK	ADET	26	₺800,00	₺20.800,00	₺640,00	₺16.640,00
6	BEKLEME KOLTUĞU 4LÜ	ADET	6	₺1.450,00	₺8.700,00	₺1.160,00	₺6.960,00
7	ATÖLYE TEZGAHI	MTÜL	22	₺850,00	₺18.700,00	₺680,00	₺14.960,00
8	DANIŞMA BANKOSU	MTÜL	4	₺1.450,00	₺5.800,00	₺1.160,00	₺4.640,00
9	KUAFÖR TEZGAHI	MTÜL	12	₺1.250,00	₺15.000,00	₺1.000,00	₺12.000,00
10	ATÖLYE TEZGAHI 100 EN	MTÜL	4	₺1.550,00	₺6.200,00	₺1.240,00	₺4.960,00
				GENEL TOPLAM	₺117.600,00	GENEL TOPLAM	₺94.080,00

Görsel 16 : Spor ve Sağlıklı Yaşam Merkezi Planı



YERLEŞİM ŞEMASI

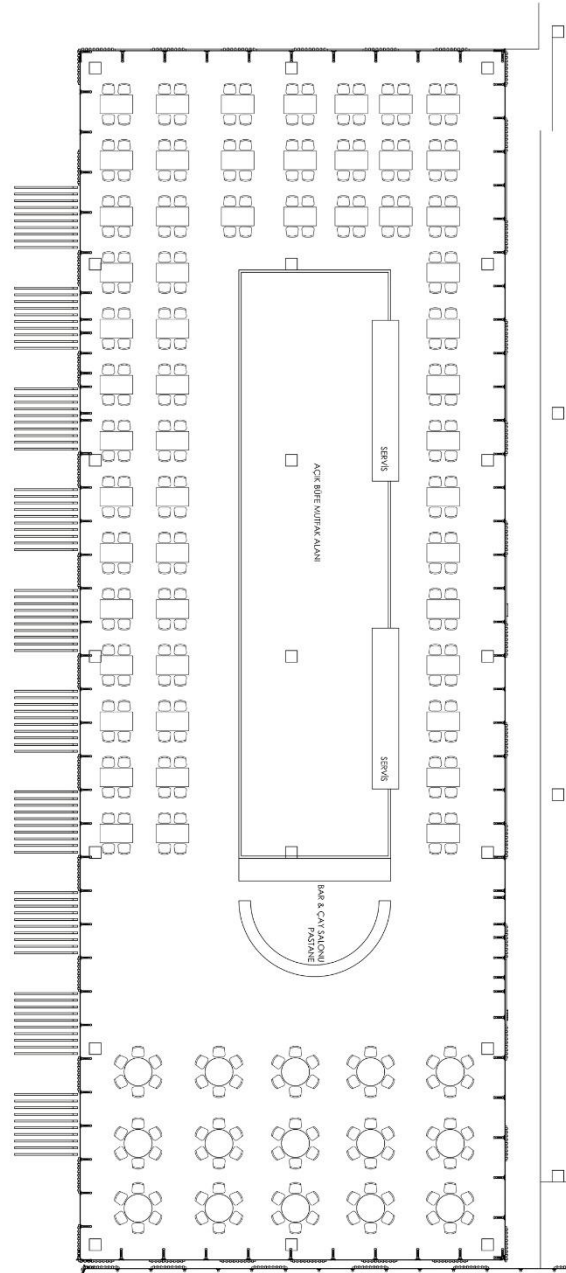
TOPLAM 1000 M2



SPOR ve SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ

SPOR MERKEZİ						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT
1	HAVUZ ŞENZLONG	ADET	20	₺950,00	₺19.000,00	₺760,00	₺15.200,00
2	SOYUNMA ODASI DOLABI	ADET	50	₺1.850,00	₺92.500,00	₺1.480,00	₺74.000,00
3	SPOR ALETLERİ	KOMPL	1	₺400.000,00	₺400.000,00	₺320.000,00	₺320.000,00
4	TV	ADET	2	₺1.250,00	₺2.500,00	₺1.000,00	₺2.000,00
5	GİRİŞ LOBBY BANKOSU	MTÜL	6,4	₺1.450,00	₺9.280,00	₺1.160,00	₺7.424,00
6	OFİS SANDALYESİ	ADET	10	₺550,00	₺5.500,00	₺440,00	₺4.400,00
7	OFİS MASASI	ADET	2	₺800,00	₺1.600,00	₺640,00	₺1.280,00
				GENEL TOPLAM	₺530.380,00	GENEL TOPLAM	₺424.304,00

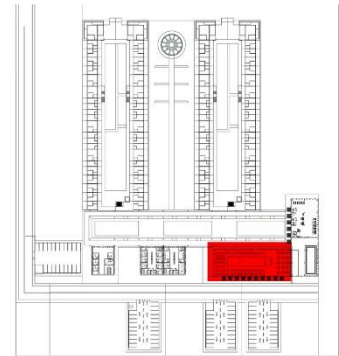
Görsel 17 : Yemekhane ve Kafeterya Planı



YERLEŞİM ŞEMASI

TOPLAM 1000 M2

YEMEKHANE & CAFE



YEMEKHANE ve KAFETERYA						20%	
	AÇIKLAMA	BİRİM	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT	İndirimli Birim Fiyat	İndirimli Toplam Fiyat
1	SANDALYE	ADET	200	₺800,00	₺160.000,00	₺640,00	₺128.000,00
2	YEMEKHANE MASASI 4 KİŞİLİK	ADET	50	₺1.200,00	₺60.000,00	₺960,00	₺48.000,00
3	YUVARLAK MASA 120 LİK	ADET	15	₺1.450,00	₺21.750,00	₺1.160,00	₺17.400,00
4	TV	ADET	2	₺1.250,00	₺2.500,00	₺1.000,00	₺2.000,00
5	YUVARLAK SERVİS BANKOSU	MTÜL	8,5	₺3.500,00	₺29.750,00	₺2.800,00	₺23.800,00
6	200 KİŞİLİK MUTFAK EKİPMANI	KOMPL	1	₺1.500.000,00	₺1.500.000,00	₺1.200.000,00	₺1.200.000,00
				GENEL TOPLAM	₺1.774.000,00	GENEL TOPLAM	₺1.419.200,00

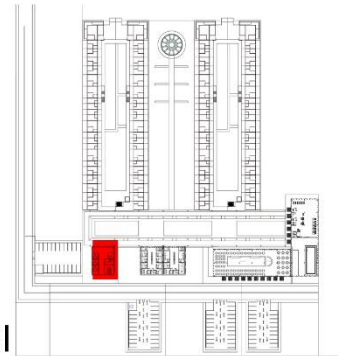
Görsel 18 : Yönetim Binası Planı



YERLEŞİM ŞEMASI

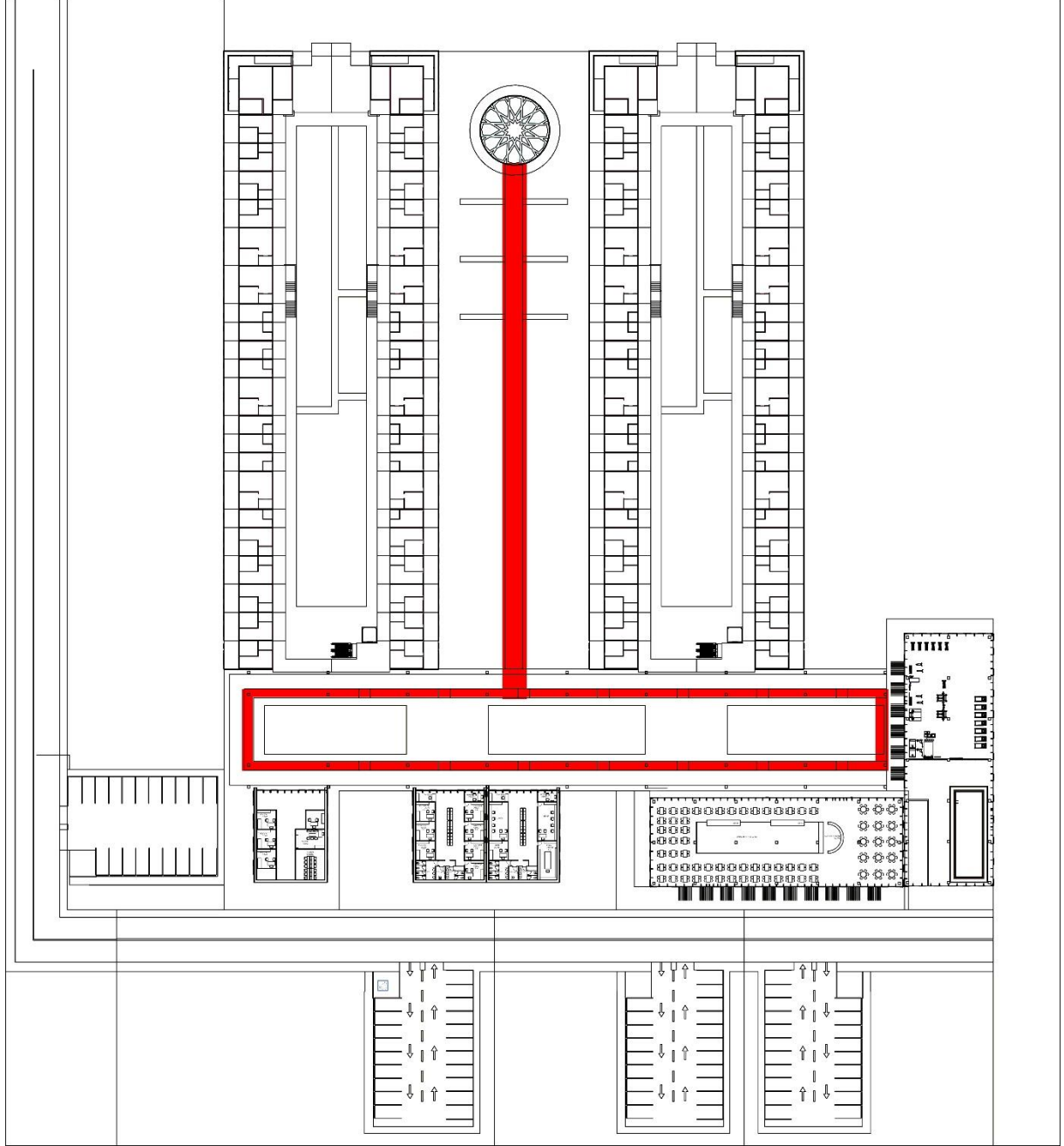
TOPLAM 300 M2

YÖNETİM BİNASI



Görsel 19 : Korunaklı Yürüyüş Yolu Planı

KORUNAKLI YÜRÜYÜŞ VE KOŞU YOLU



İCMAL			20%
1	40 M2 1+0 TEFRİŞ LİSTESİ	₺1.350.080,00	₺1.080.064,00
2	55 M2 1+0 TEFRİŞ LİSTESİ	₺1.919.376,00	₺1.535.500,80
3	75 M2 1+1 TEFRİŞ LİSTESİ	₺1.232.320,00	₺985.856,00
4	92 M2 2+1 TEFRİŞ LİSTESİ	₺322.496,00	₺257.996,80
5	SAĞLIK VE HOBY MERKEZİ	₺117.600,00	₺94.080,00
6	LOKAL VE YEMEKHANE	₺1.774.000,00	₺1.419.200,00
7	SPOR MERKEZİ	₺530.380,00	₺424.304,00
	GENEL TOPLAM	₺7.246.252,00	₺5.797.001,60
	184 ADET ODA	₺7.246.252,00	₺5.797.001,60

3.3 İnsan Kaynakları

Nüfusun eğitim seviyelerine göre durumunda lisans, yüksek lisans ve doktora mezunu olanların sayısı 2015 yılında toplamda 20483 iken 2019 yılında 114.294'e yükselmiştir. Bir alt seviye olan lise ve dengi meslek okulundan mezun sayısı 2015 yılında 27.018 iken 2019 yılında 34.572'ye yükselmiştir.

Tablo 40. Sinop İli Nüfusun Eğitim Düzeyi

	2015	2016	2017	2018	2019	Toplam
Doktora	282	302	425	455	470	1.934
Yüksek Lisans	851	918	1.366	1.485	1.643	6.263
Yüksekokul Fakülte	19.350	20.451	20.866	22.434	22.996	106.097
Lise ve Dengi Meslek Okulu	27.018	28.810	29.801	33.465	34.752	13.846
Ortaokul veya Dengi Meslek Ortaokul	16.299	20.463	21.288	24.041	31.398	113.489
İlköğretim	24.225	22.286	23.428	26.339	18.953	115.231
İlkokul	66.912	65.024	63.914	64.282	61.848	321.980
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	23.042	21.439	20.807	21.012	20.430	106.730
Okuma Yazma Bilmeyen	9.557	9.021	8.487	8.350	7.704	43.119
Bilinmeyen	1.399	1.152	1.322	1.731	1.797	7.401

Kaynak: TÜİK, 2020h

Bir bölgede ya da ilde kurulacak olan yatırımın sürdürülebilirliğini ve kaliteli hizmeti devam ettirebilmek için o bölgede bulunan insan kaynakları önem arz etmektedir. Özellikle yaşlı bakım hizmetlerine yönelik kurulacak girişimlerde istihdam edilecek bireyler alanında bir okul mezunu olmanın yanı sıra (psikoloji, sosyal hizmet, hemşire vb.) yaş yapısı bakımından genç olmak durumundadır. Dolayısıyla Sinop ilinin çalışma çağındaki nüfusu, genç nüfusu, nüfusun eğitim düzeyi ve bu niteliklerin oranları önem arz etmektedir. Bu kapsamda çalışma çağındaki nüfusun genel nüfusa göre oranı iyi düzeylerde olup 2015 yılında %82,14 iken 2019 yılında %83,36'ya yükselmiştir.

Tablo 41. Sinop Çalışan Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı

	Toplam İl Nüfusu	Çalışma Çağındaki Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı
2015	204.133	167.668	82,14%
2016	205.478	169.478	82,48%
2017	207.427	171.705	82,78%
2018	219.733	182.868	83,22%
2019	218.243	181.918	83,36%

Kaynak: TÜİK, 2020a

Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı incelendiğinde, 2015-2019 yılları arasındaki 5 yıllık dönemde %16 civarlarında seyretmiştir.

Tablo 42. Sinop İli Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

	Çalışma Çağındaki Nüfus	Genç Nüfus	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2015	167.668	28.108	16,76%
2016	169.478	28.088	16,57%
2017	171.705	28.581	16,65%
2018	182.868	29.791	16,29%
2019	181.918	29.384	16,15%

Kaynak: TÜİK, 2020a

İl ve İlçelerde Yatırım Konusunun Gerektirdiği Nitelikteki İstihdama Erişim Durumu

Yatırım kent merkezine ve ulaşım akslarına yakın bir bölgede yapılacağı için kent içi ve çevresinden nitelikli istihdama erişimde güçlük yaşanmayacaktır. Ayrıca Ankara ve İstanbul gibi Türkiye'nin en büyük iki kentine günümüzün ulaşım olanaklarıyla yakın denilebilecek bir konumda yer almak nitelikli istihdamın çekilmesinde kolaylaştırıcı faktör olacaktır.

İstihdam Edilecek Personelin Unvanları, Sayıları, Maaş Bilgileri (Sigorta, SGK, İşveren Payı Dâhil Brüt Maliyet)

07.08.2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan Özel Huzurevleri ve Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezlerinin Yönetmeliği 2828 sayılı Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Kanununun 9. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile 34. ve 36. maddelerine dayanarak hazırlanmıştır ve yönetmeliğin üçüncü bölümünde personelin nitelik, görev, yetki ve sorumlulukları ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Söz konusu madde ayrıca bu tür tesislerde zorunlu istihdam edilmesi gereken personellere de yer vermektedir. Örneğin yönetmeliğe göre “Sorumlu Müdür” huzurevinin etkin bir şekilde hizmet vermesi ve yaşlı bireylerin en iyi şekilde bakım alabilmesi gibi konulardan sorumlu ve zorunlu bulunması gereken personellerin başında gözükmektedir. Huzurevlerinde bulunması gereken diğer personeller; sosyal çalışmacı, psikolog, tabip, hemşire/sağlık memuru, yaşlı bakım elemanı ve aşçı olarak belirlenmiştir.

Tablo 43. Huzurevi Personel Görev ve Yetkileri

Müdür - Sorumlu müdür olacaklarda en az 4 yıllık yükseköğrenim mezunu olma şartı aranır - Bir kişi birden fazla kuruluşun sorumlu müdürü olamaz ve çalışma saatleri içinde başka bir işte çalışamaz. - Sorumlu müdür kuruluşun idari, mali ve teknik işlerinin ilgili mevzuata göre yürütülmesinden sorumludur. - Yaşlılarla ilgili her türlü yazışmayı kuruluşun iç hizmet yönergesi çerçevesinde yürütmelidir.
Sosyal Çalışmacı - Sosyal çalışmacı, üniversitelerin sosyal hizmet alanında eğitim veren bölümlerinde en az dört yıl eğitim almış personeldir. - Kuruluşa kabul için başvuran yaşlı ile yaşlının yakınlarına kuruluş hakkında bilgi sunmak, başvuru için gereken belgelerin düzenlenmesini sağlamak, sosyal incelemelerini gerçekleştirerek sosyal inceleme raporu düzenlemek - Yaşlıların, psiko-sosyal durumlarını izlemek, kişisel, grup ve toplumla çalışma yöntemlerini kullanarak sorunlarının çözümüne yardımcı olmak
Psikolog - Psikolog, üniversitelerin psikoloji alanında eğitim veren bölümlerinde en az dört yıl eğitim almış personeldir. - Merkeze kabul edilecek yaşlıların gerektiğinde psikolojik incelemelerini yapmak, sorunlarını tespit etmek ve çözümlemeye çalışmak - Kuruluşa kabul edilen yaşlının psikolojik incelemesini yapmak, kuruluşa uyum aşamasında izlemek
Hemşire/Sağlık Memuru - Yaşlıları muayeneye hazırlamak, tedavilerini uygulamak, ateş, nabız, solunum ve tansiyon takiplerini yapmak - Acil durumlarda mesleğinin gerektirdiği ilkyardımları yapmak - Yaşlıların yatak, çamaşır ve vücut temizliği ile düzeninden sorumlu olmak,
Yaşlı Bakım Elemanı - Yaşlının fiziksel bakımı ile ilgili her türlü hizmetlerini yapmak, gerek duyulması halinde beslenmelerine yardımcı olmak - Yaşlının odasının/bölümünün ve eş yalarının düzenlenmesine yardımcı olmak - Yaşlının sosyal ve fiziksel ihtiyaçlarının karşılanmasında yardımcı olmak
Diğer Personel - Temizlik hizmetleri için yeterli sayıda eleman çalıştırılması zorunludur. - Kuruluşa ihtiyaca göre büro elemanları, teknisyen, şoför, bekçi, güvenlik elemanı gibi personel çalıştırılabilir.

Sinop Yaşlı Yaşam Merkezi için T.C Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ilgili yönetmelikleri ve yönergeleri uyarınca mevcut kapasite ve zorunlu tutulan personeller dikkate alınarak aşağıda yer alan

gerekli personel ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Farklı kapasite senaryolarına göre ve 5. Bölge yatırım teşvikleri kapsamında SGK işveren payı düşülmüş hali finansal analizler bölümünde personel giderleri başlığında detaylı olarak verilmiştir.

Bu temel veriler ışığında personel ücretleri hesaplanırken yıllık personel giderler ilk yedi yıl için 5. Bölge Yatırım Teşvikleri kapsamında SGK işveren katkı payı indirimi uygulanarak ve ilk yedi yıl sonrasında SGK işveren katkı payı indirimsiz olarak hesaplanmış ve kapasite kullanımına göre de düzenlenmiştir. Ekte tüm tablolar mevcutken burada sadece kıyaslanması anlamında tam kapasite durumunda personel giderleri tablo olarak verilmektedir.

Aşağıdaki tablolardan görüldüğü gibi tam kapasite durumunda ilk yedi yıl için personel giderleri 3.780.540 TL olurken yedi yıl sonra yatırım teşvikleri kapsamındaki SGK işveren payı muafiyeti bittiği için 4.154.590 TL olmaktadır.

Tablo 44. %100 Kapasite Durumunda Personel Giderleri (184 Yaşlı İçin)

%100 Kapasite Durumunda (184 yaşlı için)								
Personel	Sayı		Aylık Net Maliyet	Net Aylık Gider (Sayı X Net Maaş)	Net Yıllık Gider	Brüt Aylık Maliyet	Giderler(sayıX Brüt aylık)	Yıllık Gider
Müdür	1	Sosyal çalışmacı	7.000,00	7.000,00	84.000,00	10.444,88	10.444,88	125.338,56
Müdür Yard.	0		-	-	-		-	-
Sosyal Çalışmacı	3		4.800,00	14.400,00	172.800,00	6.855,45	20.566,35	246.796,20
Psikolog	1		4.800,00	4.800,00	57.600,00	6.855,45	6.855,45	82.265,40
Doktor	1		7.000,00	7.000,00	84.000,00	10.444,88	10.444,88	125.338,56
Doktor	2	(Yarı zamanlı)	3.500,00	7.000,00	84.000,00	4.740,57	9.481,14	113.773,68
Hemşire	7	(Biri Başhemşire)	3.800,00	26.600,00	319.200,00	5.223,89	36.567,23	438.806,76
Fizyoterapist	1		4.500,00	4.500,00	54.000,00	6.365,97	6.365,97	76.391,64
Yaşlı Bakım Elemanı	19		3.500,00	66.500,00	798.000,00	4.740,57	90.070,83	1.080.849,96
Diyetisyen	1		4.500,00	4.500,00	54.000,00	6.365,97	6.365,97	76.391,64
Bilgi İşlem	2	(Biri reklam destekli)	3.000,00	6.000,00	72.000,00	3.996,98	7.993,96	95.927,52
Muhasebeci	1		4.000,00	4.000,00	48.000,00	5.550,19	5.550,19	66.602,28
Aşçı	1		5.000,00	5.000,00	60.000,00	7.181,76	7.181,76	86.181,12
Aşçı Yardımcısı	3	(Bulaşık dâhil)	3.500,00	10.500,00	126.000,00	4.740,57	14.221,71	170.660,52
Servis Elemanı	2	(Bulaşık ve temizlik dâhil)	3.000,00	6.000,00	72.000,00	3.996,98	7.993,96	95.927,52
Kat Görevlileri/Temizlik	12		2.500,00	30.000,00	360.000,00	3.253,39	39.040,68	468.488,16
Güvenlik Görevlisi	6		3.000,00	18.000,00	216.000,00	3.996,98	23.981,88	287.782,56
Şoför	1		3.000,00	3.000,00	36.000,00	3.996,98	3.996,98	47.963,76
Berber	1	(Yarı zamanlı- haftada 1 gün)	750,00	750,00	9.000,00	750,00	750,00	9.000,00
Kuaför	1	(Yarı zamanlı- haftada 1 gün)	750,00	750,00	9.000,00	750,00	750,00	9.000,00
Danışma-Yönlendirme Personeli	2		2.500,00	5.000,00	60.000,00	3.253,39	6.506,78	78.081,36
Teknik eleman	2	(Bir mekanik bir elektrik)	3.000,00	6.000,00	72.000,00	3.996,98	7.993,96	95.927,52
Depo görevlisi	1		3.000,00	3.000,00	36.000,00	3.996,98	3.996,98	47.963,76
Bahçıvan	2		3.000,00	6.000,00	72.000,00	3.996,98	7.993,96	95.927,52
MEMUR	2		4.000,00	8.000,00	96.000,00	5.550,19	11.100,38	133.204,56
TOPLAM	75			254.300,00	3.051.600,00		346.215,88	4.154.590,56

Tablo 45. 5. Bölge Yatırım Teşvikleri Kapsamında SGK İşveren Katkı Payı İndirim Uygulaması ve %100 Kapasite Durumunda Personel Giderleri

5.Bölge Yatırım Teşvikleri kapsamında SGK işveren katkı payı indirimi uygulanması durumunda %100 Kapasite Durumunda (184 yaşlı için)								
Personel	Sayı		Aylık Net Maliyet	Net Aylık Gider (Sayı X Net Maaş)	Net Yıllık Gider	Brüt Aylık Maliyet	Giderler(sayıX Brüt aylık)	Yıllık Gider
Müdür	1	Sosyal çalışmacı	7.000,00	7.000,00	84.000,00	10.200,00	10.200,00	122.400,00
Müdür Yard.	0		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Sosyal Çalışmacı	3		4.000,00	12.000,00	144.000,00	5.620,00	16.860,00	202.320,00
Psikolog	1		4.000,00	4.000,00	48.000,00	5.620,00	5.620,00	67.440,00
Doktor	1		7.000,00	7.000,00	84.000,00	10.200,00	10.200,00	122.400,00
Doktor	2	(Yarı zamanlı)	3.000,00	6.000,00	72.000,00	3.890,00	7.780,00	93.360,00
Hemşire	7	(Biri Başhemşire)	3.500,00	24.500,00	294.000,00	4.690,00	32.830,00	393.960,00
Fizyoterapist	1		4.000,00	4.000,00	48.000,00	5.620,00	5.620,00	67.440,00
Yaşlı Bakım Elemanı	19		3.200,00	60.800,00	729.600,00	4.375,00	83.125,00	997.500,00
Diyetisyen	1		4.000,00	4.000,00	48.000,00	5.620,00	5.620,00	67.440,00
Bilgi İşlem	2	(Biri reklam destekli)	3.000,00	6.000,00	72.000,00	3.890,00	7.780,00	93.360,00
Muhasebeci	1		3.500,00	3.500,00	42.000,00	4.690,00	4.690,00	56.280,00
Aşçı	1		4.500,00	4.500,00	54.000,00	6.365,00	6.365,00	76.380,00
Aşçı Yardımcısı	3	(Bulaşık dâhil)	3.200,00	9.600,00	115.200,00	4.375,00	13.125,00	157.500,00
Servis Elemanı	2	(Bulaşık ve temizlik dâhil)	2.800,00	5.600,00	67.200,00	3.610,00	7.220,00	86.640,00
Kat Görevlileri/Temizlik	12		2.500,00	30.000,00	360.000,00	3.190,00	38.280,00	459.360,00
Güvenlik Görevlisi	6		2.800,00	16.800,00	201.600,00	3.610,00	21.660,00	259.920,00
Şoför	1		3.000,00	3.000,00	36.000,00	3.890,00	3.890,00	46.680,00
Berber	1	(Yarı zamanlı- haftada 1 gün)	500,00	500,00	6.000,00	500,00	500,00	6.000,00
Kuaför	1	(Yarı zamanlı- haftada 1 gün)	500,00	500,00	6.000,00	500,00	500,00	6.000,00
Danışma-Yönlendirme Personeli	2		2.500,00	5.000,00	60.000,00	3.190,00	6.380,00	76.560,00
Teknik eleman	2	(Bir mekanik bir elektrik)	2.800,00	5.600,00	67.200,00	3.610,00	7.220,00	86.640,00
Depo görevlisi	1		2.800,00	2.800,00	33.600,00	3.610,00	3.610,00	43.320,00
Bahçıvan	2		2.800,00	5.600,00	67.200,00	3.610,00	7.220,00	86.640,00
MEMUR	2		3.200,00	6.400,00	76.800,00	4.375,00	8.750,00	105.000,00
TOPLAM	75			234.700,00	2.816.400,00		315.045,00	3.780.540,00

4 FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım kapsamında belirlenen Sinop Merkez ilçesi Dibekli Mahallesi'nde yer alan 153 ada ve 23'üncü parseldeki 353.166,78 m²'lik mera arazisinde yatırımın toplam alanı 18.700 m² olarak hesaplanmıştır. Mimarlar Odasının 2020 yılı 4A tipi yapı birim fiyatlarına göre toplam inşaat yatırım maliyetinin 28.985.000 TL olacağı hesaplanmıştır. Bu tutarın 21,7 milyon TL'si konaklama hizmetinin sunulacağı binalar, 465 bin TL'si 300 m²'lik yönetim birimi, 1.395.000 TL'si 900 m²'lik sağlık binası, 3,1 milyon TL'si ise sosyal ve spor tesisleri için kullanılacak binaların maliyetleridir. Elektrik, su, havalandırma vd. teknik altyapı hizmetleri için gerekli inşaat maliyeti ise 2.325.000 TL maliyete sahip 1.500 m² alan için harcanacaktır.

Tablo 46. Yaklaşık Bina Yatırım Maliyeti, 2020 yılı Cari Fiyatlarıyla (TL)

	Yapı Türü	Büyükölük	Birim	4C YAPI 2020 Birim Fiyatı (TL)	Maliyet
1	Binalar	14.000,00	m ²	1.550,00	21.700.000,00
2	Yönetim Odası	300,00	m ²	1.550,00	465.000,00
3	Sağlık Binası	900,00	m ²	1.550,00	1.395.000,00
4	Sosyal Tesis	1.000,00	m ²	1.550,00	1.550.000,00
5	Spor Tesisi	1.000,00	m ²	1.550,00	1.550.000,00
6	Teknik Hacimler	1.500,00	m ²	1.550,00	2.325.000,00
	<i>Toplam</i>	<i>18.700,00</i>	<i>m²</i>		<i>28.985.000,00</i>
7	Tefrişat (Ortalama)	20%			5.797.000,00
8	Bilgi İşlem Altyapısı (Bilgisayar, Yazıcı, Office Yazılımları vd.)				133.800,00
9	Taşıtlar (1 adet panelvan)			180.000,00	180.000,00
	GENEL TOPLAM	18.700,00	m²		35.095.800,00

Binaların toplam tefrişi için ise bina inşaat maliyetinin %20'si kadar bir tutar olan 5.797.000 TL'ye ihtiyaç olacaktır. Bilgi işlem altyapısı (bilgisayar, Office yazılımları, yazıcı vd.) için 133.800 TL ve tesislerde kalacak yaşlıların transferlerinde kullanılmak üzere 180.000 TL maliyete sahip 1 adet de Panelvan tipi taşıt alınacaktır. Bu çerçevede toplam sabit yatırım maliyetinin ise 35.095.800 TL olacağı hesaplanmıştır.

Arsaya dair maliyetler arsa belirli olduğunda toplam maliyetin üzerine eklenebilecektir.²

Bir yıllık işletme sermayesi tutarı da eklendiğinde toplam yatırım tutarı 40.416.100,05 TL olarak hesaplanmıştır.

² Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı Genel Sekreterliğinin Ön Fizibilite Raporu Hizmeti Alım İşine Ait Teknik Şartnamenin 2'nci maddesinin 6'ncı paragrafında belirtilmiştir. (16/07/2020)

Toplam Yatırım Tutarı (TL)		
1	Sabit Yatırım Tutarı	35.095.800,00
2	İşletme Sermayesi Tutarı	5.320.300,05
3	Toplam Yatırım Tutarı (1+2)	40.416.100,05

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Bir yatırım için geri ödeme süresi (payback period), yatırım için harcanan toplam sermayenin ne kadar sürede geri alınabildiğini gösteren sayısal bir değerdir. Bir diğer ifade ile yatırımın sağlayacağı net nakit girişlerinin yatırım tutarını karşılayabilmesi için geçmesi gereken süredir.

Yatırımın geri ödeme süresi hesaplanırken yatırımdan elde edilen yıllık net nakit akışları kümülatif olarak toplanır. Net nakit akışlarının kümülatif toplamının ilk yatırım tutarına eşit olduğu yıl, yatırımın geri ödeme süresidir.

Yaşlı yaşam merkezine ilişkin yalnızca 120TL/m² fiyattan A senaryosu için geri ödeme dönemi hesaplanmıştır. Geri ödeme yöntemi hesaplanırken hem indirgenmiş net nakit akışları ile hem de indirgenmemiş net nakit akışları ile hesaplama yapılmıştır.

İndirgenmemiş değerlere göre (Enflasyondan arındırılmamış- Sermaye maliyeti düşülmemiş) iyi senaryoda işletme 5 Yıl, 3 Ay, 23 günde yatırımı karşılıyor.

$$GÖS = 5 + (35095800-32708481,46) / 7676052,72$$

$$= 5+0,31 = 5,31 \text{ (5 Yıl, 3 Ay, 23Gün)}$$

İndirgenmiş değerlere göre (Enflasyondan arındırılmış) iyi senaryoda işletme 7 Yıl, 1Ay, 3 Günde yatırımı karşılıyor.

$$GÖS = 7 + (35095800-34737938,22) / 3872743,35$$

$$= 7+0,09= 7,09 \text{ (7 Yıl, 1Ay, 3 Gün)}$$

Hesaplamalardan görüldüğü üzere geri ödeme süresi, indirgenmiş net nakit akışları ile hesaplandığında Nete Bugünkü Değer Yöntemi ile aynı sonuçları vermektedir. Aşağıdaki tabloda iyi senaryo üzerinden geri ödeme süresi hesaplanmıştır.

Tablo 47. Geri Ödeme Süresi

	Sabit Yatırım Giderleri(T L)	Toplam İşletme Giderleri (TL)	Toplam İşletme Gelirleri (TL)	Net Nakit Akım(TL)	Yıllara Göre İndirgeme Oranı	İndirgenmiş Net Nakit Akımı (TL)	Net Nakit Akımı Kümülatif Toplamı	İndirgenmiş Net Nakit Akımı Kümülatif Toplamı
<i>Yatırım</i>	35.095.802			-35.095.802	1	-35.095.802	-35.095.802	-35.095.802
1		5.464.060	10.719.626	5.255.565	1	4.855.026	5.255.565	4.855.026
2		5.835.786	12.123.046	6.287.260	1	5.365.444	11.542.826	10.220.469
3		6.217.403	13.464.547	7.247.145	1	5.713.250	18.789.970	15.933.719
4		6.217.403	13.464.547	7.247.145	1	5.277.829	26.037.115	21.211.548
5		6.650.907	14.690.848	8.039.941	1	5.408.954	34.077.056	26.620.503
6		6.650.907	14.690.848	8.039.941	2	4.996.725	42.116.997	31.617.227
7		6.650.907	14.690.848	8.039.941	2	4.615.912	50.156.937	36.233.139
8		7.024.958	14.690.848	7.665.890	2	4.065.738	57.822.827	40.298.877
9		7.024.958	14.690.848	7.665.890	2	3.755.878	65.488.718	44.054.755
10		7.024.958	14.690.848	7.665.890	2	3.469.633	73.154.608	47.524.388
11		7.024.958	14.690.848	7.665.890	2	3.205.204	80.820.498	50.729.591
12		7.024.958	14.690.848	7.665.890	3	2.960.927	88.486.388	53.690.518
13		7.024.958	14.690.848	7.665.890	3	2.735.268	96.152.278	56.425.786
14		7.024.958	14.690.848	7.665.890	3	2.526.806	103.818.168	58.952.592
15		7.024.958	14.690.848	7.665.890	3	2.334.232	111.484.059	61.286.824
16		7.024.958	14.690.848	7.665.890	4	2.156.334	119.149.949	63.443.159
17		7.024.958	14.690.848	7.665.890	4	1.991.995	126.815.839	65.435.153
18		7.024.958	14.690.848	7.665.890	4	1.840.180	134.481.729	67.275.333
19		7.024.958	14.690.848	7.665.890	5	1.699.935	142.147.619	68.975.269
20		7.024.958	33.951.088	26.926.130	5	5.515.893	169.073.749	74.491.162

İndirgenmemiş değerlerle
 $GÖS = 5 + (35095800-32708481,46)/7676052,72$
 $= 5+0,31 = 5,31$ (5 Yıl, 3 Ay, 23Gün)

İndirgenmiş değerlerle
 $GÖS = 7 + (35095800-34737938,22)/3872743,35$
 $= 7+0,09= 7,09$ (7 Yıl, 1Ay, 3 Gün)

5 ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonuna (2009) göre sosyal entegrasyon; ırk, cinsiyet, yaş, etnik köken, dil veya din ne olursa olsun tüm bireylerin hak ve sorumluluklarını başkalarıyla eşit bir şekilde tam olarak kullanabileceği bir toplum için değerler, ilişkiler ve kurumlar inşa etme sürecidir. Her insanın güven içinde ve haysiyetle yaşlanmasına ve topluma en anlamlı şekilde katkıda bulunabilecek konumda olmasına izin verilmelidir. Böyle bir ortam, savunmasız olanlar dâhil tüm üyelerin fırsat eşitliğinden yararlandığı istikrarlı, güvenli ve adil toplumların kökenindedir. Nesiller arasında karşılıklı saygıya, anlayışa dayalı ilişkilerin geliştirilmesi sağlıklı ve gelişmiş toplum hedeflerine ulaşılması açısından önemlidir.

Yaşlılık dönemi; fonksiyonlarda azalmaya bağlı olarak bağımlılığın arttığı, toplumun kültürel değerlerinin ve geleneksel geniş aile yapısının değişmesi sonucu statü kaybının görüldüğü, emeklilik ve üretkenliğin kaybına bağlı ekonomik gücün azaldığı ve sosyal sorunların geliştiği bir dönemdir. Nüfusun yaşlanması ve yaşlı nüfusun üretken nüfusa bağımlılığının toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasi sorunlar yaratabileceği kaygısı, toplumda yaşlı kesimler için gerekli sosyal politikalar üretme çabalarına olan ihtiyacı giderek artırmaktadır. Ancak bu ihtiyacın sağlıklı bir şekilde tespit edilebilmesi için önce yaşlılık alanının kendine özgü dinamiklerinin ve sorunlarının bilimsel yöntemlerle analiz edilmesi gerekmektedir. Buna karşın yaşlıların topluma aktif katılımını sağlayacak olanaklara yer verilmesi zorunludur. Yaşlıların kendilerini geliştirmelerine, sağlıklı yaşlanmalarına ve sağlıklı yaşamlarına olanak sağlayacak hizmetler sunulmalı ve ortamlar yaratılmalıdır (Kutsal YG, 2002).

Sürdürülebilir Kalkınma ve Sosyal Devlet Anlayışı Kapsamında Yaşlılık

Sürdürülebilir kalkınma; günümüz ve geleceğin gereksinimleriyle uyumlu olacak şekilde kaynakların kullanımı, erişilebilirliği, yatırımların yönlendirilmesi, bilimsel ve teknolojik gelişmelerle uyumlu olarak yön değiştirebilen dinamik bir kavramdır (Aktaran: Öztürk, 2014: 10). Sürdürülebilir kalkınmanın amacı: Hedefler doğrultusunda kurumsal yapının ekonomik hedeflere ulaşırken kaynakların gelecek nesillere aktarılmasında adaletin sağlanması ve çevresel-sosyal sistemlerin sürekliliğini korumaktır. (Aksoy, 2013: 13). Kalkınma denildiğinde akla ilk olarak ekonomik içerikli bir dönüşüm süreci gelmektedir. Ancak günümüzde kalkınma olgusunun salt ekonomik gelişim dinamikleri üzerinden ele alınamayacağı sosyal, çevresel ve insani gelişim dinamiklerinin de sürecin olmazsa olmaz unsurları olduğu anlaşılmaktadır (Ergün, 2011). Bu bahsedilen dönüşümün somut olarak başlangıcı bazı uluslararası kuruluşların II. Dünya Savaşı sonrasında kalkınmanın sosyal hakların, eşitlik ve sosyal adaletin tüm bireylere sağlanması gerektiği üzerinde durması, kalkınmanın insani boyutlarının vurgulanması ile mümkün olmuştur (Özmete & Gök, 2015). Ancak günümüzde kavramsal boyutta önemli bileşenler üzerinde dursa da geleneksel kalkınma yaklaşımının insanların yaşam kalitesini artırmak için yetersiz kaldığı, yoksulluğu önleyemediği ve gelişmişlik farklarına çözüm geliştiremediği gerekçesiyle yerini "sürdürülebilir kalkınma" yaklaşımına bıraktığı görülmektedir. Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonunun (The World Commission on Environment and Development) 1987 yılında yayınladığı Ortak Geleceğimiz başlıklı raporla sürdürülebilir kalkınma kavramı gelecek nesillerin çeşitli ihtiyaçlarını karşılama zarar vermeden bugünün ve geleceğin ihtiyaçlarının karşılanması biçiminde tanımlanmıştır (Özmete, 2010).

Sürdürülebilir kalkınmanın ortaya çıktığı dönemden itibaren kavramın boyutları üzerinde durulmaktadır. Bu boyutlar ekonomik, çevresel/ekolojik ve sosyal olmak üzere 3 temel kategoride incelenmektedir. Kavramın sosyal boyutu bu raporun odak noktasını oluşturmaktadır. Sosyal boyut; sürdürülebilirlik içerisinde sosyal anlamda toplumun genelinin sağlık, eğitim ve sosyal hizmetlerden yeterli düzeyde faydalanmasını içermektedir (Harris, 2000). Bu anlamda bireylerin dezavantajlı konumda olmasının nedenlerini araştırarak bir çözüm yolu aramaktadır. Sosyal boyut barındırdığı bu amaçlarla sosyal refah devletinin amaçları ile örtüşmektedir. Sosyal devletin amacı; toplumdaki bireylerin yasalar dışında, ekonomik ve sosyal yaşamın işleyişi içerisinde de eşit olmasını sağlamaktır. Dolayısıyla günümüzde sosyal devlet anlayışının benimsenmesi ve bu anlayışa bağlı olarak politikaların uygulanmaya başlanması pozitif bir gelişmedir (Özmete & Gök, 2015). Ancak devletin sosyal açıdan sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için çeşitli yatırımlar yapması gerekmektedir (Bilgili, 2017). Toplumda

yer alan yaşlı, engelli ve çocuk gibi dezavantajlı grupların sosyal devlet anlayışı içerisinde gerekli ihtiyaçlarının karşılanması, bu bireylerin problemleri ve bunlara yönelik çözümlerin üretilmesi gereken yatırımlardandır. Raporda odaklanılan yaşlı nüfus ise sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin odağında olması ve bu yaş grubunun sahip olduğu fiziksel ve sosyal niteliklerin artırılması gereken bir gruptur. Dünya’da ve Türkiye’de toplam nüfusa göre yaşlı nüfusun oranı ve sayısı son yıllarda yaşanan demografik dönüşüm ile artış göstermektedir. Bu yüzden sürdürülebilir kalkınma politikaları kapsamında yaşlılar ve yaşlılara yönelik hizmetlerin planlanması ve uygulanması önem arz etmektedir.

Sağlıklı Yaşlanma ve Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri

Sağlıklı yaşlanma, kişinin değer verdiği aktiviteleri yapmasına izin veren ve işlevsel olan yetenekler ile ilgilidir. Aynı zamanda bu kavram yaşlandıkça hem zihinsel hem fiziksel kapasiteyi korumak ayrıca yaşlı bireylerin konut, ulaşım, yeme-içme gibi hizmetlere erişebilmesi anlamına da gelmektedir. Dolayısıyla bu her bireyin arzuladığı bir istektir. Doğal olarak sağlıklı yaşlanmanın kalitesini artırıcı politika ve kararlar sürdürülebilir toplumların kurulmasına yardımcı olmaktadır. Bu bağlamda sağlıklı yaşlanmayı teşvik etmek için uygulanacak politikalar;

- Olabildiğince çok insanın mümkün olduğu kadar uzun süre sağlıklı yaşamasını sağlamak,
- Eşitsizlikleri pekiştirmek yerine üstesinden gelebilecek şekilde hazırlamak,
- Yaşlıların devamlı sosyal katılımını ve katkılarını sınırlayan birçok engeli yıkmak gibi içeriklere sahip olmalıdır.

Ayrıca gerçekten yaşlı dostu ortamlar yaratmak, farklı sektörlerde (sağlık, uzun vadeli bakım, ulaşım, barınma, emek, sosyal koruma, bilgi ve iletişim gibi) birçok aktör tarafından (hükümet, hizmet sağlayıcılar, sivil toplum yaşlılar ve bunların kuruluşları) eylemlerin gerçekleştirilmesi gerektirmektedir. Bu eylemler yaşlı dostu şehirler ve topluluklar için:

- Yaşlı insanlar arasındaki geniş kapasite ve kaynak çeşitliliğini tanımak,
- Yaşlıların kararlarına ve yaşam tarzı seçimlerine saygı duymak,
- En savunmasız olanları korumak,
- Yaşlanmayla ilgili ihtiyaç ve tercihleri tahmin etmek ve bunlara esnek bir şekilde yanıt verme şeklindedir. (WHO, 2020, <https://www.who.int/ageing/sdgs/en/>)

Yaşam Kalitesi

Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşmada önemli kriterlerden biri yaşam kalitesinin artırılmasıdır. Özellikle toplumlarda dezavantajlı grupların temel ihtiyaçlarının iyileştirilmesi, gerekli politikaların geliştirilmesi ve uygulanması, her bireyin eşit koşullarda yaşam hakkının gözetilerek uygun ortamların oluşturulması gereklidir.

Yaşam kalitesi; insanların yaşam boyu ilişkili olduğu ihtiyaçların nicelik ve nitelikleriyle ilgilidir. Cinsiyet, yaş, sosyal destek, medeni durum, yaşanan çevre özellikleri, sağlık şartları, eğitim, gelir, iş hayatı, boş zaman aktiviteleri yaşam kalitesini etkileyen önemli parametrelerdir. Yaşam kalitesinin evrensel bir özellik taşıması, Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisiyle de ilgilidir. Maslow ihtiyaçlar hiyerarşisinde; fiziksel gereksinimler (yiyecek, su, barınma...), güvenlik hizmetleri (korunma, sağlık...) sosyal gereksinimler (bir topluluğa ait olma hissi, sevgi...) saygı görme gereksinimi ve kendini gerçekleştirme kriterlerini geliştirmiştir (Boylu ve Paçacıoğlu, 2016). Maslow’un yaklaşımından da görüldüğü üzere tüm insanlar için karşılanması gereken fiziksel ve sosyal ihtiyaçlar bulunmaktadır.

Yaşam kalitesinin artırılması hedefinin temel unsurları başında sağlık alanındaki iyileştirmeler gelmektedir. Özellikle yaşlılarda yaşam kalitesinin iyileştirilmesi hem sağlıklı fiziksel ve ruhsal bireyler hem de sağlıklı bir çevreye sahip olmaktan geçmektedir. İleri yaşlarda bulunan bireylerin yaşam kalitesinin yüksek olması herhangi bir engel veya sağlık probleminin olmayışına ve aktif yaşam kriterlerine sahip olmasına bağlıdır. Yaşlıların yaşam kalitesinin artırılması sağlık hizmetleri öncülüğünde sosyal hizmetlerle desteklenerek mümkün olabilmektedir.

Tablo 48. Yaşlıların Yaşam Kalitesini Artırmaya Yönelik Hizmetler

Sağlık Hizmetleri	Kamu Hizmetleri	Sosyal Hizmetler
Temel Sağlık Hizmetleri	Bakım Evleri	Gündüz Bakım Evleri
Taramalar	Evde Bakım	Seyyar Aşevleri
Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri	Ev Ziyaretleri	Geçici Bakımlar
Rehabilitasyon	Uygun Çevre Koşulları	Gönüllü Desteği Projeleri
Fizyoterapi		Tatil aktiviteleri

Kaynak: Ankara Üniversitesi Açık Ders Notları, 2019

Yaşlılık döneminde bulunan bireylerin yaşam kalitesini arttıracak önemli unsurlardan bir diğeri de yaşadıkları çevredir. Yaşlılık evresinde bulunan bazı bireylerin hareket özgürlüğü kısıtlanmakta, sosyal yaşama katılım durumları engellenebilmektedir. Yaşlıların yaşadıkları kentlerde bu bireylerin ihtiyaçlarına göre özgür hareket edebilecekleri, risksiz ve güvenli ortamlar oluşturulmalıdır.

Günümüzde kentlerde artan aşırı nüfus ve bu nüfus artışına bağlı olarak aksayabilen temel hizmetler bireylerin yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir. Kentlerde yaşayan bireylerin gelir seviyesindeki artışa karşın temel ihtiyaçların karşılanamaması kentlerdeki yaşam kalitesindeki beklentilerin de yükselmesine ve bireylerin daha kaliteli bir yaşam ortamı talep etmesine sebep olmuştur. Kentlerde yaşam kalitesi, bir nevi insan haklarının kentsel yaşama yansımalarıdır. Yani, kentlerde yaşayan her bireyin sunulan hizmetlere eşit ve erişilebilir şekilde ulaşabilmesi olarak tanımlanabilmektedir.

Geray'a göre kentsel yaşam kalitesi; kentlerde ulaşım, iletişim, konut ve altyapı gibi temel hizmetlerin ekonomik, mekânsal ve toplumsal özellikler açısından herkes için asgari standartların üzerinde olma halidir (Geray, 1998:327). Kentlerde yaşayan bireylerin yaşam kalitesi; Avrupa Birliği (AB), Ekonomik Kalkınma ve İş Birliği Örgütü (OECD) ve BM gibi kuruluşların belirlediği ideal göstergelere göre değerlendirilmektedir.

Tablo 49. Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesine İlişkin İdeal Göstergeler

Kategori	Göstergeler	Kaynak
Konut	Kişi başına düşen oda sayısı	BM, AB, OECD
	Kendi konutunda oturan hane halklarının oranı	AB
	Temel donanımlara sahip konutlar	BM, AB, OECD

	Bir konutun yıllık ortalama kira bedelinin kiracının yıllık ortalama gelirine oranı	BM
	Konut ve kira harcamalarının temel tüketim ihtiyaçlarına oranı	BM
Ulaşım	Ulaşım ağlarına erişilebilirlik	AB
	Trafikte geçirilen süre sayısı	BM, AB
	Trafiğin yoğun olduğu dönemlerde ulaşım araçlarını bekleme süresi	AB
Sağlık	Hastane ve yatak sayısı	AB
	Yaşamda beklenen ömür süresi	AB, OECD
	Yüz bin kişi başına düşen hekim sayısı	AB
Eğitim	Okullaşma oranı	BM
	Lise ve üniversiteye giriş sınavları ortalama puanları	OECD
Çevre	Kişi başına düşen yeşil alan miktarı	AB
	Mahallelerinde su kirliliğini bir sorun olarak görenlerin yüzdesi	OECD
	Katı atıklar ve geri dönüşüme tabii tutulan atıkların oranı	BM, AB
Kültür, Spor ve Dinlenme	Yüz bin kişi başına düşen sinema ve tiyatro salon koltuk sayısı	AB
	Bin kişiye düşen müze sayısı	AB
	Bin kişiye düşen halk kütüphanelerin sayısı	AB
	Kentsel yeşil alanlara 15 dk. yürüme mesafesinde erişebilen nüfusun oranı	AB
Güvenlik	Bin kişiye düşen kayıtlı suç, cinayet ve hırsızlık sayısı	BM, OECD
	Yüz bin kişiye düşen ölümlü ve yaralanmalı karayolu kazası	AB
	Gün içinde veya gece ev, mahalle ve şehir merkezinin güvenliği	OECD
Bilgi ve İletişim	İlk ve ortaokullarda yüz öğrenci başına düşen bilgisayar sayısı	AB
	Kentin resmi internet sitesinde elektronik	AB
Altyapı	İçme ve kullanma suyu kalitesi	AB, BM
	Atık hizmetleri	BM
	Bir yıl içinde su kesintisinin yaşandığı gün sayısı	AB

Kaynak: İnan, Sönmez 2019

Kentlerde yaşayan nüfus içinde bulunan yaşlı bireylerin yaşam kalitesinin yüksek olması da belirlenen bu kriterlere uygunluğa bağlıdır. Gürültü kirliliğinin fazla olması, hizmet yapılarında oluşan kuyruklar ve ayakta bekleme süresinin uzaması, kaldırım ve yaya zeminlerinin bozuk olması, bazı sürücülerin yaya geçitlerinde yayalarının haklarını gözetmeden kuralları ihlal etmesi, kent içinde ulaşım araçlarında ayakta yolculuk yapılması yaşlı vatandaşların kentlerdeki yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir. Diğer yandan kentler bulunan barınma özellikleri de yaşlı vatandaşların yaşam kalitesini etkilemektedir. Örneğin; konutlarda asansörün bulunmaması, konut çevrelerinde açık yeşil alanlarının bulunmaması, bina içindeki merdivenlerin yaşlı kullanımına uygun olmaması gibi faktörler kentlerde yaşayan vatandaşlar için dezavantajlı durumlardır (Tutal, Üstün, 2009).

Esasen yaşılların yaşadıkları temel sorun modern dünyanın yaşlanan kesimleri içine almayacak şekilde sürekli değişim anlayışıyla tasarlanmamış olmasındadır. Modern dünya, üretici ve tüketici bireylerin dünyasıdır. Yaşlılık bu ilişkilerin dışında tutulmaktadır. Böylece yaşlılar, hem kendilerini gerçekleştirme olanaklarından mahrum kalmakta hem de toplumdaki yaşlılık algısı nedeniyle ayrımcılığa maruz kalmaktadırlar. Yaşlılara uygulanan bu ayrımcılık, olumlu (pozitif) olabildiği gibi olumsuz (negatif) da olabilmektedir. Üstelik bu kurguda kendisine bir özne olarak yer bulamayan yaşlılar, her iki ayrımcılığın da kuvvetlenmesine bizzat katkıda bulunabilmektedir. Bir diğer deyişle yaşlıların kendilerini 'yaşlı' olarak görmeleri, onların da bu toplumsal algıya katılarak ayrımcılığı kendileri nezdinde de pekiştirmiş olmalarına sebep olmaktadır. Bu da onları 'toplumsal bir fail olabileme yeteneğini' kaybetme konumuna getirmektedir. Ancak soyutlama düzeyindeki bu tespitler mutlak değildir. Dolayısıyla yaşlılar, ne mutlak olarak toplumsal yaşamdan dışlanmış ne de mutlak olarak ona içerilmişlerdir. Tüm bunların ışığında planlanan yaşam merkezi sağlıklı yaşlı, kaliteli yaşam, kaliteli çevre ve diğer toplumsal gruplardan kopmadan yaşamını sürdürme olanaklarını yaratmaya hizmet edecektir.

KAYNAKLAR

- ADASS, (2018) ADASS Budget Survey 2018, <https://www.adass.org.uk/media/6434/adass-budget-survey-report-2018.pdf> (Erişim tarihi: 08.08.2020)
- Age.uk, (2019a), Later Life in the United Kingdom, https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/reports-and-publications/later_life_uk_factsheet.pdf?dtrk=true (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Age.uk (2019b), <https://www.ageuk.org.uk/information-advice/care/paying-for-care/financial-assessment/>, (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Age.uk, (2019c), The financial assessment explained, <https://www.ageuk.org.uk/information-advice/care/paying-for-care/financial-assessment/> (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, (2020) Yaşlı Nüfusun Demografik Değişimi <https://www.ailevecalisma.gov.tr/eyhgm/yayin-kaynak/> (Erişim tarihi: 08.08.2020)
- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, (2017), Türkiye’de Yaşlı Bakım Hizmetleri Raporu, Avrupa’dan En İyi Uygulama Örnekleri ve Türkiye İçin Bir Model Tasarımı
- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, (2018), Kurumsal Yaşlı Bakımında İllerin Durumu, 11 (3), İstanbul.
- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, (2019), Yaşlı dostu kentler ve yerel yönetimlere ilişkin öneriler ve kararlar, I.Yaşlılık Şurası Komisyon Raporları, s.95-108
- Akgün S., Bakar C., Budakoğlu I. İ., 2004, Dünya’da ve Türkiye’de Yaşlı Nüfus Eğilimi, Sorunları ve İyileştirme Önerileri, Türk Geriatri Dergisi, 7(2) 105-110
- Akpolat, F. M., (2018) Türkiye’de Artan Yaşlı Nüfus ve Huzurevlerinin Sürdürülebilirliği: İstanbul İli Özel Huzurevleri Örneği, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Hizmet Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Aközer, M., Nuhurat, C., Say, Ş., (2011) Türkiye’de Yaşlılık Dönemine İlişkin Beklentiler Araştırması, Aile ve Toplum, 7 (27), s:103-129.
- Altuntaş M., Yılmaz T., Güçlü Y A, Öngel K, (2010), Evde Sağlık Hizmeti ve Günümüzdeki Uygulama Şekilleri, Tepecik Eğitim Hastanesi. Dergisi. 20 (3): 153-8.
- Alliance VITA, (2019), Nursing homes in france: both the elderly and their caregivers are suffering <https://www.alliancevita.org/en/2018/02/nursing-homes-in-france-both-the-elderly-and-their-caregivers-are-suffering/> (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Altınanahtar, A., (2019) Yaşlanan Dünya Sorunsalı, <https://sbe.yeditepe.edu.tr/tr/genel-iktisat-doktora-programi/haber/ekonomi-notlari-yaşlanan-dunya-sorunsali-sayi-2019-02-1-eylul> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- Ankara Üniversitesi, 2019, Yaşlılık ve Yaşam Kalitesi 2019, <https://acikders.ankara.edu.tr/> Erişim Tarihi: 20.08.2020
- Atay, B. (2020) Eğitim Yönetimi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 102-104, Ankara.
- Aras, S., (2019) Yaşlılıkta Sık Görülen Hastalıklar ve Yara, <http://hmyo.ankara.edu.tr/> (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Arbor Glen Senior Living, 2019, <https://www.arborsenior.com/activities-and-events.html> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- Aslan, D., (2015), Yaşlı Dostu Kentler, Yaşlı Dostu Kentler Sempozyumu Bildiri Kitabı, 26-27 Kasım 2015. Bursa s.25-29
- Barr, D. (2007) Introduction to US Health Policy: The Organization, Financing and Delivery of Health Care, Baltimore, MD: Johns Hopkins Press.
- Bayle-Iniguez, 2018, <https://www.lequotidiendumedecin.fr/archives/ehpad-2-000-euros-par-mois-de-reste-charge-moyen-pour-les-residents-en-perte-dautonomie-severe> (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Beğler, T., Yavuzer, H., (2012) Yaşlılık ve Yaşlılık Epidemiyolojisi, Klinik Gelişim, 25:1-3

- Berberoğlu, U., Gül, H., Eskiocak, M., Ekuklu, G. ve Saltık, A. (2002). Some SocioDemographic Specialities and Daily Activities of the Elderly People According to the Katz Index Who Live in Edirne Rest House [Edirne Huzurevinde Kalan Yaşlıların Kimi Sosyo-demografik Özellikleri ve Katz İndeksine Göre Günlük Yaşam Etkinlikleri]. *Turkish Journal of Geriatrics*, 5 (4), 144-149
- Bilgili, Y.M. (2017), Ekonomik, Ekolojik Ve Sosyal Boyutlarıyla Sürdürülebilir Kalkınma, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 10 (49), 559-569
- BirGün (2020) Türkiye'nin en mutlu şehri belli oldu, <https://www.birgun.net/haber/turkiye-nin-en-mutlu-sehri-belli-oldu-289372>. (Erişim Tarihi: 23.08.2020).
- Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu'na (2009), https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/_docs/age/2009/Policy_briefs/4-Policybrief_Participation_Eng.pdf, (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- BMAEK (2010a) Advancing intergenerational solidarity, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/_docs/age/2010/Policy-Briefs/8-Policy-brief_AIS.pdf (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- BMAEK (2010b) Health promotion and disease prevention, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/_docs/age/2010/Policy-Briefs/6-Policybrief_Health_promotion.pdf (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- BMAEK, (2013) Abuse of Older Persons, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Policy_briefs/ECE-WG-14.pdf(Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- BMAEK, (2016) Migration and older age, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Policy_briefs/ECE-WG.1-24.pdf (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- BMAEK, (2017) Older persons in rural and remote areas, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Policy_briefs/ECE-WG1-25-E.pdf (Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- BMAEK, (2018a) Innovative social services and supportive measures for independent living in advanced age, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Policy_briefs/ECE_WG1_28.12.pdf(Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- BMAEK, (2018b) The challenging roles of informal carers, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Policy_briefs/ECE_WG1_31.pdf(Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- BMAEK, 2019, Policy Brief <https://www.unece.org/population/ageing/policybriefs.html>(Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- BMAEK, (2020a) Gender equality in ageing societies, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Policy_briefs/ECE_WG-1_34.pdf (Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- BMAEK, (2020b) Ageing in sustainable and smart cities, <https://www.unece.org/population/ageing/policybriefs.html> (Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- BM Enformasyon Merkezi, (2007), http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/kop_deklar.pdf (Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- Boylu A., Paçacıoğlu B., 2016, Yaşam Kalitesi ve Göstergeleri, *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, C.8 s.15
- Bootsma, (2019), China and its elderly care system, https://www.eurobiz.com.cn/china-and-its-elderly-care-system/#_ftn1 (Erişim Tarihi: 11.08.2020).
- Böçkün, E., Toprak, K., D., (2020) Güvenlik ve Uygunluk Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 145-156, Ankara.

- Caner C., Gözün G., Hilwah A., Gökçek M., (2013), Dünya’da ve Türkiye’de Yaşlanma; Güncel Veriler Üzerinden Değerlendirmeler, Yaşlı Dostu Şehirler: Kavramsal Çerçeve Ve Örneklerle Değerlendirmeler, Güneş Tıp Kitabevleri s.9
- Cangöz, B. (2009) Yaşlılıkta Bilişsel ve Psikolojik Değişim, http://e-kutuphane.teb.org.tr/pdf/tebakademi/geriatri_2009/19.pdf (Erişim tarihi: 10.08.2020)
- Ceka Danışmanlık, (2020), Türkiye Yatırım Teşvik Belgesi, Sinop İli Teşvik Belgesi (<https://www.cekadanismanlik.com/Sayfa/379/sinop-ili-tesvik-belgesi>) (Erişim Tarihi: 24.08.2020)
- Ceylan, B., S., Toprak, K., D (2020) Yaşama Katılım Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 130-135, Ankara.
- CORDIS (2012) Toolkit for developing the Digital Competences of Carers, <https://cordis.europa.eu/docs/projects/cnect/4/297304/080/deliverables/001-D61Toolkitfordeveloppingdigitalcompetences.pdf> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Çağlar, T. (2014) Yaşlılık ve Sosyal Hizmet: Yaşam Destek Merkezi Örneği, Toplum ve Sosyal Hizmet, 25(2), s:145-162 .
- Çankırı Valiliği, (2020), <http://cankiri.gov.tr/cografi-yapi> (erişim tarihi:11.08.2020).
- Çakır, M (2020) Stok Yönetimi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 174-175, Ankara.
- Çakır, M., Toprak, K., D (2020) Sağlıklı Çalışma Yaşamı ve Hizmet Veren Güvenliği Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 141-144, Ankara.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2020), <https://www.havaizleme.gov.tr/> (erişim tarihi:20.08.2020)
- Çilingiroğlu N, Demirel S. (2004) Yaşlılık ve yaşlı ayrımcılığı. Türk Geriatri Dergisi 2004; 7 (4), 225-230.
- Çoban, A. ve Arslanoğlu, K. (2004). Türkiye’de Sosyal Hizmet Uygulamaları, İhtiyaçlar ve Sorunlar. Ankara: Başkent Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi Haberal Eğitim Vakfı Dallinger, Ursula (2012) Elderly care in the family in Germany, University of Jena.Danış, M. Z. (2004). Yaşlıların Evde Bakım Gereksinimleri ve Evde Bakıma İlişkin Düşünceleri. Ankara: Güç-Vak Yayınları.
- Çoban, i.A., (2005), Yalnız yaşayan yaşlılara ilişkin aile politikaları, Aile ve Toplum 2(9)
- Dağıstan, D., Toprak, K. D (2020a) Acil Durum ve Afet Yönetimi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 83-94, Ankara.
- Dağıstan, D., Toprak, K., D (2020b) Fiziki ve Ergonomik Düzenlemeler Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 136-140, Ankara.
- Danış, D., (2016), Demografi: Nüfus Meselelerine Sosyolojik Bir Bakış, <https://panel.kku.edu.tr/Content/sosyoloji/Demografya/bolumler/10.%20b%C3%B6l%C3%BCm.pdf> (Erişim Tarihi: 08.08.2020)
- Deutsche Rentenversicherung Bund, (2019), Die Deutsche Rentenversicherung in Zahlen, Fakten und Trends, https://www.deutsche-rentenversicherung.de/SharedDocs/Downloads/DE/Statistiken-und-Berichte/Rentenatlas/2019/rentenatlas_2019_download.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (Erişim Tarihi: 08.08.2020)
- De Grey, A. D. N., (2007), Life Span Extension Research and Public Debate: Societal Considerations, Studies in Ethics, Law, and Technology
- Demirsoy, N, (2017), İstanbul Kadı Sicillerinden Bir Örnek Evde Bakım İçin Bir Başlangıç Tarihi: 1766 Tarihli Bir Belge, Türkiye Aile Hekimliği Dergisi, 21 (2), 66-73
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) Kalkınma Planı (Birinci Beş Yıl) 1963 – 1967, Ocak 1963
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) Kalkınma Planı (Dördüncü Beş Yıl) 1978-1983

- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989, Yay. No: DPT: 1974
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, Yay. No: DPT:2174
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) (2000) Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001- 2005, 2000 Ankara
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972
- Duyar, İ., (2008), (R. Mas, A.T. Işık, M.A., T. Karan Beğer, Ş. Akman, T. Ünal; Eds.) Geriatri, Yaşlanma Yaşlılık ve Antropoloji, Fersa Matbaacılık Ltd. Şti., s:9-19.
- Dünya Sağlık Örgütü (2015), Number of nursing and elderly home beds, https://gateway.euro.who.int/en/indicators/hfa_491-5101-number-of-nursing-and-elderly-home-beds/visualizations/#id=20070&tab=graph, (Erişim Tarihi: 23.08.2020).
- Dünya Sağlık Örgütü, (2019), How Air Pollution Is Destroying Our Health. World Health Organization: <https://www.who.int/air-pollution/news-and-events/how-air-pollution-is-destroying-our-health> (Erişim Tarihi: 18.08.2020).
- Dünya Sağlık Örgütü, 2020, Number of nursing and elderly home beds, https://gateway.euro.who.int/en/indicators/hfa_491-5101-number-of-nursing-and-elderly-home-beds/ (Erişim Tarihi: 18.08.2020).
- Dünya Sağlık Örgütü, (2020), Yaşlanma ve Yaşam Seyri https://www.who.int/ageing/projects/age_friendly_cities/en/ (Erişim Tarihi:18.08.2020)
- DW, (2016), Berlin police cracks down on house care scam <https://www.dw.com/en/berlin-police-cracks-down-on-house-care-scam/a-19206262> (Erişim Tarihi:18.08.2020)
- DW, (2018), German authorities struggle to curb Russian mafia care home exploitation <https://www.dw.com/en/german-authorities-struggle-to-curb-russian-mafia-care-home-exploitation/a-42044478> (Erişim Tarihi:18.08.2020)
- DW, (2019), Germany to recruit more elderly care workers abroad <https://www.dw.com/en/germany-to-recruit-more-elderly-care-workers-abroad/a-43207264> (Erişim Tarihi:18.08.2020)
- Emiroğlu, V. (1995). Yaşlılık ve Yaşlının Sosyal Uyumu. Ankara: Şafak Matbaacılık
- Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, (EYHGM), (2020) Yaşlı, Genel Müdürlüğümüze Bağlı Huzurevleri <https://www.ailevecalisma.gov.tr/eyhgm/kuruluslar/yasli/> (Erişim Tarihi: 09.08.2020)
- Ergün, M., (2011). Eğitim ve Kalkınma. Dicle Üniversitesi Sosyal Araştırmalar Merkezi 3. Sosyal Bilimler Sempozyumu "Bölgesel Kalkınmada Eğitimin Rolü". Diyarbakır: Dicle Üniversitesi Sosyal Araştırmalar Merkezi.
- Ergün, U.G.Ö., Bozdemir, N., Uğuz, Ş., Güzel, R., Burgut, R., Saatçı, E., Akpınar, E. (2003). Adana huzurevinde yaşayan yaşlılar ile aile hekimliği polikliniğine başvuran yaşlıların medikososyal özelliklerinin değerlendirilmesi, Geriatri, 6: 89-94.
- ESCAP, (2015), Long-term Care of Older Persons in China, SDD Working Paper Ageing Long Term Care China v1-2, <https://www.unescap.org/sites/default/files/Long%20Term%20Care%20for%20older%20persons%20in%20China.pdf> (Erişim tarihi: 19.08.2020)
- Europa (2020) Ageing Policy https://ec.europa.eu/employment_social/soc-prot/ageing/intro_en.htm (Erişim tarihi: 20.08.2020).
- EYHGM, 2020 <https://ailevecalisma.gov.tr/eyhgm/mevzuat/uluslararasi-mevzuat/> (Erişim tarihi: 19.08.2020)
- Eşrefoğlu, H., (2019), Dünyada Yaş Dostu Kent Uygulamaları <https://marmaralife.com/2019/06/19/yas-dostu-kentler/> (Erişim tarihi: 19.08.2020)
- Fırat, B., Toprak, K. D (2020a) Kuruluş Yönetim Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 71-78, Ankara.

- Fırat, B., Toprak, K. D (2020b) Tesis Yönetimi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 79-82, Ankara. Geray, C. (1998). Kentse I Yaşam Kalitesi ve Belediyeler, Türk İdare Dergisi, cc.323-345.
- Glinskaya, Elena, ve Feng, Zhanlian, (2018), Options for Aged Care in China, World Bank, 2018, <http://documents.worldbank.org/curated/en/171061542660777579/Options-for-Aged-Care-in-China-Building-an-Efficient-and-Sustainable-Aged-Care-System> Erişim Tarihi: 15.08.2020)
- Gürer, A, Çırpan, F.K, Özlen, N.A, (2019), Yaşlı Bakım Hizmetleri, Journal of Health Services and Education; 3(1), 1-6
- Haberler.com 2020, <https://www.haberler.com/sinop-ta-yasli-lara-evde-bakim-hizmetleri-projesi-5407567-haberi/> (erişim tarihi: 17.08.2020).
- Habertürk, (2019), <https://www.haberturk.com/kastamonu-haberleri/67951675-kastamonuda-yasli-bakima-muhtac-ve-engelliler-evde-bakim-hizmetiyle-hayata-tutunuyorihityac> (erişim tarihi: 17.08.2020).
- Harris, J.M. (2000). Basic Principles of Sustainable Development. Global Development and Environmental Institute Working Paper:00-04
- Hedrich, W., Tan, J. (2016) Asia's \$20 Trillion Elderly Medical Bill. Risk Journal. 6, s:18-21.
- Hürriyet, (2016), <https://www.hurriyet.com.tr/cankirida-yasli-yasam-evi-acildi-37251908>
- Hayashi, Mayumi, (2011), The care of older people in Japan: myths and realities of family 'care', History and Policy, <http://www.historyandpolicy.org/policy-papers/papers/the-care-of-older-people-in-japan-myths-and-realities-of-family-care> Erişim Tarihi: 15.08.2020)
- Hildegard, Theobald, (2004), Care services for the elderly in Germany, Veröffentlichungsreihe der Arbeitsgruppe Public Health.
- Indipendentliving.co.uk, (2020) Elderly care systems around the world, <https://www.independentliving.co.uk/guest-blog/elderly-care-systems/> (Erişim Tarihi: 15.08.2020)
- Insanto, 2019, Barrierefreie Wohnungen in Neumünster, https://www.insanto.de/fileadmin/user_upload/Neumuenster_Expose_Web.pdf (Erişim Tarihi: 09.08.2020)
- International Plan of Action on Ageing, (2002), <https://www.ailevecalisma.gov.tr/media/33629/yaslanma-2002-uluslararası-eylem-planı.pdf> (Erişim Tarihi: 19.08.2020)
- Internet of Business, 2020, <https://medium.com/@demzou.art/robots-why-do-we-need-to-make-them-look-like-us-research-theory-cce4913da44d> (Erişim Tarihi: 15.08.2020)
- Issahaku, Paul ve Neysmith, Sheila, (2013), Policy Implications of Population Ageing in West Africa, International Journal of Sociology and Social Policy, 33(3/4):186–202
- İnan Y. Ö., Sönmez Ö.N, 2019, Kentsel Yaşam Kalitesi Ölçüm Yöntemlerinin Geliştirilmesi, International Journal of Economics, Politics, Humanities & Social Sciences, 3(2)
- Janicki, M., Krauss, M. W., & Seltzer, M. (1988), Community Residence for Persons with Developmental Disabilities: Here to Stay. Baltimreo, MD: Paul H. Brookes.
- Kahraman, L (2020) Hizmet Alan Dosyası ve Arşiv Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 161-163, Ankara.
- Kalaycı, I., Özkul, M. (2017) Geleneksel Kalabilsem Modern Olabilsem: Modernleşme Sürecinde Yaşlılık Deneyimleri, Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, 8 (18) s: 90-110.
- Kalaycıoğlu, S. (2004) Yaşlılar ve Yaşlı Yakınları Açısından Yaşam Biçimi Tercihleri, Türkiye Bilimler Akademisi, Ankara.
- Kalkınma Bakanlığı (2013) Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018, Ankara 2013
- Karabulut, Ü. A (2020) Bilgi Güvenliği ve Yönetimi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 95-96, Ankara.

- Karaca, G. N., (2019) Uluslar arası ilke ve standartlar bağlamında yaşlı hakları ve sosyal hizmet uygulamaları, Sosyal Güvenlik Dergisi, 9(2) 255-274
- Kastabil, (2020), Kastabil İl Bilgi Sistemi, <https://www.kastabil.gov.tr/veritablolari/kastamonu/kultur-ve-turizm/kultur-ve-turizm-bakanligi-na-bagli-muzeler-eser-ve-ziyaretci-sayilari> (erişim tarihi: 13.08.2020).
- Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, (2020), <https://kastamonu.ktb.gov.tr/TR-169990/iklim-ve-bitki-ortusu.html#:~:text=Kastamonu%20%C4%B0li'nde%20iki%20ayr%C4%B1,%C4%B0%C3%A7%20Anadolu%20ikliminin%20etkilerine%20rastlanmaktad%C4%B1r.&text=Kastamonu%20%C4%B0li'nin%20kuzeyinde%20k%C4%B1y%C4%B1ya,kesimler%20aras%C4%B1nda%20bir%20engel%20olu%C5%9Fturmaktad%C4%B1r> (erişim tarihi: 18.08.2020).
- Kastamonu Valiliği, (2020), <http://www.kastamonu.gov.tr/cografi-yapisi> (erişim tarihi: 11.08.2020).
- Kavedzija, Iza (2018) Japan has the world's oldest population – this is what we can learn from their social care model, The Independent, 31 May 2018
<https://www.independent.co.uk/voices/japan-elderly-social-care-system-uk-nhs-health-old-people-a8377631.html> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Kaya, M., Yılmaz C., (2017), Yaşlı Mutlu Huzurlu il Sinop'un Nüfus özellikleri, Doğu Coğrafya Dergisi, 22(38) 137-160
- Koç F. (2009). Evde Bakım Hizmeti Ve Gelişimi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Tıp Fakültesi, Halk Sağlığı Ana Bilim Dalı, Tıpta Uzmanlık Tezi, 1-44.
- Konak, A., Çiğdem, Y., (2005) Yaşlılık Olgusu: Sivas Huzurevi Örneği, C.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi, 29(1), s:23-63.
- Kutsal YG. Geriatri kitabı. H.Ü. Geriatrik Bilimler Uygulama ve Araştırma Merkezi. Ankara: 2002. s:266-277)
- Kuzka, (2014), Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, TR82 Düzey 2 Bölgesi Kastamonu-Çankırı-Sinop İlleri Bölge Planı, 2014-2023
- Kuzka, (2020), T.C Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı,
<https://www.kuzka.gov.tr/bolgemiz.asp?B=15&Bolgemiz=tr82-bolgesi> (erişim tarihi).
- Kuzka. (2013). TR82 Nüfus Projeksiyonu. Mayıs 20, 2013 tarihinde <http://www.kuzka.gov.tr/bolge-planı-altsayfa.asp?SayfaId=67> adresinden alındı
- Kültür Turizm Bakanlığı, (2020), İllere Göre Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı İstatistiği (erişim tarihi: 13.08.2020).
- Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-43253/genel-mudurlugumuze-bagli-muzeler-ve-orenyerleri.html> (erişim tarihi: 12.08.2020).
- L.E.K. 2014, Executive insight, changing beds: french nursing homes and opportunities for the private sector
https://www.lek.com/sites/default/files/insights/pdfattachments/LEK_1641_NursingHomes_Web_Final.pdf (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Lindstrom, Bente (1997) Housing and service for the elderly in Denmark, Ageing International, 115-132.
- MBS, (2020a),
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4422&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- MBS, (2020b),
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=12317&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim tarihi: 11.08.2020) Ministry of Health, Labour and Welfare Department of Japan (2002), The Long-term care Insurance System,
<https://www.mhlw.go.jp/english/topics/elderly/care/2.html> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- McDonald, Peter ve Kippen, Rebecca (2000) Population Futures for Australia and New Zealand: An Analysis of the Options, New Zealand Population Review, 26(2)

- Metro (2020) How many care homes are there in the UK as industry bosses claim daily death tolls are 'airbrushing out' hundreds of people?, <https://metro.co.uk/2020/04/14/many-care-homes-uk-coronavirus-12553868/> (Erişim Tarihi, 13.08.2020).
- Mia Yaşam Merkezi, 2019, <https://miayasammerkezi.com/> (Erişim Tarihi: 20.08.2020).
- Mincheva, (2020), Annelerimizin ve babalarımızın yeşerdiği evler <https://www.dw.com/> (Erişim tarihi: 08.10.2020)
- Miroğlu C.(2009),Ankara'da Bir Huzur Evi İncelemesi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Halk Bilim- Etnoloji Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi,1-84.
- National Institute of Aging, 2017, Residential Facilities, Assisted Living, and Nursing Homes <https://www.nia.nih.gov/health/residential-facilities-assisted-living-and-nursing-homes> (Erişim tarihi: 12.08.2020)
- National Center for Health Statistics 2020, Residential Care Communities <https://www.cdc.gov/nchs/fastats/residential-care-communities.htm> (Erişim tarihi: 12.08.2020)
- Nippon.com, 2020, Japan's Population Data in 1920 and Today, <https://www.nippon.com/en/japan-data/h00727/> (Erişim tarihi: 12.08.2020)
- Oi, Mariko (2015) Who will look after Japan's elderly? BBC 16 March 2015
- Our World in Data (2020a) Median Age <https://ourworldindata.org/grapher/median-age?year=2100> (Erişim tarihi: 08.08.2020)
- Our World in Data (2020b) Population by age bracket with UN projections, World, 1950 to 2100 <https://ourworldindata.org/grapher/historic-and-un-pop-projections-by-age> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- Our World in Data (2020c) Median Age, 1950 to 2100 https://ourworldindata.org/grapher/median-age?tab=chart&year=2050&time=1950..latest&country=~OWID_WRL (Erişim Tarihi: 09.08.2020)
- Our World in Data (2020d) Future Population Growth, Life expectancy at birth, including the UN projections, 1950 to 2099, <https://ourworldindata.org/future-population-growth> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- Our World in Data (2020e) Projected population by age cohort, Turkey, 2015 to 2100 <https://ourworldindata.org/grapher/projected-population-by-age-cohort?country=~TUR> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- Our World in Data, (2020f) Future Population Growth, <https://ourworldindata.org/future-population-growth> (Erişim Tarihi: 09.08.2020)
- Our World in Data, (2020) Median Age <https://ourworldindata.org/grapher/median-age?year=2100> (Erişim tarihi: 08.08.2020)
- Özer Ö. Şantaş F. (2012). Kamunun Sunduğu Evde Bakım Hizmetleri Ve Finansmanı, Acıbadem Üniversitesi Sağlık Bilimleri Dergisi, Cilt: 3 Sayı:2 99-103.
- Özmete, E, (2010), Sosyal Hizmette Sürdürülebilir Kalkınma Anlayışı: Kavramsal Analiz, Aile ve Toplum, 11 (6), 79-90
- Özmete, E, Gök, A.F, (2015), Sürdürülebilir Kalkınma İçin Sosyal İnovasyon Ve Sosyal Hizmet İlişkisinin Değerlendirilmesi, Journal of Society & Social Work,
- Parker, Kim ve Patten, Eileen (2013) Financial Support Across Generations, Pew Research Center, <https://www.pewsocialtrends.org/2013/01/30/financial-support-across-generations> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Pedersen, Max (2015) Senior Co-Housing Communities in Denmark, Journal of Housing For the Elderly, 29: 126-145
- Pekçetin, E., Alıthan F (2020b) Temizlik ve Bakım Onarım Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 170-173, Ankara.

- Pekçetin, E., Alıthan, F (2020a) Çamaşırhane Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 168-169, Ankara.
- Pekçetin, E., Karadeli, E., N (2020) Atık Yönetimi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 176-178, Ankara.
- Pekçetin, E., Toprak, K. D., Fırat, B (2020) Güvenlik Raporlama Sistemi Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 97-101, Ankara.
- Racino, J. & Heumann, J. (1992) Independent living in the community: Building coalitions among elders, people with disabilities and our allies. E.F. Ansello & N. Eustis Aging and Disabilities: Seeking Common Ground'da bölüm. Amityville, NY: Baywood Publishing Co.
- Raikhola, Pushkar & Kuroki, Yasuhiro. (2010) Aging and Elderly Care Practice in Japan: Main Issues, Policy and Program Perspective; What Lessons can be Learned from Japanese Experiences?, Dhoulagiri Journal of Sociology and Anthropology Vol 3
- Resmî Gazete (2006) Dokuzuncu Kalkınma Planı 2007-2013, Sayı: 26215
- Resmî Gazete, (1982), Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kuruluş, Görev ve Yetkilerinin Düzenlenmesi ile ilgili Yetki Kanunu, sayı. 17729
- Reuters 2020; japan-forward.com 2018, <https://www.independent.co.uk/voices/japan-elderly-social-care-system-uk-nhs-health-old-people-a8377631.html> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Ribbe, Miel W. v.d. (1997) Nursing homes in 10 nations: a comparison between countries and settings, Age and Ageing, 26: 3-12.
- Rosmino, 2019, Japan's technology leads the way in caring for the elderly, <https://www.euronews.com/2019/10/29/japan-leads-the-way-with-elderly-care> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- R., Jordan (2017) Medicaid Cuts May Force Retirees Out of Nursing Homesö The New York Times, 24.06.2017
- Rubinstein, Robert L. ve de Medeiros, Kate (2015) "Successful Aging," Gerontological Theory and Neoliberalism: A Qualitative Critique, The Gerontologist, 55(1): 34-42
- Sevil, H.T. (2005). Yaşlılığın Sosyal Anatomisi. Ankara: SABEV Yayınları.
- Sılaydın, B.N., (2008) Şehir Planlamada yaşlıya ve yaşlının barınma sorununa yeniden bakmak, Yaşlı Sorunları Araştırma Dergisi, (2) 98-106
- Sinop İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, (2020), <https://sinop.ktb.gov.tr/TR-168308/sinop-florasi.html> (erişim tarihi: 18.08.2020).
- Sinop Valiliği, (2020), <http://www.sinop.gov.tr/cografya> (erişim tarihi:11.08.2020).
- Skills for Care (2018) The state of the adult social care sector and workforce in England, <https://www.skillsforcare.org.uk/NMDS-SC-intelligence/Workforce-intelligence/publications/The-state-of-the-adult-social-care-sector-and-workforce-in-England.aspx> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Sofia News Agency, Bulgaria has the least Nursing Homes for Seniors in the EU <https://www.novinite.com/articles/189326/Bulgaria+has+the+least+Nursing+Homes+for+Seniors+in+the+EU> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- Statista (2020) Number of retirement and care homes in Germany from 1999 to 2017, <https://www.statista.com/statistics/715874/retirement-care-homes-in-germany/> (Erişim Tarihi: 23.08.2020)
- Strateji ve Bütçe Bakanlığı (2019) On Birinci Kalkınma Planı 2019-2023, 2019
- Şeker, A., Kurt, G. (2018) Bir Sosyal Politika Alanı Olarak Yaşlılık ve Sosyal Hizmet Uygulamaları, Nüfusbilim Dergisi, 40(), s: 7-30.
- Şenel, A. (1982) İlkel Topluluktan Uygur Topluma, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, s:56.

- Şirnevai, E (2020a) Beslenme Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 127-129, Ankara.
- Şirnevai, E (2020b) Mutfak Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 164-167, Ankara
- Tekin S. Ç., Kara F., 2018, Dünya'da ve Türkiye'de Yaşlılık, Uluslararası Bilimsel Araştırmalar Dergisi, 1 (3)
- Tekin, N., Pekçetin, E (2020) Sağlık Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 113-123, Ankara.
- Terakye, G., Güner, P. (1997) Kriz Potansiyeli Taşıyan Bir Dönem: Yaşlılık, Kriz Dergisi, 5(2), s: 95-101.
- Walker, Alan (2002) A strategy for active ageing, International Social Security Review, 55 (1): 121-139.
- The African Courier, 2017, German organization trains refugees to care for the elderly
<https://www.theafricancourier.de/living-in-germany/german-organization-trains-refugees-to-care-for-the-elderly/> (erişim tarihi: 11.08.2020)
- The Economist, 2014, The incredible shrinking country
<https://www.economist.com/banyan/2014/03/25/the-incredible-shrinking-country> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- The Independent 2018, <https://internetofbusiness.com/robots-japan-social-care/> (erişim tarihi: 11.08.2020)
- The Times 2018, <https://www.thetimes.co.uk/article/robot-carers-for-the-elderly-are-now-a-reality-in-japan-but-do-we-want-them-here-mw8zpw0zd> (erişim tarihi: 11.08.2020)
- Toprak, K., D (2020a) Kişisel Bakım Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 124-126, Ankara.
- Toprak, K., D (2020b) Göstergelerin Ölçülmesi ve İzlenmesi Kalite Standartları Uygulama Rehber, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 179-180, Ankara.
- Toprak, K., D., Avcı, T. (2020) Karşılama Hizmetleri Kalite Standartları Uygulama Rehberi, Engelli ve Yaşlı Bakım Hizmetlerinde Kalite Standartları Uygulama Rehberi, 105-112, Ankara.
- Trigg, N. (2018) The NHS turned its back on mum -and it cost us £250,000, BBC News, <https://www.bbc.co.uk/news/health-46378353> (Erişim Tarihi: 09.08.2020)
- Total O., Üstün B., Yaşlılık ve Yaş dostu kentler: Eskişehir, Yaşlı Sorunları Araştırma Dergisi, (1):1-23
- TÜİK (2020a) Merkez Dağıtım Sistemi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları
<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- TÜİK (2020a) Merkez Dağıtım Sistemi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları
<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim tarihi: 09.08.2020)
- TÜİK (2020b), Genel Nüfus Sayımları 1935-2020, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1047 (erişim tarihi: 09.08.2020).
- TÜİK (2020c), Konularına Göre İstatistikler, Eğitim İstatistikleri
<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=130&locale=tr> (erişim tarihi: 09.08.2020).
- TÜİK (2020d), Kütüphane İstatistikleri, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33630> (erişim tarihi:10.08.2020)
- TÜİK (2020h), Konularına Göre İstatistikler, Eğitim İstatistikleri,
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1018 (erişim tarihi:10.08.2020)
- TÜİK, (2018), İstatistiklerle Yaşlılar, 2018 <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30699> (erişim tarihi: 09.08.2020)
- TÜİK, (2019) Ölüm Nedeni İstatistikleri, 2018 <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30626> (Erişim Tarihi: 09.08.2020)

- TÜİK, (2020e), Sinema ve Tiyatro İstatistikleri <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33622> (erişim tarihi:10.08.2020).
- TÜİK, (2020f), Konularına Göre İstatistikler, bölgesel hesaplar, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1075 (erişim tarihi: 10.08.2020).
- TÜİK, (2020g) Konularına Göre İstatistikler, İşgücü İstatistikleri, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1007 (erişim tarihi: 10.08.2020).
- Türkiye Cumhuriyeti Diyanet İşleri Başkanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı, (2020), İstatistikler, <https://stratejigelistirme.diyanet.gov.tr/sayfa/57/istatistikler> (erişim tarihi:13.08.2020).
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (2020), Ulaşımda ve İletişimde 37 Kastamonu <https://www.uab.gov.tr/uploads/cities/kastamonu/37-kastamonu.pdf> (erişim tarihi: 12.08.2020)
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (2020), Ulaşımda ve İletişimde 57 Sinop, <https://www.uab.gov.tr/uploads/cities/sinop/57-sinop.pdf> (erişim tarihi:12.08.2020).
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, (2020), Denizcilik İstatistikleri, https://atlantis.udhb.gov.tr/istatistik/istatistik_gemi.aspx (erişim tarihi: 12.08.2020).
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, (2020), Ulaşımda ve İletişimde 18 Çankırı, <https://www.uab.gov.tr/uploads/cities/cankiri/18-cankiri.pdf> (erişim tarihi: 12.08.2020).
- UNFPA (2012) Ageing in the Twenty-First Century, <https://www.unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/Ageing%20report.pdf> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- United Nations Economic Commission For Europe, (2019), Active Ageing Index Analytical Report http://www.unece.org/fileadmin/DAM/pau/age/Active_Ageing_Index/ECE-WG-33.pdf (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- United Nations, (2020), https://www.un.org/en/events/pastevents/ageing_assembly2.shtml (Erişim Tarihi: 18.08.2020).
- Urla Yaşam Özel Huzurevi ve bakım merkezi, 2020, <https://www.darussafaka.org/> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- Uyanık, Y., (2017) Yaşlılık, Yaşlanan Nüfus ve Sosyal Politika, İş ve Hayat, 3(5), s:67-100.
- Vaingankar, J.A., Chong, S.A., Abdin, E., Picco, L., Jeyagurunathan, A., Zhang, Y., Sambasivam, R., Chua, B.Y., Ng, L.L., Prince, M. & Subramaniam, M. (2016). Care participation and burden among informal caregivers of older adults with care needs and associations with dementia. *International Psychogeriatrics*, 28(2), 221–231. doi:10.1017/S104161021500160X
- Vlandas, T (2017) Grey power and the economy: Ageing and inflation across advanced economies, *Comparative Political Studies*, 51(4):514–552
- Wegner, Eldon L. (2001) Restructuring care for the elderly in Germany, *Current Sociology*, 49:175.
- WHO, 2020, <https://www.who.int/ageing/sdgs/en/> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- Wiwo, 2017, <https://www.wiwo.de/unternehmen/dienstleister/luxus-seniorenresidenzen-premium-wohnen-fuer-deluxe-senioren/19670368.html> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- Woodlands,2019, <https://woodlandsinterfaith.org/programs-services/senior-services/> (Erişim tarihi: 11.08.2020)
- World Bank (2015) What's Next for Old Europe?: Aging with Growth in Central Europe and the Baltics. Washington, DC <http://pubdocs.worldbank.org/en/247801443694007920/CEB-Aging-Report.pdf> (Erişim Tarihi: 10.08.2020).
- World Bank (2020a) Age dependency ratio, old (% of working-age population) <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.DPND.OL> (Erişim tarihi: 08.08.2020)
- World Bank (2020b) Life expectancy at birth, total (years) <https://data.worldbank.org/indicator/SP.DYN.LE00.IN> (Son erişim tarihi: 09.08.2020)
- World Bank, (2020), Death rate, crude (per 1,000 people) <https://data.worldbank.org/indicator/SP.DYN.CDRT.IN> (erişim tarihi: 09.08.2020)

- World Bank, (2020c), Life expectancy at birth, total (years)
<https://data.worldbank.org/indicator/SP.DYN.LE00.IN> (erişim tarihi: 09.08.2020)
- World Bank, (2020d) Age dependency ratio, old (% of working-age population)
<https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.DPND.OL> (Erişim tarihi: 08.08.2020)
- Yaşlıyım Haklıyım, 2020, <https://www.yasliymhakliyim.com/dunya-yaslilar-asambesi/> (Erişim tarihi: 15.08.2020)
- Yi, Jing; Lu, Dong ve Deng, Yajun (2016) The Future of Social Elderly Care in China: From the Perspective of Service-Oriented Government. *Journal of Service Science and Management* 09. 211-218. 10.4236/jssm.2016.93025.
- Yüceşahin, M.M. (2009), Türkiye'nin Demografik Geçiş Sürecine Coğrafi Bir Yaklaşım, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 7 (1), 1-25
- Yılmaz, B, (2005), Türkiye'deki Kültürel Yaşam: Sayısal Bir Değerlendirme
- Zhang, Yuanting ve Goza, Franklin W. (2006) Who will care for the elderly in China?: A review of the problems caused by China's one-child policy and their potential solutions, *Journal of Aging Studies*, 20(2): 151-164.

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 oluşturmaları 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 gözlemek 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



Kuzeykent Mah. Kayın Sk. No:9 37150 / KASTAMONU
Tel.: +90 366 212 58 52 • Faks: +90 366 212 58 55

E-posta: bilgi@kuzka.gov.tr | www.kuzka.gov.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz



TC_KUZKA



TC KUZKA



tc_kuzka



TC KUZKA