



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



Tunceli İli 4 Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Tunceli İli 4 Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Tunceli’de yatırım potansiyeli bulunan sektörleri belirlemek amacıyla Tunceli ilinde 4 Yıldızlı Otel Yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Fırat Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....	4
2. EKONOMİK ANALİZ.....	6
2.1. Sektörün Tanımı.....	6
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	6
2.3. Sektörün Profili.....	10
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	23
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	25
2.6. Girdi Piyasası	26
2.7. Pazar ve Satış Analizi	28
3. TEKNİK ANALİZ	33
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	33
3.2. Üretim Teknolojisi.....	35
3.3. İnsan Kaynakları	38
4. FİNANSAL ANALİZ.....	42
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	43
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	44
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	45

TABLolar

Tablo 1: Bölgesel Teşvik Sistemi Kapsamında Sağlanan Destekler	7
Tablo 2: Yapılan Turistik Seyahatlerin Amaçları	11
Tablo 3: Turistik Amaçlı Yapılan Seyahatlerin Ulaşım Türü	13
Tablo 4: 2019 Yılı Ülkelere Göre Ziyaretçi Sayıları	14
Tablo 5: Dünyada Ciro Bazında En Büyük 10 Firma (Turizm Sektöründe).....	15
Tablo 6: Yıllara Göre Turist Sayısı ve Turizm Gelirleri (Dünya).....	15
Tablo 7: Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri (2020)	16
Tablo 8: Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri (2020)	17
Tablo 9: Türkiye Turizm Gelirleri.....	18
Tablo 10: Bakanlık Belgeli Otel Konaklama İstatistikleri.....	18
Tablo 11: Belediye Belgeli Tesis Türüne Göre Gelişler ve Geceleme Sayısı	19
Tablo 12: Turizm İşletme-Yatırım Belgeli Konaklama İşletmeleri Doluluk Oranları.....	19
Tablo 13: Belediye Belgeli Konaklama İşletmeleri Doluluk Oranları	19
Tablo 14: Turizm İşletme Belgeli Otel İşletmeleri Doluluk Oranı	20
Tablo 15: Belediye Belgeli Otel İşletmeleri Doluluk Oranı	20
Tablo 16: Belediye Belgeli Konaklama İşletmesi Sayısı.....	21
Tablo 17: Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Konaklama İşletmesi Sayısı	21
Tablo 18: Turizm İşletme & Yatırım Belgeli İşletme Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı	22
Tablo 19: Turizm İşletme & Yatırım Belgeli Konaklama İşletmesi Tesise Geliş Sayısı ve Geceleme Oranı	22
Tablo 20: Belediye Belgeli Konaklama İşletmesi Tesise Geliş Sayısı ve Geceleme Oranı ...	22
Tablo 21: Belediye Belgeli Konaklama İşletmesi Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı ...	23
Tablo 22: Konaklama Tesis Türüne Göre Oda Sayısı ve Yatak Kapasiteleri.....	23
Tablo 23: Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı	24
Tablo 24: Türkiye'ye Gelen Yabancı Turistlerin Ülkelerine Göre Dağılımı	24
Tablo 25: Türkiye Aylık Turizm Gelirleri	25
Tablo 26: Tesisin Beş Yıllık Üretim Kapasitesi ve KKO.....	26
Tablo 27: Turizm İşletme & Yatırım Belgeli Otel Oda Sayısı ve Yatak Kapasiteleri.....	26
Tablo 28: Planlanan 4 Yıldızlı Otelin Oda ve Yatak Kapasite Bilgileri	27

Tablo 29: Girdi Maliyetleri.....	28
Tablo 30: Türkiye İle Öne Çıkan İlk 5 Ülke İle Girdi Maliyetlerinin Karşılaştırılması.....	31
Tablo 31: Harcama Türüne Göre Seyahat İstatistikleri	31
Tablo 32: Tunceli’de Bulunan Seyahat Acenteleri.....	32
Tablo 33: Tesisin Hedeflenen yıllık üretim/satış miktarları (beş yıllık)	32
Tablo 34: Oda Tipleri ve Birim Satış Fiyatları (\$/TL)	33
Tablo 35: Otel Bölümleri, Alt Çalışma Kolları ve Görev Tanımları	36
Tablo 36: Mutfak Ekipmanları	37
Tablo 37: Tunceli İli Eğitim İstatistikleri	38
Tablo 38 :Çalışma Çağındaki Nüfusu (15 – 65 Yaş)	39
Tablo 39: İlin Genç Nüfusu (15 – 65 Yaş).....	39
Tablo 40: Konaklama İşletmesi Çalışan Sayısı, Aylık Ücreti ve Yıllık İşveren Maliyeti	40
Tablo 41: Turizmde Önde Gelen Ülkeler ve Asgari Ücretleri (\$)	42
Tablo 42: Sabit Yatırım Tablosu	43
Tablo 43: Yatırım Geri Dönüş Süresi	44

ŞEKİLLER

Şekil 1: Yatırım Teşvik Belgesi Başvuru Süreci	8
Şekil 2: Turizm Endüstrisinin Genel Yapısı	11
Şekil 3: İş Akış Şeması.....	35
Şekil 4: Organizasyon Şeması.....	41

GRAFİKLER

Grafik 1: Seçilmiş Ülkeler 2018 Turizm Gelirleri.....	14
---	----

TUNCELİ İLİ 4 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	4 Yıldızlı Otel Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	- Konaklama hizmetleri, - Kongre ve Banket organizasyonları, - Yiyecek-içecek hizmetleri, - Rekreasyonel hizmetler (eğlence hizmetleri)	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Tunceli	
Tesisin Teknik Kapasitesi	80 Oda 150 Yatak Kapasiteli 4 Yıldızlı Otel	
Sabit Yatırım Tutarı	5.214.400,19 \$	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%55	
İstihdam Kapasitesi	33 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6,8 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10. Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
		Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	4 Star Hotel Investment	
Information about the Product/Service	- Accommodation services, - Congress and Banquet organizations, - Food and beverage services, - Recreational services (entertainment services)	
Investment Location (Province-District)	Tunceli	
Technical Capacity of the Facility	80 Rooms, 150 Beds Capacity 4 Star Hotel	
Fixed Investment Cost (USD)	5.214.400,19 \$	
Investment Period	12 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	55 %	
Employment Capacity	33	
Payback Period of Investment	6,8 Year	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.- Hotel etc. activities of accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
		Goal 11: Sustainable Cities and Communities,
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm; insanların tatil, dinlenme, sağlık, kültür, spor, diğer toplumları tanıma vb. amaçlar ile sürekli olarak bulundukları yerden ayrılarak, yurt içi ve yurt dışındaki yörelere doğru hareketliliği ve bu yörelerdeki geçici olarak kalışlar olarak ifade edilmektedir. Sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel etkileri olan turizm sektörü geliştiği destinasyonlarda sosyo-kültürel yapının değişmesi ve gelişmesine de katkı sağlamaktadır.

Daha geniş bir ifadeyle turizm; insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında serbest bir ortam içinde, iş, merak, din, sağlık, spor dinlenme, eğlence, kültür, deneyim kazanma amacıyla ya da dost ve akraba ziyareti, kongre ve seminerlere katılmak gibi nedenlerle kişisel ya da toplu olarak yaptıkları seyahatleri kapsayan hizmet sektörüdür.

Geçmişte daha çok deniz-kum-güneş üçlüsünden ibaret sektör son 20 yılda alternatif ürün ve hizmetler oluşturarak hem gelir ve hem de ağırlanan turist sayısında önemli artış sağlamıştır. Günümüzde hemen hemen her bölge veya ülke sahip olduğu kültürel değerleri, gastronomiyi de turizm sektörüne aktarmayı ve turistik ürünler olarak sunmayı başarmıştır. Bu da yaz ve kış turizmiyle daha önceleri 2 mevsime sıkıştırılan sektörün genel yapısının dışına çıkarak faaliyetlerinin 4 mevsime yayılmasını sağlamıştır.

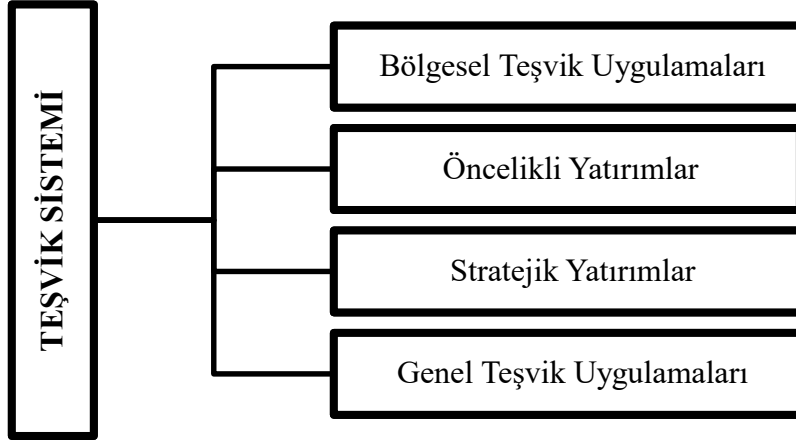
Son yıllarda Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri sahip olduğu tarihi, kültürel ve coğrafi özellikleriyle turizm sektörü için oldukça önemli noktalardan biri haline gelmiştir. Müthiş doğası, akarsuları ve inanç turizmi değerleriyle Doğu Anadolu'nun incisi konumunda olan Tunceli turizm sektöründe yatırım yapılabilecek önemli bir destinasyondur.

Hazırlanan bu ön fizibilite raporunun konusu Tunceli'de 4 yıldızlı otelin kurulmasına yönelik yatırımdır. Yatırım konusu ürünün NACE kodu 55.10.05 "Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti verenler ile devre mülkler hariç)" olarak geçmektedir. Bu yatırıma yönelik herhangi bir GTİP kodu bulunmamaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

✓ Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım Teşvik Programının uygulanması amacıyla bölgeler, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak bölgelere ayrılmıştır. Teşvik sistemi kapsamında aşağıdaki şekilde gösterilen 4 ana başlık altında destekler sunulmaktadır.



Genel ve Bölgesel Teşvik Sistemi'nde Tunceli'de yapılacak yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı **500 bin TL'dir.**

Yatırım yeri olan Tunceli'de yapılacak 4 yıldızlı otel yatırımı minimum 500.000 TL yatırım tutarı ile 5. Bölge desteklerinden yararlanabilmektedir.

Tablo 1: Bölgesel Teşvik Sistemi Kapsamında Sağlanan Destekler

Bölgesel Teşvik Uygulaması Destekleri			BÖLGELER					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı* (%)	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	2 Yıl	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
Yatırım Yeri Tahsis			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Faiz veya Kâr Payı Desteği	İç Kredi		-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
	Döviz / Dövizle Endeksli Kredi		-	-	1 Puan	1 Puan	2 Puan	2 Puan
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl

Kaynak: (Yatırım Teşvik Sistemi- Yatırımlarda Devlet Yardımları, 2020)

Yatırım Teşvik Belgesi Başvurusu

Otel yatırımları için Yatırım Teşvik belgesi başvurusu yapmadan önce işletmenin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alması gerekmektedir. Aksi takdirde yatırım teşvik belgesi başvurusu eksik evrak nedeniyle reddedilmektedir.

Turizm Yatırım Belgesi başvurusu online olarak bakanlığın <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizm-tesisleri.html> veya <https://www.turkiye.gov.tr/kultur-turizm-isletmesi-belgesi-ve-turizm-yatirimi-belgesi-islemleri-4850> adreslerinden yapılabilmektedir.

Turizm Yatırım Belgesi başvurusu sırasında sistemde yatırımla ilgili bilgilerin istendiği başvuru formu eksiksiz olarak doldurulduğunda (Otelin yıldız sayısı, kapasitesi, ortakları, yeri adresi, konumu vb.) son aşamada sisteme yüklenmesi zorunlu olan belgelerin yüklenmesi talep edilmektedir. Sisteme yüklenmesi gereken belgeler aşağıda listelenmiştir.

- ✓ İmza sirküleri
- ✓ İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge
- ✓ Belediye yazısı (gerekli görülmesi halinde)
- ✓ Başvuru Ücreti Dekontu (2.500 TL başvuru ücreti)
- ✓ Tapu örneği
- ✓ Parsel kullanım amacına ilişkin ilgili kurum veya kuruluştan alınan yazı

Sitem üzerinden incelemeleri tamamlanıp onaylandıktan sonra belge harcı yatırılıp dekont sisteme yüklendikten sonra "Turizm Yatırım Belgesi" Bakanlık tarafından düzenlenerek başvuru sahibine gönderilmektedir. Bu aşamadan itibaren yatırımcı yatırım teşvik belgesi başvurusu yapabilecektir.

Yatırım Teşvik Belgesi başvurusu için 2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-TUYS) adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri gerekmektedir.

Şekil 1: Yatırım Teşvik Belgesi Başvuru Süreci



Kaynak: (Yatırım Teşvik Sistemi- Yatırımlarda Devlet Yardımları, 2020)

Yatırım teşvik Belgesi kapsamında tüm işlemler tamamlandıktan sonra belge kapatma talebinin ardından ekspertiz işlemleri yapılarak yatırım teşvik belgesinin kapama işlemleri tamamlanır.

Teşvik belgesi kapandıktan sonra tesis işletmeye geçmeden önce yukarıda “Turizm Yatırım Belgesi” başvurusunda anlatılan adımların aynısı “Turizm İşletme Belgesi” başvurusu için yapılarak turizm İşletme Belgesi alınmalıdır. Başvuru harcı 2.500 TL ve belge harcı ayrıca olmak üzere bir maliyet söz konusudur.

İşletmenin faaliyete geçmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 2020 Yılı Turistik Tesislerin Belge - Plaket - Başvuru Ücretleri tablosunda 4 Yıldızlı otellerin turistik tesis belge ücreti 12.500 TL ve müessese harcı 930,60 TL olmak üzere toplam 13.430,60 TL ayrıca ödeme yapılması gerekmektedir. Bu harçlar yıllık olduğu gibi her yıl Bakanlıkça güncellenmektedir. Güncel fiyatlara <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizm-tesisleri.html> web adresinden ulaşılabilmektedir.

✓ Diğer Destekler

1. Turizm Sektörüne Yönelik Kamu Bankaları Kredileri

Her yıl giderek büyüyen turizm sektörüne katkı sağlamak amacıyla bankalar da sektörde yatırım yapmak isteyen girişimcilere kredi vererek destek olmaktadır. Bankaların turizm sektörü için sağladığı kredi imkânları aşağıdadır:

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası

İstihdama, döviz gelirlerine, vergi gelirlerine katkısı bulunan turizm sektörünün geliştirilmesi amacıyla projelere finansman sağlamaktadır. Faaliyette olan turizm tesislerinin renovasyon yatırımlarının kredilendirilmesi, binalarda enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yatırımlar ile **sürdürülebilir turizmin yaratılması ve korunması yönünde** finansman destekleri sağlamaktadır. Bu kapsamda bankanın sağlayabileceği minimum kredi tutarı 3 milyon \$’dır (Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası, 2020).

Ziraat Bankası

Ziraat Bankası, Avrupa Yatırım Bankası (AYB) ile iş birliği içinde yatırımcılara kredi imkânı sağlamaktadır. Turizm ve turizm ile iş birliği içinde çalışan sektörlerle yönelik hazırlanan Turizm Destek Paketi çerçevesinde sektörün yatırım kredilerini desteklenmekte olup kısa, orta ve uzun vadeli işletme finansmanı kredisi sağlamaktadır. Banka, yatırım kredilerini yeni yatırım ve yenileme kredileri olmak üzere sektörün ihtiyaçları doğrultusunda belirlemiştir. Tüm sektöre hizmet veren Turizm Destek Paketi esnek vade, ödemesiz dönem ve uygun faiz seçeneklerini içermektedir.

Girişimcilere sağlanan kredi imkânı uygun faiz oranları ve uygun vadelerle desteklenmektedir. Kredi imkânından en fazla 250 kişiye kadar çalışan istihdam eden KOBİ’ler ve en fazla 1500 kişiye kadar çalışan istihdam eden orta büyüklükteki işletmeler, yasaklı sektörler hariç her sektörde faaliyet gösteren KOBİ’ler ve azami yatırım tutarı 25 milyon Euro olan yatırımlar yararlanabilmektedir. Yatırım kredileri azami 2 yıl ödemesiz 7 yıl vadeli, işletme finansmanı kredileri azami 1 yıl ödemesiz 4 yıl vadeli. Kredinin üst limiti 5 milyon Euro olmakla birlikte kredi TL, USD ve Euro para cinslerinden kullanılabilir.

Halk Bankası

Halkbank girişimcilere KOBİ Destek Paketleri ile kredi sağlamaktadır. KOBİ Destek Paketleri birçok sektörü kapsamakta olup turizm de bu sektörlerden biridir. KOBİ Destek Paketleri başlığı altında yer alan Turizm Sektörü Destek Paketi, turizm faaliyetleriyle ilgilenen KOBİ’lerin nakit akışına uygun

krediler sağlamaktadır. Turizm Destek Paketi bünyesinde yer alan krediler sezon ödemeli olup her yıl azami 9 ay ödemesiz dönemli kullanılabilir. Ayrıca yatırımların nakit akışına uygun olarak aylık eşit taksitli veya dönemsel taksitli kullanma imkânı vardır. Tüm konaklama tesislerini, turizm belgeli veya belediye işletme belgeli turistik restoranları, seyahat acentelerini, yat turizmi ile uğraşanları ve turizm sektörüne hizmet ve ürün satışı yapan tedarikçi işletmeleri kapsamaktadır.

Vakıfbank

Turizm sektörü yatırımcılarına da KOBİDOST Turizm Sektörü Destek Paketi başlığı altında kredi olanakları sunmaktadır. Bu kredi imkânından turistik belgeye sahip otel, motel, pansiyon, tatil köyü, kamping, kırsal turizm tesisleri, termal turizm tesisleri sahipleri ve işletmecileri, yat işletmeciliği yapan firmalar faydalanabilmektedir. Kredi paketi kapsamında yer alan turizm destek kredisi, turizm işletmelerinin turizm sezonuna hazırlanmaları için işletme giderlerinin finansmanına yönelik olarak çeşitli vadelerde kullanılan kredi seçeneğidir ve 8 aya kadar ödemesiz dönemli kredi kullanılabilir. Ayrıca destek paketi kapsamında iş yeri edinme kredisi ve yatırım kredisi gibi seçenekler de mevcuttur.

2.3. Sektörün Profili

✓ Sektörün Genel Yapısı

Turizm sektörü, hizmetler sektörünün bir parçası olduğu için hizmet sektörüne ait genel özellikler turizm sektörü için de geçerlidir. Turizm faaliyetleri soyut olmakla beraber, eş zamanlı üretilen ve tüketilen, stoklanamayan bir ürün özelliği taşımaktadır. Ayrıca belli bir standarda sahip olamayan ve emek yoğun hizmet üretimi sağlayan yapıdadır. Turizm sektöründe dağıtım kanalı ters işlemektedir. Daha geniş bir ifade ile misafirlere ürün gitmez misafirler ürünü tüketmek için üretildiği yere yani otele gider. Turizm sektörü bu özelliği ile diğer birçok sektörden farklılık arz etmektedir.

UNWTO 2017 yılında sürdürülebilir turizm deklarasi ile dünyada artık turizm faaliyetlerinin destinasyonlara, yerel kimliğe ve kültürel yapılara uyumlaştırarak geliştirilmesini planlamıştır. Bu bakımdan turizm faaliyetleri, ülkeleri destinasyon bazında kimlik geliştirmeye yönelmiştir. Türkiye’de Gaziantep ve Hatay yaşayan şehirler ağına gastronomi turizmi bağlamında katılmıştır. Dolayısıyla dünyada artık destinasyon bakımından markalaşma süreci hızlanmıştır. Türkiye mevcut jeopolitik konumu itibarıyla termal kaynakları ile markalaşmaya açık bir ülkedir. Doğu Anadolu Bölgesi Türkiye’de sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel kaynakları ile markalaşma olasılığı yüksek olan bir bölgedir. Doğru pazarlama ve doğru ürün geliştirme çalışmaları sonucunda turizmden alınan payın artması mümkündür.

Gelişmiş ülkelerde turistik tüketim, dinlenme, eğlenme, öğrenme, kültür ve merak gibi faktörlerden etkilenirken, gelişmekte olan ülkelerde iş, alışveriş, öğretim, snobizm gibi faktörlerden etkilenmektedir. Uluslararası turizmin hareket yönü, gelişmekte olan ülkelere doğru olmaktadır. Çünkü gelişmekte olan ülke insanları, seyahate çıkma kararlarında bir diğer gelişmekte olan ülke yerine gelişmiş bir ülkeyi tercih etmektedirler. Gelişmiş ülkelerdeki turistik tüketim, dış turizme yönelmiş ve bu nedenle de uluslararası turizm, hızla gelişmeye devam etmektedir. Buna karşılık, gelişmekte olan ülkelerin turistik tüketim payı, gelişmiş ülkelere oranla oldukça düşük kalmaktadır.

Turizm Endüstrisinin genel özellikleri şu şekilde sıralanmaktadır:

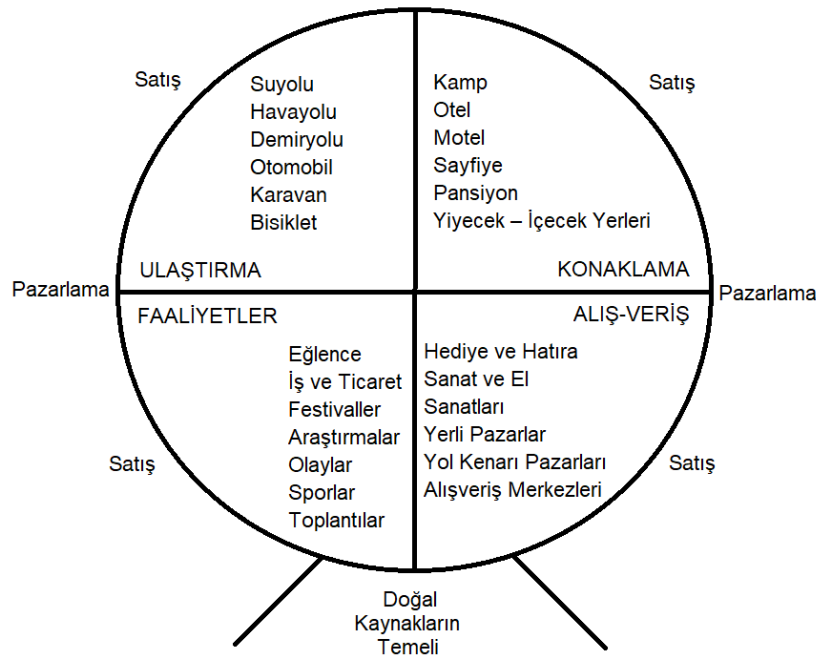
- ✓ Yılın 365 günü ve 24 saat hizmet sunma esasına göre çalışan Turizm sektöründe arzın yaratılması yüksek miktarda yatırıma bağlıdır. Diğer yandan tesislere olan talebi oluşturmak veya artırmak için de reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yürütülmesi gerekmektedir.

- ✓ Genellikle hizmet üretiminin yapıldığı Turizm sektöründe tüketicilerin zevk, moda ve alışkanlık düzeylerinin kısa sürelerde değişmesi turizm işletmelerini, sahip oldukları varlıkları ekonomik ömürleri dolmadan yenileri ile değiştirmek zorunda bırakmaktadır.
- ✓ Turizm endüstrisinin bazı alanlarında (mutfak, bar) somut ürünlerin üretimi gerçekleştirilse de, genellikle hizmet üretimi esastır. Hizmetlerin elle tutulamaz olması bu ürüne soyut özellik katmaktadır.
- ✓ Turizm sektörü, her turist tipinin sosyo-ekonomik, sosyo-demografik ve sosyo-psikolojik, özelliklerine uygun olarak mal ve hizmetlerin sunumunu gerektirmektedir.
- ✓ Turizm endüstrisi emek yoğun bir sektör olup yüksek miktarda istihdam yaratma potansiyeli barındırmaktadır.
- ✓ Turizm sektöründe müşterinin hizmetten yararlanabilmesi için hizmetin üretildiği yere gelmesi gerekmektedir.
- ✓ Turistik tüketim, aşırı esnek bir özellik göstermektedir. İkame olanaklarının yüksek olması, ekonomik, sosyal, politik ve psikolojik faktörlere karşı aşırı duyarlı olması, turistik tüketime yüksek bir elastikiyet kazandırmaktadır. Bu elastikiyet, dinlenmeye ve boş zamanları değerlendirmeye yönelik turizmde çok yüksek iken, aile ziyareti, din, sağlık ve iş ziyareti türlerinde ise düşüktür.

Tablo 2: Yapılan Turistik Seyahatlerin Amaçları

Ziyaret Sebebi	Yüzdesi (%)
Rekreasyonel Faaliyetler, Eğlence	56
Sağlık, Dini Vd. Amaçlı Ziyaretler	27
İş Seyahatleri	13
Sebep Belirtmeyen	4

Kaynak: (International Tourism Highlights 2019 Edition, 2019)

Şekil 2: Turizm Endüstrisinin Genel Yapısı

Yandaki şekilde de görüldüğü üzere turizm sektörü konaklama, alışveriş, ulaştırma ve turistik faaliyetlerden oluşmaktadır.

Kaynak: (<https://muhaz.org>, 2020)

✓ **Sektöre Ait Ürün Yelpazesi ve Ürünlerin Kullanım Alanları**

Turizm sektörü hizmet üreten bir yapıya sahiptir. Ürün yelpazesi bakımından incelendiğinde turizm türleri ve bu turizm türlerinin sunulduğu destinasyonlar turizm ürünü olarak değerlendirilmektedir. Turizm sektöründe sunulan ürün (mal ve hizmet) dört ana başlık altında ele alınmaktadır. Bunlar;

- Konaklama hizmetleri
- Yiyecek-İçecek hizmetleri
- Seyahat ve ulaşım hizmetleri
- Rekreasyon hizmetleridir (Eğlence, festivaller, spor, toplantılar vb.).

✓ **Konaklama Hizmetleri**

Turizm sektörünün en önemli hizmet kalemlerinden olan konaklama faaliyetleri; otel, motel, kamping, oberj, hostel, tatil köyü, termal otel, pansiyon, apart otel, butik otel vb. konaklama tesisleri aracılığı ile sunulmaktadır. Bu işletmeler bulundukları konuma göre farklılık göstermektedirler. Yaz mevsimi bağlamında faaliyet gösteren destinasyonlarda; sayfiye oteller olarak anılan oteller yıldızlarına göre hizmet vermektedir. Ayrıca tatil köyleri, butik oteller ve apart oteller de diğer hizmet sağlayıcılarıdır. Bulunduğu konuma göre şehir ve sayfiye olmak üzere ayrıışan oteller yine yıldız kriterlerine sahip olarak da farklılaşabilmektedir. Ürün yelpazesi geniş ve imkân ve olanakları fazla olan konaklama işletmeleri genellikle yıldız bakımından dört veya beş yıldızlı olmaktadır. Ancak yıldız olmayıp farklı isimler altında yine nitelikli imkanlara sahip konaklama işletmeleri de bulunmaktadır (tatil köyü, butik otel vb.) Dağlık alanlarda ise oberj, kamping ve motel tipi konaklama tesisleri daha fazla rağbet görürken, gençlik kamplarına hizmet edebilmek için ise pansiyon ve hostel tipi konaklama tesisleri kullanılmaktadır. Özet olarak konaklama tesisleri, misafirlerin geceleme imkânlarını sağlamanın yanında diğer hizmetlerden de (yeme-içme, eğlenme, dinlenme vb.) faydalanılması noktasında çatı özelliğine sahiptir.

✓ **Yiyecek-İçecek Hizmetleri**

Konaklama tesislerinin yanı sıra restoran özelliklerini taşıyarak da kurulabilen tesisler turizm sektörü bağlamında yer alan hizmetlerden bir diğeridir. Konaklama işletmeleri bünyelerinde misafirlerine sunmak üzere restoran bulundurmaktadır. Bu restoranlar ile misafirler sadece konaklama değil aynı zamanda yiyecek-içecek hizmetinden de faydalanma imkânı sağlanmaktadır. Ayrıca bağımsız restoranlar kurularak turistik hizmet sunulabilmektedir. Yiyecek-içecek sektörü son yıllarda hizmet sektörünün önemli kollarından biri haline gelmiştir. Artan restoranlar farklı tematik özellikleri bünyesinde barındırarak faaliyet göstermektedir. Restoranlar belediye tarafında birinci, ikinci ve üçüncü sınıf olmak üzere farklı sınıflandırmaya tabi tutulmaktadır. Restoranlar şehir merkezlerinde gününbirlik hizmet sunmanın yanında sunduğu hizmete göre ulusal veya uluslararası düzeyde de hizmet verebilmektedir. Örneğin Akdeniz mutfağı, Çin mutfağı vb. şekillerde mutfak türü olarak farklılaşabilmenin yanında, self servis, alakart servisi gibi hizmet sunum şekliyle de ayrıışabilmektedir.

✓ **Seyahat ve Ulaşım Hizmetleri**

Konaklama işletmelerine veya turizm faaliyetlerinin gerçekleştiği destinasyonlara ulaşımın sağlanması için seyahat acenteleri hizmet vermektedir. Ayrıca ulaşım hizmetleri de seyahat programlarına aracılık etmektedir. Misafirlere turistik destinasyonların veya konaklama işletmelerinin pazarlamasının yapıldığı ve ürüne ulaşımının sağlandığı turistik hizmet bu bölümdedir. Seyahat acenteleri A, B ve C grubu olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Ayrıca tur operatörlüğü faaliyetleri de seyahat acentelerinin daha gelişmiş halidir. Bunların yanı sıra turizm faaliyetlerinin artmasını sağlayan en önemli özellik ulaşım altyapısının gelişimidir. Ulaştırma hizmetleri; hava, kara, deniz ve demir yolları olmak üzere

dörde ayrılmaktadır. Bu hizmetler yine insanların ikamet ettikleri destinasyonlardan farklı bir destinasyona ziyaretlerini sağlamada önem arz etmektedir. Turizm sektörü sadece konaklama hizmetlerinden oluşmamaktadır. Konaklama hizmetinin gerçekleştirilebilmesi için seyahat acenteleri tarafından pazarlama çalışmalarının yapılması, ulaştırma hizmetleri aracılığı ile de hizmetin sunulacağı destinasyona varışının sağlanması gerekmektedir. Turistik ürün tüm bu hizmetlerin başladığı andan bittiği ana kadar devam eden bir süreçtir. Dolayısıyla turizm hizmetini sadece varılan destinasyon ile sınırlamak doğru değildir. Örneğin günümüzde Kars'a hizmet sağlayan Doğu Ekspresi, Kars'ın sahip olduğu turizm hizmetinden daha çok ilgi görülmektedir. Buradan hareketle görülmektedir ki, bazı turistler Kars'a gitmek amacını gütmemekte, Doğu Ekspresi'nde yolculuk yapmayı arzulayabilmektedir.

Tablo 3: Turistik Amaçlı Yapılan Seyahatlerin Ulaşım Türü

Ulaşım Modu	Havayolu	Karayolu	Tren	Deniz
Yüzdesi (%)	58	37	4	2

Kaynak: (International Tourism Highlights 2019 Edition, 2019)

✓ **Rekreasyonel Hizmetler**

Turizm sektöründe konaklama, yeme-içme ve ulaşım sağlama hizmetlerinin dışında, insanlara eğlenme, gezme vb. faaliyetler de sunulmaktadır. Bu tür hizmetler bir konaklama işletmesinin bünyesinde animasyon hizmetleri birimi altında gerçekleştirirken, restoranlarda da tematik eğlence olarak veya çocuklar için eğlence alanları şeklinde sağlanmaktadır. Ayrıca seyahat acenteleri tarafından turistlere paket turlar sunularak, seyahat esnasında eğlenme ve gezme etkinlikleri de gerçekleştirilmektedir. Son olarak günümüz itibarıyla rekreasyonel hizmetler bir konaklama veya yiyecek-içecek işletmesine bağlı olmadan müstakil olarak da oluşturulabilmektedir. Dahası günümüzde destinasyonlar turistik ürünleriyle anılmak adına sahip oldukları özellikleri tanıtmakta ve geliştirmektedir. Bazı destinasyonlar ise sadece sahip olduğu rekreasyonel özellikler ile turizm sektöründe barınmaktadırlar.

Sonuç olarak turizm sektörünün ürün yelpazesi konaklama, yeme-içme, eğlence ve ulaştırma olmak üzere dört ana başlık altında sınıflandırılmaktadır. Turizm türleri de yine bu dört ana başlık kapsamında hizmetleri gerçekleştirmektedir.

✓ **Sektörün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler**

Turizm sektöründe verilen hizmetin hammaddesi farklı sektörlerden temin edilmektedir. Diğer bir ifadeyle birçok sektör turizm sektörüne girdi sağlamaktadır. Turizm sektörünün doğrudan etkileşim halinde olduğu geri bağlantılarının bulunduğu sektörler tarım, gıda, inşaat, mobilya, beyaz eşya ve demir-çelik eşya gibi sektörlerdir. Ayrıca hizmet süresince ileri bağlantılı olmak üzere gıda, ulaşım ve eğitim gibi sektörler beslemektedir. Turizm faaliyetleri beraberinde turistlerin gidiş-gelişlerini sağlama noktasında ulaşım sektöründen faydalanmaktadır. Ayrıca turistlerin yiyecek ve içeceklerini karşılamak üzere tarım ve gıda sektörleri ile etkileşim halindedir. Turizm sektörü istihdam sağlama özelliği bakımından eğitim sektörüyle de etkileşim halindedir. Turizm sektöründe çalıştırılmak üzere personel yetiştirilmesi noktasında eğitim sektöründe bölümlendirilmiş şekilde hizmetin oluşumunu sağlamaktadır. Bu bağlamda da dolaylı istihdam oluşturuca özellikleri bünyesinde barındırmaktadır.

✓ **Dünyada Sektörün Büyüklüğü, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler, Firmalar ile Bu Firmaların Dünya Pazarından Aldıkları Paylar**

Turizm sektörü dünya ticaret ağı üzerinde en önemli sektörlerden biri konumundadır. Yıllar itibarıyla artan istatistikleriyle turizm sektörü en çok paya sahip olan sektörlerden biridir. Turizm sektörü 2019

yılında dünya genelinde toplam hizmet ihracatının % 29'unu oluşturarak 300 milyonun üzerinde istihdam sağlamıştır. Dünyada turizm geliri ise bir önceki yıla oranla 2019 yılında %4,4 artış göstermiştir. Ayrıca turizm sektörüne bağlı olarak gerçekleşen ulaştırma hizmetleri 250 milyar dolar civarındadır. Turizm sektörü 1,7 milyar dolar küresel ürün hacmine sahiptir. Bu oran hizmet sektöründe gerçekleşen ticaretin %7'sini oluşturmaktadır. Turizm sektöründe 2019 yılında dünyada en fazla turist ağırlayan ilk 10 ülke ve ağırladıkları turist sayısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

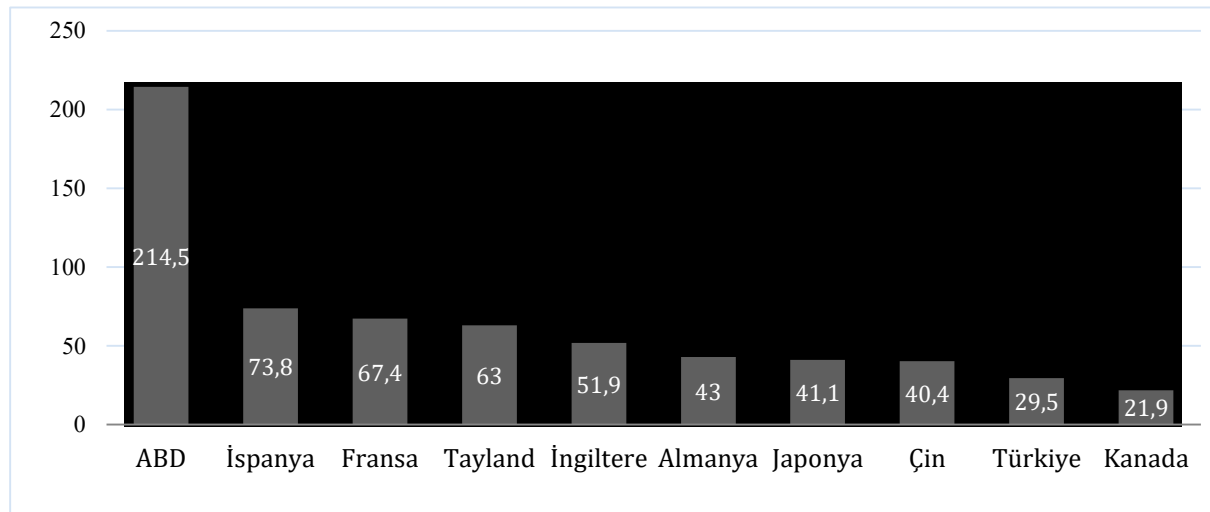
Tablo 4: 2019 Yılı Ülkelere Göre Ziyaretçi Sayıları

Sıra No	Ülkeler	Ziyaretçi Sayısı
1	Fransa	90.2 milyon
2	İspanya	83.8 milyon
3	ABD	78.7 milyon
4	Çin	67.5 milyon
5	İtalya	64.6 milyon
6	Türkiye	52.5 milyon
7	Meksika	44.9 milyon
8	Tayland	39.7 milyon
9	Almanya	39.4 milyon
10	İngiltere	36.9 milyon

Kaynak: (UNWTO - BM Dünya Turizm Organizasyonu, 2020)

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2019 yılı verilerine göre ziyaretçi sayısı bakımından en fazla turist çeken ilk 10 ülke sıralamasında Türkiye altıncı sırada yer almıştır. 2019 yılında Türkiye'ye gelen turist sayısı ise 52,5 milyondur. Ziyaretçi sayısının artış oranına göre bakıldığında; Türkiye %14 artışla 14. sıradadır. Dünya'da en fazla ziyaretçi sayısı artışı gösteren üç ülke ise Myanmar (%40,2), Porto Riko (%31,2) ve İran (%27,9)'dır.

Grafik 1: Seçilmiş Ülkeler 2018 Turizm Gelirleri



Kaynak: (UNWTO - BM Dünya Turizm Organizasyonu, 2020)

UNWTO 2018 yılı turizm verilerine göre turizm gelirleri bakımından Dünyada en fazla gelir sağlayan ülke Amerika Birleşik Devletleri'dir. Türkiye 2018 verilerine göre sıralamada 29,5 milyar dolar gelir ile 9. Sıradadır. 2019 verilerine göre ise Türkiye yaklaşık olarak 34,5 milyar dolar elde etmiştir. Bu oran ile bir önceki yıla göre %17 artış sağlamıştır. Sonuç olarak turizm sektörü dünyada önemli bir ticaret kolu

olmanın yanında yıllar itibariyle gelişim hızı bakımından diğer sektörlerden farklılık arz etmektedir. Dünya Turizm Forumu, 2017 yılı verilerine göre Dünyada ciro bazında en büyük 100 firmayı açıklamıştır. Bu firmalar arasında Türkiye'den Türk Hava Yolları 23. Sırada kendine yer bulmuştur. Listede Intercontinental otel zinciri 8. Sırada yer alarak ilk 10'a girmeyi başarmıştır.

Tablo 5: Dünyada Ciro Bazında En Büyük 10 Firma (Turizm Sektöründe)

Sıra No	Firma Adı
1.	American Airlines Group
2.	Delta Air Lines
3.	United Continental Holdings
4.	Lufthansa Group
5.	Air France KLM
6.	IAG (BA+Aer Lingus+Iberia+Vuelis)
7.	Emirates
8.	Intercontinental Hotels Group
9.	Southwest Airlines
10.	TUI Group
23.	Türk Hava Yolları

Kaynak: (Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) , 2020)

✓ **Dünyada Son Beş Yılda Gerçekleşen Üretim (Miktar ve Para Birimi Cinsinden Değer Olarak) Rakamları ile İleriye Yönelik Tahmin ve Beklentiler**

Turizm sektörü, günümüzde birçok ülkenin kalkınma sürecinde kullandığı en önemli araçlardan biridir. İstihdama katkısı ve yüksek düzeyde katma değer ve döviz girdisi sağlaması, dünya genelinde sektörün cazibesini her geçen gün arttırmaya devam etmektedir. Uluslararası turizme yönelik istatistikler de bu sektörün her yıl ortalama % 4 büyüyeceğini göstermektedir. Bu nedenle son yıllarda tüm ülkeler değerlerini, zenginliklerini turizm sektörünün hizmetine sunarak turizm pastasından aldıkları payı büyütme çalışmaktadır.

2009-2018 yılları arasında UNWTO tarafından yapılan çalışmaya göre dünyada turist sayısı ve turizm gelirleri her yıl düzenli olarak artış göstermiştir. 2017 yılında turizm gelirleri 1.340 milyar \$ dolar iken 2018 yılında 1.451 milyar \$ seviyesindedir. Dünyadaki turizm gelirlerine paralel olarak turist sayısında son yılda düzenli bir artış gözlemlenmiştir.

Tablo 6: Yıllara Göre Turist Sayısı ve Turizm Gelirleri (Dünya)

Yıllar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Turist sayısı (milyon)	880	953	994	1.040	1088	1.134	1.189	1.235	1.326	1.401
Turizm gelirleri (Milyar \$)	852	961	1.073	1.110	1.197	1.252	1.196	1.220	1.340	1.451

Kaynak: UNWTO, 2020

Dünyada her yıl artan ve en son 2019 yılında yaklaşık 1,5 milyar insanın turizm amaçlı yer değiştirdiği bir sektör olan turizm sektörü dünya çapında önemini korumaktadır. Bu 1,5 milyar insanın seyahatleri gelir sağlamanın yanı sıra sosyo-ekonomik refahın artmasında önemli rol oynamaktadır. Bu anlamda sosyo-kültürel yapıların hem gelişerek zenginleşmesine hem de kültürel paylaşımların artmasına katkıda bulunmaktadır.

✓ Ülke Geneline Sektörde Faaliyet Gösteren Firma Sayısı

Türkiye’de sektörde turizm işletme belgeli ve belediye belgeli olmak üzere 2 farklı işletme türünde tesisler hizmet vermektedir. Bu işletmelerden Bakanlık belgeli olanlar; turizm işletme ve turizm yatırım belgeli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Konaklama işletmesi açıldıktan sonra devlet desteği (personelde indirim vb.) alan işletmeler yatırım belgeli devam etmektedir. Zaman içerisinde işletme kendi sürdürülebilirliğini sağladığı takdirde işletme belgeli olarak devam etmektedir. Türkiye’de 2020 yılı itibarıyla turizm işletme belgeli otel sayısına ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir. TRB1 bölgesi illeri arasında turizm işletme belgeli tesis sayısının en yüksek olduğu il Elâzığ’dır. Elâzığ’ı 15 tesisle Malatya takip etmektedir. Yatırımın gerçekleşeceği Tunceli’de 5 adet tesis faaliyet gösterirken TRB1 bölgesinin diğer ili olan Bingöl’de ise sadece 3 tesis hizmet vermektedir.

Tablo 7:Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri (2020)

Şehir	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
Antalya	801	214.406	461.736	93	20.087	44.206
İstanbul	631	63.209	127.362	102	10.785	22.197
Muğla	406	50.635	107.919	85	9.802	21.887
İzmir	214	19.398	39.895	40	3.745	8.094
Ankara	185	14.727	29.531	13	1.051	2.161
Nevşehir	107	5.501	11.602	17	1.130	2.273
Balıkesir	91	5.148	10.380	18	1.005	2.064
Aydın	85	12.962	27.086	15	3.406	8.393
Bursa	81	6.070	12.384	34	3.266	7.242
Çanakkale	78	3.465	7.026	13	394	885
Elâzığ	20	1.096	2.226	4	213	490
Malatya	15	1.169	2.327	2	96	186
Tunceli	5	136	272	1	24	48
Bingöl	3	177	374			
Türkiye Toplam	4.116	479.968	1.004.974	730	84.736	182.403

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye’de turizm işletme belgeli toplam otel sayısı 4.116’dır. Toplam oda kapasitesi 479.968’dir. Toplam yatak kapasitesi ise 1.004.974’tür. Turizm yatırım belgeli otel sayısı 730 iken, oda kapasitesi 84.736, yatak kapasitesi ise 182.403’tür. Türkiye’de turizm işletme belgeli otel sayısı en fazla olan üç il sırasıyla; Antalya (801), İstanbul (631) ve Muğla (406)’dır. Turizm yatırım belgeli otel sayısı ise en fazla olan iller sırasıyla İstanbul (102), Antalya (93) ve Muğla (85)’dir.

Türkiye’de 2020 yılı itibarıyla belediye belgeli konaklama işletmeleri sayısında ilk 10 il ile TRB1 illerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Veriler incelendiğinde İstanbul 1.330 konaklama işletmesiyle en fazla olan ildir. Bu oranı 1.019 ile Antalya takip ederken, 900 tesis ile Muğla üçüncü sıradadır. TRB1 illeri arasında Malatya, Elâzığ ve Bingöl tesis sayısı ve yatak sayısı olarak ilk üç sırada yer alırken Tunceli 2 tesis ve 28 yatak kapasitesiyle hem bölgede hem de Türkiye genelinde sonuncu sırada yer almaktadır.

Tablo 8: Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri (2020)

Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	Belediye Belgeli Yatak Sayısı
İstanbul	1.330	40.492	76.978
Antalya	1.019	51.569	133.207
Muğla	900	28.276	64.118
Mersin	447	10.156	25.414
Balıkesir	432	11.073	28.125
Çanakkale	344	6.808	16.025
Nevşehir	324	5.827	13.732
Bartın	248	2.095	5.280
İzmir	183	4.821	10.133
Bursa	181	5.138	11.491
Malatya	25	933	1.798
Elâzığ	18	474	903
Bingöl	6	162	286
Tunceli	2	28	50
Türkiye Toplam	8.420	247.552	565.114

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye’de belediye belgeli olarak faaliyet gösteren konaklama işletmesi sayısı 8.420’dir. Bu işletmelerde toplam 247.552 oda bulunurken, 565.114 adet yatak bulunmaktadır. Belediye belgeli oteller diğer işletmelerden farklı olarak yıldız özelliği taşımamaktadır. Ancak bakanlığa bağlı otellerin yıldızları bulunmaktadır.

✓ **Firmaların son beş yılda gerçekleştirdiği üretim (miktar ve para birimi cinsinden değer olarak) rakamları**

Türkiye, turizm sektöründe gelen turist bakımından altıncı sırada turizm gelirleri bakımından ise 13. sırada yer almaktadır. Türkiye’nin son 10 yıl verileri incelendiğinde 2010 – 2014 yılları arasında sektör gelirlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Ancak 2015 yılında başlayan gerileme 2016 yılında zirve yaparak 2010 yılındaki değer bile altına düşmüştür. 2017 yılında başlayan toparlanma ile birlikte sektör gelirleri son 3 yılda düzenli artış eğilimine girmiştir. Tesislerde verilen hizmetler karşılığında yapılan kişi başı harcama miktarı son beş yılda azalma eğilimine girmiştir. Kişi başı harcamalarda 2014 yılında 828 \$ seviyesine çıkan tutar 2019 yılında 666\$ seviyesine kadar düşüş göstermiştir.

Tablo 9: Türkiye Turizm Gelirleri

Yıllar	Turizm Gelirleri (1000 \$)	Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)	Turizm Gelirlerinin GSYİH İçindeki Payı (%)
2010	24.930.997	755	3,2
2011	28.115.692	778	3,4
2012	29.007.003	795	3,3
2013	32.308.991	824	3,4
2014	34.305.903	828	3,7
2015	31.464.777	756	3,7
2016	22.107.440	705	2,6
2017	26.283.656	681	3,1
2018	29.512.926	647	3,8
2019	34.520.332	666	4,5

Kaynak: (TÜRSAB, 2020)

Türkiye’de faaliyet göstermekte olan 5, 4, 3, 2 ve 1 yıldızlı turizm işletme ve yatırım belgeli otel işletmelerinin konaklama istatistikleri incelendiğinde; 5 yıldızlı otellerde 2019 yılında toplam 23.456.419 kişi, 4 yıldızlı otellerde 14.155.680 kişi ve 3 yıldızlı otellerde ise 8.189.850 kişi konaklamıştır. Toplam tesise geliş sayısı 47.656.255 iken, geceleme sayısı ise toplamda 136.685.388’dir. Türkiye’de belediye belgeli konaklama işletmelerinde konaklama istatistikleri tabloda detaylı olarak gösterilmektedir.

Tablo 10: Bakanlık Belgeli Otel Konaklama İstatistikleri

Türü	Sınıfı	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	5 Yıldızlı	16.061.815	7.394.604	23.456.419	65.235.577	15.606.902	80.842.479
	4 Yıldızlı	7.572.032	6.583.648	14.155.680	25.270.569	11.701.770	36.972.339
	3 Yıldızlı	2.404.101	5.785.749	8.189.850	6.492.794	9.049.791	15.542.585
	2 Yıldızlı	356.094	1.319.660	1.675.754	931.258	2.032.546	2.963.804
	1 Yıldızlı	66.340	112.212	178.552	177.838	186.343	364.181
	Toplam	26.460.382	21.195.873	47.656.255	98.108.036	38.577.352	136.685.388

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

2019 yılı belediye belgeli konaklama işletmelerini ziyaret eden bireylere yönelik istatistikler incelendiğinde, otel işletmelerini; 17.872.199 kişi toplamda tesise gelirken, 37.781.734 geceleme sayısı gerçekleşmiştir. Otel işletmelerinde tesise geliş sayısı, Belediye belgeli turizm işletmelerinin genel toplamının yaklaşık olarak % 75’ini kapsamaktadır. Bu oran ise söz konusu proje yatırımının avantajlı olduğunu göstermektedir.

Tablo 11: Belediye Belgeli Tesis Türüne Göre Gelişler ve Geceleme Sayısı

Türü	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	7.161.722	10.710.477	17.872.199	18.742.455	19.039.279	37.781.734
Motel	25.521	162.817	188.338	74.505	356.033	430.538
Pansiyon	513.345	1.805.878	2.319.223	1.217.366	4.242.879	5.460.245
Tatil Köyü	101.001	182.303	283.304	302.882	494.689	797.571
Kamping	6.617	88.561	95.178	15.438	231.531	246.969
Kaplıca	37.028	590.484	627.512	73.919	1.504.647	1.578.566
Kamu Misafirhanesi	74.144	3.292.487	3.366.631	203.081	5.639.375	5.842.456
Genel Toplam	7.919.378	16.833.007	24.752.385	20.629.646	31.508.433	52.138.079

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

✓ **Kurulu Kapasite Rakamları ile Kapasite Kullanım Oranları**

Türkiye’de faaliyet gösteren işletme belgeli tesislerde ortalama kalış süreleri ve doluluk oranlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. İşletme belgeli tesislerin 2019 yılı doluluk oranı %58,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 12: Turizm İşletme-Yatırım Belgeli Konaklama İşletmeleri Doluluk Oranları

Yıllar	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	4,17	1,85	3,09	37,41	14,55	51,95
2016	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99
2018	3,80	1,95	2,87	37,16	19,27	56,43
2019	3,63	1,87	2,84	41,52	17,38	58,90

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Belediye belgeli konaklama işletmelerini ziyaret eden yerli ve yabancı turistlerin ortalama geceleme sayıları ve doluluk oranları yıllara göre incelendiğinde; her geçen yıl bir önceki yıla göre belirli bir artış olduğu görülmektedir. 2016 yılında % 1’lik oranında bir gerileme olduğu diğer yıllarda ise bu artışın devam ettiği söylenebilir. 2019 yılında ise bir önceki yıla göre % 3 oranında artış olduğu görülmektedir.

Tablo 13: Belediye Belgeli Konaklama İşletmeleri Doluluk Oranları

Yıllar	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14
2018	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
2019	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye’de turizm yatırım belgeli toplam otel sayısı 825’tir. Bu otellerden 166 tanesi 5 yıldızlı, 253 tanesi 4 yıldızlı, 291 tanesi 3 yıldızlı, 50 tanesi 2 yıldızlı ve 65 tanesi ise 1 yıldızlıdır. Turizm işletme belgeli otel sayısı toplam 2.845’tir. Bu otellerden en fazla oran 3 yıldızlı olanlardadır. Türkiye’de yer alan motel sayısı toplam 9’dur. Bu moteller ise turizm işletme belgelidir. Diğer yandan Türkiye’de turizm işletme ve yatırım belgeli tatil köyü sayısı toplam 112’dir. Turizm işletme belgeli otel işletmelerinin ortalama kalış süresi ve doluluk oranları da tabloda detaylı olarak verilmektedir.

Tablo 14: Turizm İşletme Belgeli Otel İşletmeleri Doluluk Oranı

Türü	Sınıfı	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	5 Yıldızlı	4,06	2,11	3,45	51,22	12,25	63,48
	4 Yıldızlı	3,34	1,78	2,61	41,31	19,13	60,44
	3 Yıldızlı	2,70	1,56	1,90	19,34	26,95	46,29
	2 Yıldızlı	2,62	1,54	1,77	12,17	26,57	38,75
	1 Yıldızlı	2,68	1,66	2,04	22,15	23,21	45,35
	Toplam	3,71	1,82	2,87	42,30	16,60	58,90
Motel	1. Sınıf	2,17	1,96	1,97	0,73	15,49	16,22
	2. Sınıf	1,47	2,41	2,40	0,03	11,74	11,78
	Toplam	2,07	2,22	2,22	0,25	12,90	13,15

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Turizm işletme belgeli otel işletmelerinin 2019 yılı itibariyle doluluk oranı incelendiğinde şu şekildedir;

- 5 yıldızlı otel, % 63.48
- 4 yıldızlı otel, % 60.44
- 3 yıldızlı otel, % 46.29
- 2 yıldızlı otel, % 38.75
- 1 yıldızlı otel, % 45.35

Bu oranlardan proje konusu olan dört yıldızlı otel işletmelerinin doluluk oranı toplam otel işletmeleri doluluk oranından yüksektir. Belediye belgeli otel işletmelerin doluluk oranları Tabloda detaylı olarak verilmektedir.

Tablo 15: Belediye Belgeli Otel İşletmeleri Doluluk Oranı

Türü	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	2,62	1,78	2,11	22,12	22,47	44,59
Motel	2,92	2,19	2,29	4,75	22,72	27,47
Pansiyon	2,37	2,35	2,35	7,31	25,49	32,80
Tatil Köyü	3,00	2,71	2,82	10,52	17,19	27,71
Kamping	2,33	2,61	2,59	1,51	22,69	24,21
Genel Toplam	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye’de belediye belgeli otel işletmeleri doluluk oranları incelendiğinde; % 44.59 ile belediye belgeli otel işletmelerin genel ortalamasından yüksektir. Dolayısıyla hem turizm işletme hem de belediye belgeli fark etmeksizin doluluk oranları iyi bir seviyededir.

- ✓ **İlde çalışma konusu ürün alanında faaliyet gösteren firma sayısı, üretim (miktar ve para birimi cinsinden değer olarak) ve kurulu kapasite rakamları ile kapasite kullanım oranları, (son beş yıllık);**

Tunceli, turizm sektörü bakımından gelişime açık ve son yıllarda ulusal düzeyde rağbet gören bir destinasyondur. Sektörün gelişimi beraberinde diğer yan sektörlerin de gelişmesini de katkı sağlamıştır. Tunceli’de mevsimsel olarak talep dalgalanması yaşanmaktadır. Konaklama tesislerinde kış aylarında doluluk oranlarında düşüş yaşanırken yaz aylarında ise gurbetten gelen ziyaretçiler, ilde düzenlenen festivaller, turizm odaklı spor faaliyetleri ve inanç turizmi nedeniyle boş yer bulmak neredeyse imkânsız hale gelmektedir.

2019 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, belediye belgeli konaklama işletme sayısı incelendiğinde 4 adet konaklama tesisinin faaliyet gösterdiği görülmektedir. Bu tesislerin toplam oda sayısı 85 olup yatak sayısı ise 156’dır.

Tablo 16: Belediye Belgeli Konaklama İşletmesi Sayısı

Şehir	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Tunceli	4	85	156

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

2019 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Turizm işletme belgeli 5 adet konaklama işletmesi mevcuttur. Bu işletmelerde toplam 136 oda, 272 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Tunceli’de ayrıca turizm yatırım belgeli bir adet işletme bulunmaktadır. İlgili işletmenin oda sayısı 24 olup, yatak kapasitesi ise 48’dir.

Tablo 17: Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Konaklama İşletmesi Sayısı

Şehir	İşletme Belgeli Tesis			Yatırım Belgeli Tesis		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Tunceli	5	136	272	1	24	48

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Tunceli, turizm işletme & yatırım belgeli konaklama işletmeleri 2019 verilerine göre Merkez, Ovacık ve Pertek olmak üzere üç destinasyon göz önüne alınarak ele alınmıştır. Merkezde toplamda 1.25 ortalama kalış süresi gerçekleşirken, Ovacık’ta 1.57 ve Pertek’te ise 1.29 ortalama kalış süresi gerçekleşmiştir. Toplamda ise 1.37 ortalama kalış süresi gerçekleşmiştir. Doluluk oranları incelendiğinde 68.36 ile en yüksek Pertek ilçesi çıkmıştır. Toplam doluluk oranı ise %42 civarındadır. Tunceli destinasyonunu ziyaret eden yabancı turistlerin ortalama kalış süresi ve doluluk oranının düşük olduğu, yerli turist ortalama kalış süresi ve doluluk oranının ise yüksek olduğu söylenebilir.

Tablo 18: Turizm İşletme & Yatırım Belgeli İşletme Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı

İller	İlçeler	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Tunceli	Merkez	1,67	1,24	1,25	0,33	33,53	33,85
	Ovacık	2,97	1,56	1,57	0,76	57,72	58,47
	Pertek	2,35	1,29	1,33	3,87	64,48	68,36
	Toplam	2,16	1,30	1,31	0,86	40,94	41,80

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

İlin turizm işletme & yatırım belgeli konaklama işletmelerine geliş sayısı incelendiğinde en fazla konaklamanın merkezde olduğu görülmektedir. Toplam geliş sayısının 30.657 olduğu ilde geceleme sayılarına bakıldığında 23.867 ile en yüksek oran il merkezindedir. Bunu 8.859 ile Pertek, 7.578 ile ise Ovacık takip etmektedir. Toplam geceleme sayısı 40.304 olduğu ilde ortalama kalış ve doluluk oranında olduğu gibi tesise geliş ve geceleme sayılarında yabancı turistlerin oranı düşüktür. Yerli turist oranının görece yüksek olduğu ilde son yıllarda doluluk oranlarında artış görülmektedir.

Tablo 19: Turizm İşletme & Yatırım Belgeli Konaklama İşletmesi Tesise Geliş Sayısı ve Geceleme Oranı

İller	İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Tunceli	Merkez	138	19.004	19.142	230	23.637	23.867
	Ovacık	33	4.800	4.833	98	7.480	7.578
	Pertek	214	6.468	6.682	502	8.357	8.859
	Toplam	385	30.272	30.657	830	39.474	40.304

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

İldeki belediye belgeli konaklama işletmelerine geliş ve geceleme sayıları incelendiğinde toplam 3.507 gelişin olduğu tesislerde 1.990 geliş merkezde ve 1.517 geliş Pertek ilçesine gerçekleşmiştir. Geceleme oranları incelendiğinde ise 2019 yılında toplam 4.781 geceleminin yapıldığı görülmektedir.

Tablo 20: Belediye Belgeli Konaklama İşletmesi Tesise Geliş Sayısı ve Geceleme Oranı

İller	İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Tunceli	Merkez	123	1.867	1.990	204	2.802	3.006
	Pertek	19	1.498	1.517	42	1.733	1.775
	Toplam	142	3.365	3.507	246	4.535	4.781

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Belediye belgeli işletmelerin ortalama kalış süresi incelendiğinde; merkezde 1.51, Pertek ilçesinde 1.17 ve toplam ise 1.36 geceleme gerçekleşmiştir. Bu tesisler doluluk oranları bakımından % 25,06 seviyesinde hizmet vermektedir.

Tablo 21: Belediye Belgeli Konaklama İşletmesi Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı

İller	İlçeler	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Tunceli	Merkez	1,66	1,50	1,51	1,45	19,96	21,41
	Pertek	2,21	1,16	1,17	0,83	34,38	35,22
	Toplam	1,73	1,35	1,36	1,29	23,77	25,06

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı turizm verilerine göre Tunceli’de 5 adet turizm işletme belgeli otel ve 4 adet belediye belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır. Konaklama tesislerinin oda sayısı ve yatak kapasitesine ilişkin veriler tabloda detaylı olarak gösterilmektedir.

Tablo 22: Konaklama Tesis Türüne Göre Oda Sayısı ve Yatak Kapasiteleri

Türü/Sınıfı	Otel Adı	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi
Turizm İşletme Belgeli	Grand Şaroğlu Hotel****	67	134
	Royal Demir Hotel	28	56
	Pertek Termal Hotel	18	36
	Dersim Pansiyon	18	36
	Ayrık Vadi Çiftlik Evi	5	10
	Toplam	136	272
Belediye Belgeli Tesisler	Tunceli Öğretmenevi	48	88
	Yüksel Otel	21	36
	Park Otel	7	14
	Tunceli Ovacık Öğretmenevi	9	18
Toplam		85	156
Genel Toplam		221	428

Kaynak: Tunceli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2019

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Türkiye’yi dünyanın birçok ülkesinden turistler ziyaret etmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 verilerine göre en fazla turist gelen ilk 10 ülke sırasıyla; Rusya, Almanya, Bulgaristan, İngiltere, İran, Gürcistan, Ukrayna, Irak, Hollanda ve Azerbaycan’dır. Türkiye’ye yurtdışından gelen yabancı turist sayısında her geçen yıl artış gözlemlenmektedir.

Türkiye’ye gelen yabancı ziyaretçilerin yıllara ve aylara göre dağılımı aşağıdaki tabloda detaylı verilmiştir. En yoğun yabancı turist gelişi son üç yılda da Temmuz ve Ağustos aylarında olmuştur. Bu durumun temel sebebi olarak Türkiye’de turizm sektörünün mevsimsel olarak yaz ayına yığılmış olması gösterilebilir. Yıllık değişim oranları incelendiğinde 2019 yılında en fazla değişim % 24.01 ile Nisan ayında gerçekleşmiştir. 2018 yılında ise en yoğun değişim % 38.48 ile Ocak ayında gerçekleşmiştir. 2017 yılında toplam ziyaret eden yabancı turist sayısı 32.410.034 iken, 2018 yılında 39.488.401 ve 2019 yılında 45.058.286’dır.

Tablo 23: Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı

Aylar	Yıllar			Değişim Oranı %	
	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
Ocak	1.055.474	1.461.570	1.539.496	38,5	5,3
Şubat	1.159.833	1.527.070	1.670.238	31,7	9,4
Mart	1.587.007	2.139.766	2.232.358	34,8	4,3
Nisan	2.070.322	2.655.561	3.293.176	28,3	24,0
Mayıs	2.889.873	3.678.440	4.022.254	27,3	9,4
Haziran	3.486.940	4.505.594	5.318.984	29,2	18,1
Temmuz	5.075.961	5.671.801	6.617.380	11,7	16,7
Ağustos	4.658.463	5.383.332	6.307.508	15,6	17,2
Eylül	4.076.630	4.792.818	5.426.818	17,6	13,2
Ekim	2.992.947	3.755.467	4.291.574	25,5	14,3
Kasım	1.652.795	1.966.277	2.190.622	19,0	11,4
Aralık	1.703.789	1.950.705	2.147.878	14,5	10,1
Toplam	32.410.034	39.488.401	45.058.286	21,8	14,1

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin ülkelerine göre dağılımı incelendiğinde; en fazla Avrupa ülkelerinden ziyaretçi gelmiştir. Avrupa ülkelerinden Almanya (15.162.487) ilk sırayı alırken onu sırasıyla Azerbaycan (13.157.885) ve Tacikistan(7.017.657) takip etmiştir.

Tablo 24: Türkiye'ye Gelen Yabancı Turistlerin Ülkelerine Göre Dağılımı

Ülke / Yıl	2015	2016	2017	2018	2019
Almanya	5.580.792	3.890.074	3.584.653	4.512.360	5.027.472
Rusya Fed.	3.649.003	866.256	4.715.438	5.964.613	7.017.657
İngiltere	2.512.139	1.711.481	1.658.715	2.254.871	2.562.064
Gürcistan	1.911.832	2.206.266	2.438.730	2.069.392	1.995.254
İran	1.700.385	1.665.160	2.501.948	2.001.744	2.102.890
Ukrayna	706.551	1.045.043	1.284.735	1.386.934	1.547.996
Hollanda	1.232.487	906.336	799.006	1.013.642	1.117.290
Diğer	18.951.443	13.061.597	15.426.809	20.284.845	23.687.663
Toplam	36.244.632	25.352.213	32.410.034	39.488.401	45.058.286

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Türkiye'nin son üç yıllık verilere göre aylık turizm gelirleri incelendiğinde, 2017'de toplam yaklaşık olarak 25 milyar dolar civarındadır. 2018 yılı toplam turizm geliri 28 milyar dolar ve 2019 yılı ise toplam 32,9 milyar dolar civarındadır. En fazla gelirin elde edildiği ay her üç yılda da Ağustos ayıdır.

Tablo 25: Türkiye Aylık Turizm Gelirleri

Aylar	Yıllar											
	Kültür ve Turizm Bakanlığı + Türkiye İstatistik Kurumu + Merkez Bankası				Kültür ve Turizm Bakanlığı + Türkiye İstatistik Kurumu + Merkez Bankası				Kültür ve Turizm Bakanlığı + Türkiye İstatistik Kurumu + Merkez Bankası			
	2017				2018				2019			
	(*)	(**)	(***)	Toplam	(*)	(**)	(***)	Toplam	(*)	(**)	(***)	Toplam
Ocak	797,5	339,4	6,7	1 143,6	1 118,3	385,9	6,9	1 511,2	1 254,4	324,1	7	1 585,5
Şubat	704	282	7	992	980	314	8	1.301	1.071	283	6	1.359
Mart	904	322	8	1.234	1.251	354	8	1.613	1.378	299	8	1.685
Nisan	1.032	330	11	1.372	1.410	389	12	1.810	1.664	324	9	1.996
Mayıs	1.533	361	11	1.905	2.063	348	11	2.422	2.332	297	11	2.640
Haziran	1.811	313	12	2.136	2.464	337	12	2.813	2.980	346	12	3.338
Temmuz	2.695	758	16	3.469	2.906	616	13	3.535	3.603	770	12	4.385
Ağustos	3.288	962	20	4.270	3.509	754	19	4.281	4.337	892	15	5.244
Eylül	2.745	884	24	3.653	2.957	716	14	3.686	3.545	843	15	4.402
Ekim	2.512	482	19	3.013	2.888	14	16	3.318	3.609	481	12	4.102
Kasım	1.208	449	11	1.667	1.415	369	11	1.795	1.692	434	13	2.138
Aralık	995	426	9	1.430	1.069	350	9	1.428	1.241	396	9	1.646
TOPLAM	20.223	5.909	152	25.140	22.910	4.945	139	28.002	27.451	5.688	127	32.935

Kaynak: (Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Tunceli, turizm sektörü gelişimine açık ve son yıllarda ulusal düzeyde rağbet gören bir destinasyondur. Sektörün gelişimi beraberinde konaklama taleplerini de artırmaktadır. Bu bağlamda var olan talebin karşılanması için arz ihtiyacının doğduğu bir destinasyondur. Şehrin kalkınmasında önemli bir rol üstlenen turizm sektörü, kentte doğa ve kültürel zenginlikler bakımından gelişim göstermektedir. Tunceli turistik açıdan gelişim gösterme noktasında ekoturizm faaliyetlerine yönelerek turistik talebin artmasını sağlamıştır. Ayrıca şehrin misafirperver yapısı ve kültürel öğelerinin zenginliği turizm ürünlerini çeşitlendirmektedir. Uluslararası turizm etkinliklerinin düzenlendiği Tunceli; turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ile yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmiş, 2019 yılında Dünya Rafting Şampiyonası gerçekleştirilmiştir. Bu sayede küresel çapta da tanınırlığı artmıştır. Sonuç olarak Tunceli turizm faaliyetlerinde kendine has bir kimlik geliştirme potansiyeline sahip ve bu bağlamda yerel kurum ve kuruluşlardan destek alan bir destinasyondur.

2019 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, belediye belgeli konaklama işletme sayısı incelendiğinde 2 adet konaklama tesisinin faaliyet gösterdiği tesislerin toplam oda sayısı 28 olup, yatak sayısı ise 50'dir. Tunceli, turizm işletme belgeli konaklama işletmesi 5 olup işletmelerde toplam 136 oda, 272 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Tunceli'de ayrıca turizm yatırım belgeli bir adet işletme bulunmaktadır. İlgili işletmenin oda sayısı 24 olup, yatak kapasitesi ise 48'dir.

Tunceli'de bulunan konaklama tesislerine geliş sayısı incelendiğinde Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü 2019 verilerine göre toplam geliş sayısı ise 30.657'dir. Geceleme sayılarına bakıldığında ise toplam geceleme sayısı 40.304'tür. Ortalama kalış ve doluluk oranında olduğu gibi tesise geliş ve geceleme sayılarında yabancı turistlerin oranı yapılan tanıtım, festival ve etkinliklerle günden güne artış gözlenmektedir. Turizmde marka il olma yolunda ilerleyen Tunceli'de yerli ve yabancı turistlerin geceledebileceği yatırımların önemi artmıştır.

Tunceli'de turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi Tunceli'nin önemli bir turizm destinasyonu haline gelmesini sağlamıştır. Rekreasyon çalışmalarıyla Munzur Çayı'nın önemli bir kısmının turizme kazandırılmasıyla Tunceli'de özellikle yaz aylarında daha çok turiste ev sahipliği yaptığı gözlemlenmiştir. Kışın soğuk ve uzun olması nedeniyle kış aylarında gelen turist sayısında azalmalar yaşanmaktadır.

Tunceli'de yatırım konusu olan 4 yıldızlı otel 80 oda 150 yatak kapasiteli olarak planlanmıştır. Tesislere turist geliş ve geceleme sayılarının yaz ve kış aylarında farklılık gösterdiği göz önünde bulundurularak İlk yıl %55 doluluk oranı, ikinci yıl %60 doluluk oranı, üçüncü yıl %65 doluluk oranı, dördüncü yıl %70 doluluk oranı ve beşinci yıl %75 kapasiteyle çalışacağı varsayılmıştır.

Tablo 26: Tesisin Beş Yıllık Üretim Kapasitesi ve KKO

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
KKO	55%	60%	65%	70%	75%
Teorik Kapasitesi (Oda)	80	80	80	80	80
Fiili Doluluk Oranı (Oda)	44	48	52	56	60

2.6. Girdi Piyasası

Tunceli'de turizm işletme belgeli otel sayısı 5'tir. Bu otellerin toplam oda sayısı 136, yatak kapasitesi ise 272'tir.

Tablo 27: Turizm İşletme & Yatırım Belgeli Otel Oda Sayısı ve Yatak Kapasiteleri

Türü/Sınıfı	Otel Adı	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi
Oteller	Grand Şaroğlu Hotel****	67	134
	Royal Demir Hotel****	28	56
	Dersim Pansiyon	18	36
	Pertek Termal Hotel	18	36
	Ayrık Vadi Çiftlik Evi	5	10
Toplam		136	272

Kaynak: (Tunceli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2019)

Dört yıldızlı bir otel için önerilen oda sayısı 80 olup 150 yatak kapasitesine sahiptir. 80 odadan oluşan otelde tek, çift, üç ve dört kişilik odalar bulunmaktadır. Bu oda tipleri her biri detaylı olarak değerlendirildiğinde şu giderlere sahiptir.

Tablo 28: Planlanan 4 Yıldızlı Otelin Oda ve Yatak Kapasite Bilgileri

No	Oda Tipi	Oda Sayısı	Yatak /Kişi Sayısı	Oda/Salon Özellikleri
1	Suit Oda	5	5	Oturma odası ve yatak odası olmak üzere iki odalıdır. Oturma odasında: oturma grubu, TV, Orta sehpa Yatak odası: bir adet çift kişilik yatak, elbise dolabı, mini bar, çalışma masa ve sandalyesi, TV
2	Family Suit Oda	5	15	Oturma odası ve yatak odası olmak üzere iki odalıdır. Oturma odasında: oturma grubu, TV, Orta sehpa Yatak odası: Bir adet çift kişilik yatak, iki adet tek kişilik yatak, elbise dolabı, mini bar, çalışma masa ve sandalyesi, TV
3	Deluxe Oda	10	20	İki adet çift kişilik yatak, elbise dolabı, mini bar, çalışma masa ve sandalyesi, TV
4	Standart Tek Kişilik Oda	20	20	Bir adet çift kişilik yatak, elbise dolabı, mini bar, çalışma masa ve sandalyesi, TV
5	Standart Çift Kişilik Oda	30	60	İki adet tek kişilik yatak, elbise dolabı, mini bar, çalışma masa ve sandalyesi, TV
6	Üç Kişilik Oda	10	30	Üç adet tek kişilik yatak, elbise dolabı, mini bar, çalışma masa ve sandalyesi, TV
7	Balo Etkinliği	1	50	Otel'de Balo etkinliğinin yapılacağı 50 kişilik kapasiteli bir salon planlanmaktadır
8	Yemekli/Yemeksiz Eğitim / Toplantı / Seminer	1	30	Otel'de çeşitli kamu ve özel sektörün düzenleyeceği etkinlik veya seminerler için uygun alanlar yapılması planlanmaktadır.

Suit Odalarda oturma odası ve yatak odası olmak üzere iki oda bulunmaktadır. Oturma odasında oturma grubu, orta sehpa, çalışma masası, TV; Yatak odasında bir adet çift kişilik yatağa ek olarak mini bar, TV, el ve yüz havlusu, banyo havlusu, bornoz vb. buklet malzemeler odada bulunmalıdır. Ayrıca odalarda giderler oda temel giderleri (su, elektrik, ısıtma-soğutma), oda yan giderleri buklet malzemelerinden oluşmaktadır.

Family Suit Odalarda oturma odası ve yatak odası olmak üzere iki oda bulunmaktadır. Oturma odasında oturma grubu, orta sehpa, çalışma masası, TV; Yatak odasında bir adet çift kişilik yatak, iki adet tek kişilik yatağa ek olarak mini bar, TV, el ve yüz havlusu, banyo havlusu, bornoz vb. buklet malzemeler odada bulunmalıdır. Ayrıca odalarda giderler oda temel giderleri (su, elektrik, ısıtma-soğutma), oda yan giderleri buklet malzemelerinden oluşmaktadır.

Deluxe Odalarda iki adet çift kişilik yatağa ek olarak mini bar, TV, el ve yüz havlusu, banyo havlusu, bornoz vb. buklet malzemeler odada bulunmalıdır. Ayrıca odalarda giderler oda temel giderleri (su, elektrik, ısıtma-soğutma), oda yan giderleri buklet malzemelerinden oluşmaktadır.

Standart Tek Kişilik Odalarda bir adet çift kişilik yatağa ek olarak mini bar, TV, el ve yüz havlusu, banyo havlusu, bornoz vb. buklet malzemeler odada bulunmalıdır. Ayrıca odalarda giderler oda temel giderleri (su, elektrik, ısıtma-soğutma), oda yan giderleri buklet malzemelerinden oluşmaktadır.

Standart Çift Kişilik Odalarda iki adet tek kişilik yatağa ek olarak mini bar, TV, el ve yüz havlusu, banyo havlusu, bornoz vb. buklet malzemeler odada bulunmalıdır. Ayrıca odalarda giderler oda temel giderleri (su, elektrik, ısıtma-soğutma), oda yan giderleri buklet malzemelerinden oluşmaktadır.

Üç Kişilik Odalarda iki adet tek kişilik yatağa ek olarak mini bar, TV, el ve yüz havlusu, banyo havlusu, bornoz vb. buklet malzemeler odada bulunmalıdır. Ayrıca odalarda giderler oda temel giderleri (su, elektrik, ısıtma-soğutma), oda yan giderleri buklet malzemelerinden oluşmaktadır.

Tablo 29: Girdi Maliyetleri

Enerji Girdileri	Birim	Yıllık Tüketim	Birim Maliyet	Yıllık Toplam
Elektrik	kWh	328.695	0,92	302.400
Su	Metreküp	45.455	2,64	120.000
Araç Yakıtı	Litre	4.615	6,5	30.000

2.7. Pazar ve Satış Analizi

İl ve ilçenin ilgili yatırım açısından rekabet üstünlüğü

Turizm sektöründe alternatif turizm faaliyetlerinin artması ile birlikte bölgesel turizm faaliyetleri gelişmeye başlamıştır. Bu bağlamda Türkiye’de turizm faaliyetleri her destinasyonda kimlik kazanmaya başlamıştır. Bölgesel açıdan kimlik kazanan turizm sektörü dolayısıyla artan bir ivme kazanmıştır. Bölgesel açıdan dışarıdan ziyaretçi çekme potansiyellerini turizm ürünü haline getiren şehirler turizm sektörüne iyi bir giriş yapmışlardır. Yeni gelişim sürecinde olan ve turistik çekiciliklerini cazibeli hale getirmeyi hedefleyen kentler ise öncelikle kendi yerel sakinlerinin yaşam kalitesini artıracak boş zaman faaliyetlerine yönelmiş ve rekreasyon alanında gelişimi hedeflemişlerdir. Böylelikle yerel gelişim sağlandığında ulusal veya uluslararası nitelikli turistik sunumlar da mümkün olabilmektedir.

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nde birçok kent tarihi dokularının yanında doğal güzellikleri ile turizm sektöründe ivme kazanmaya başlamıştır. Tunceli destinasyonu doğal güzellikleri ve misafirperverliği ile turizm sektöründe dikkat çeken destinasyonlardan biridir. Tunceli tarihi değerleri, kültürel öğeleri ve doğal güzellikleri ile turizm sektörü için avantajlı bir konumdadır. Ancak altyapı çalışmalarının eksikliği ve hizmet kalitesindeki aksaklıklar sektörün gelişim hızını etkilemektedir. Tunceli kültür turları kapsamında da önemli bir rota olarak söylenebilir. Doğu Anadolu Bölgesi’ne gerçekleştirilen kültür turlarında uğrak noktalarından biridir. Özellikle Munzur vadisi ile dikkat çeken şehir ekoturizm temalı çalışmalarıyla ulusal düzeyde avantaj sağlamaktadır.

Tunceli’de Öne Çıkan Turizm Faaliyetleri

✓ İnanç Turizmi

Anadolu Aleviliğinin önemli merkezlerinden biri olan Tunceli irili ufaklı 400’ü aşkın ziyarete (inanç merkezine) ev sahipliği yapmaktadır. Baba Mansur Ocağı, Ağuçan Ocağı, Kureyşan Ocağı, Sarı Saltık Ocağı, Derviş Cemal Ocağı, Hıdır Abdal Ocağı (Düşkün Ocağı), Sultan Hıdır (Üryan Hızır) Ocağı ve

Munzur Baba gibi pir ocakları bu ziyaretlerin başında gelmektedirler. Birbirinden çok uzak olmayan bu ziyaretler, aslen Tuncelili olup il dışında yaşayanlar (özellikle yurtdışındaki gurbetçiler) veya ilde ikamet edenler tarafından sıklıkla ziyaret edilmektedirler. Örneğin, Munzur Gözeleri ziyaret ve mesire alanına her yıl yaklaşık 250 - 300 bin insan uğramakta ve bilhassa ziyaretin bulunduğu Ovacık ilçesi bu sayede hatırı sayılır bir gelire kavuşmaktadır (<http://investintunceli.gov.tr/>, 2020)

✓ **Yayla Turizmi**

Yayla turizmi potansiyeli açısından merkez ilçede Gözen Köyü, Sarıtaş, Gökçek, Karagöl ve Alacık Yaylaları; Pülümür ilçesinde Sağlamtaş, Karagöl, Yelekli, Dereboyu, Dağbek ve Çakırkaya Yaylaları; Ovacık ilçesinde Koyungölü, Burnak, Eğripınar, Paşadüzü, Gözeler ve Mollaaliler Yaylaları öne çıkmaktadır (<http://investintunceli.gov.tr/>, 2020).

✓ **Akarsu Turizmi**

Ülkemizdeki akarsuların çoğunluğu "akarsu turizmi" olarak tanımlanan rafting, kano ve nehir kayağı için çok elverişli olup, Tunceli de bu açılardan önde gelen illerden biridir. Zorluk derecesi açısından Antalya ve Düzcü'den çok daha iyi ve Türkiye'nin en uzun rafting parkuruna sahip akarsuyu Munzur Nehri olup, 6 saat kesintisiz rafting yapabilme olanağı sunmaktadır. Eşsiz bir doğal güzelliğe sahip Munzur Vadisi boyunca akan akarsu üzerinde rafting yaparken, zaman zaman dağ keçilerine ve boz ayılara rastlamak başka birçok yerde rastlanılmayacak türdendir (<http://investintunceli.gov.tr/>, 2020). Daha önce Türkiye Rafting Şampiyonasının gerçekleştirildiği Munzur Nehri, 8-13 Haziran 2019 tarihinde Dünya rafting şampiyonasına da ev sahipliği yaparak dünya çapında bilinen önemli bir parkur haline gelmiştir.

✓ **Kayak Turizmi**

Tunceli'nin Ovacık İlçesi Aralık-Nisan döneminde 129-253 cm arasında değişen kar kalınlığı ile 5 ay boyunca kış sporlarının yapılmasına olanak sağlayan kayak tesislerine sahiptir. Zirvelerde yaklaşık 3.500 metre yüksekliğe ulaşan Munzur Dağları ve Ovacık ilçesinin güneyindeki meşelik tepeler ile ilin kuzeydoğusundaki Bağırpaşa Dağı kayak turizmi ve dağ turizminin geliştirilmesi için elverişli olanaklar sunmaktadır. Tunceli'nin Ovacık ilçesinde 2015 yılında hizmete açılan ve kısa sürede ziyaretçi ağırlamıştır. Kar kalitesiyle ön plana çıkan kayak merkezinde, bin 200 metre uzunluğunda kayak pisti ile kayak yapmayı öğrenen yetişkin ve çocukların rahatça kayak yapabileceği 300 metre uzunluğunda babylift pisti bulunmaktadır. Kayak ve snowboard imkânı sunan kayak merkezinde 100 kişi taşıma kapasiteli teleski, bir smotrak (kar ezme makinesi), bir kar motoru hizmet vermektedir. Ayrıca, lüks otel konforunu aratmayan 35 odalı toplam 70 yatak kapasiteli konaklama tesisi de kayak merkezinde ziyaretçilere hizmet vermektedir (<http://investintunceli.gov.tr/>, 2020).

✓ **Dağcılık Turizmi**

İlde Doğu Torosların uzantısı olarak batı-doğu yönünde uzanan Munzur ve Avcı Dağları ile kuzeydoğusunda yer alan Bağırpaşa Dağı yer almaktadır. İlin orta ve güney kesimlerinde ise 1.500-2.000 m yüksekliğe sahip tepeler yer almaktadır. Dağcılık faaliyetleri açısından Tunceli'de yer alan bu dağlar, akarsulardan sonra en önemli turizm potansiyelini oluşturmaktadır (<http://investintunceli.gov.tr/>, 2020).

Tunceli turistik açıdan gelişim gösterme noktasında ekoturizm faaliyetlerine yönelmiştir. Bu durum ise turistik talebin artmasını sağlamaktadır. Ayrıca şehrin misafirperver yapısı ve kültürel öğelerinin zenginliği turizm ürünlerini çeşitlendirmektedir. Destinasyonda her yıl çeşitli festivaller düzenlendiği gibi 2019 yılında 1. Dünya Rafting Şampiyonası gerçekleştirilmiştir. Bu sayede küresel çapta da

tanınırlığı artmaktadır. Sonuç olarak Tunceli turizm faaliyetlerinde kendine has bir kimlik geliştirme potansiyeline sahip ve bu bağlamda yerel kurum ve kuruluşlardan destek alan bir destinasyondur.

Çalışma konusu ürünün/hizmetin,

✓ Muadillerine göre pazar avantaj ve dezavantajları:

Turizme yönelik hizmetler yerinde sunulduğundan dolayı yatırımın gerçekleşeceği bölgenin turistik çekiciliği son derece önem arz etmektedir. Tunceli'nin sahip olduğu bozulmamış coğrafya, kış turizmi, inanç turizmi ile doğa ve yayla turizmi, yöresel lezzetler ve kültürel değerler ili öne çıkaran ve rakiplerinden ayıran önemli unsurlardır.

Özellikle yaz döneminde bölgeye düzenlenen turlar, yurtdışında yaşayan Tuncelili gurbetçilerin fırsat buldukça memleketlerine gelmesi ile çevre illerden gelenlerin yoğunluğu oluşturduğu bir turizm hareketliliği Tunceli için önemli bir turizm potansiyeli oluşturmaktadır. Bu da mevsimsel olarak konaklama talebini artırmaktadır. Özellikle düzenlenen festival ve şenlikler döneminde ilde konaklama yeri bulma sorunu yaşanmaktadır. İldeki oteller ve restoranlar, özellikle yaz aylarında tam kapasite çalışmaktadırlar. Dolayısıyla ilde faaliyete geçecek 4 yıldızlı bir otel bu anlamda önemli bir boşluğu dolduracağı gibi yaz döneminde %90'ın üzerinde bir doluluk oranına ulaşacaktır.

✓ Ülke pazarında hâkim konumdaki rakip firmalarla maliyet, teknolojik üstünlük, coğrafi avantaj, hammaddeye yakınlık vb konularda değerlendirme

Tunceli'de turizm işletme & yatırım belgeli 6 adet konaklama işletmesi bulunmaktadır. Bu işletmeler arasında 5 yıldızlı bir tesis bulunmayıp 4 yıldızlı bir adet tesis bulunmaktadır. Dolayısıyla projeye konu olan dört yıldızlı otel yatırımı şehirde önemli rekabet avantajına sahip olacaktır. Zira turistler için nitelikli hizmet ve güvenilirlik açısından dört yıldızlı otel işletmesi tercih noktası olacaktır.

Tunceli il merkezinde ulaşım ve trafik sorununun olmaması yatırım yeri açısından önemli bir avantajdır. Otelde kullanılacak gıda girdilerinin büyük bir kısmının bölgenin yerel ve doğal kaynaklarından karşılanacak olması hem maliyet hem de kalite açısından önemli avantaj sağlayacaktır.

Tunceli'de kurulacak 4 yıldızlı otelin tipik şehir otellerinden en önemli farklarından biri şehrin hemen yanı başında bulunan eşsiz doğal güzelliklere erişimin kolay olmasıdır. Şehir merkezinde konaklama imkanının yanı sıra ziyaretçilerin istediği zaman Munzur Çayı Vadisi'nin eşsiz doğasında dinlenme fırsatı da sunması coğrafi avantaj olarak değerlendirilebilir.

✓ Çalışma konusu ürünün üretiminde öne çıkan ilk 5 ülke ile girdi maliyetlerinin karşılaştırılması

Fransa, İspanya, Amerika, Çin ve İtalya turizm alanında ilk 5 ülke olarak dünyada en fazla turist çekme potansiyeline sahip ülkelerdir. Otellerin en büyük girdisi elektrik ve personel giderleridir. Elektrik fiyatı olarak İtalya en yüksek elektrik fiyatı ile listenin başını çekmektedir. En düşük elektrik fiyatı ise Çin'de bulunmaktadır. Türkiye elektrik girdi maliyeti olarak diğer ülkeler ile rekabet edebilir seviyede olduğu görülmektedir.

Tablo 30: Türkiye ile Öne Çıkan İlk 5 Ülke ile Girdi Maliyetlerinin Karşılaştırılması

Ülke	Elektrik Fiyatı (U. S. Dolar)	Asgari Ücret (U. S. Dolar)
Fransa	0,21	1.810
İspanya	0,24	1.235
ABD	0,14	2.970
Çin	0,08	380
İtalya	0,28	1.620
Türkiye	0,11	320

Diğer bir gider olan asgari ücretin en düşük olduğu ülke Türkiye olup rekabet avantajına sahiptir. Elektrik ve asgari girdi maliyetlerinde Türkiye ilk 5 ülke içerisinde avantajlı konumdadır.

- ✓ **Hedeflenen satış bölgeleri (ihracat söz konusu ise ülkeler bazında ürün tüketim miktarları, kişi başı gelir ve nüfus artışı) ve müşteri kitlesinin analizi,**

Tunceli turizm sektörü bağlamında yerel kurumlarca sürekli desteklenmiş ve şehir otel yapılanmasının önemi vurgulanmıştır. Ayrıca turizme olan talebin şehirde artması şehir otellerinin önemini de artırmıştır. Tunceli ulusal düzeyde özellikle ilkbahar ve yaz mevsimlerinde yoğun ilgi görmektedir. Bu bakımdan mevcut konaklama talebinin karşılanması noktasında şehir otelleri önem arz etmektedir.

Tablo 31: Harcama Türüne Göre Seyahat İstatistikleri

Yıllar	Toplam		Gezi, eğlence, tatil		Toplantı, konferans, kurs, seminer	
	Seyahat sayısı (Bin)	Seyahat harcaması (Bin TL)	Seyahat sayısı (Bin)	Seyahat harcaması (Bin TL)	Seyahat sayısı (Bin)	Seyahat harcaması (Bin TL)
2009	60.888	12.216.339	11.347	3.693.867	773	241.991
2010	68.373	13.843.504	12.362	4.200.013	779	222.814
2011	65.854	15.641.262	12.898	5.129.533	970	287.639
2012	64.922	16.725.035	12.682	5.549.944	820	270.528
2013	68.452	18.416.817	13.782	6.219.072	977	318.744
2014	70.894	22.601.201	13.469	7.367.703	1.027	401.084
2015	71.251	24.409.560	13.332	7.612.301	963	365.874
2016	68.450	28.033.083	14.722	10.030.006	788	420.901
2017	77.179	35.305.804	15.988	12.357.339	789	541.806
2018	78.523	40.266.153	21.030	16.551.756	818	491.300
2019	78.202	48.910.856	20.755	20.426.418	869	672.565

Kaynak: (TÜİK, 2020)

Tunceli turizm faaliyetleri bakımından gezi, eğlence ve tatil faaliyetlerine girmektedir. İstatistiki verilere göre; gezi, eğlence ve tatil amaçlı seyahat sayısı son on yılda artarak ilerlemektedir. 2009 yılında seyahat sayısı 11.347 iken, seyahat harcaması 3.693.867'dir. 2019 yılında ise seyahat sayısı 20.755, seyahat harcaması 20.426.418'dir. Oranlar incelendiğinde 10 yıl içerisinde iki katına yakın artış olmuştur. Genel toplam içerisinde ise bu oran yaklaşık olarak % 50'sini oluşturmaktadır. Sonuç olarak görülmektedir ki; Türkiye turizm harcamaları içerisinde gezi, eğlence ve tatil amaçlı seyahat oranları genel harcamalar içerisinde yüksek orandadır. Tunceli de bu hizmet dalında gelişen bir turizm altyapısına sahiptir.

✓ Dağıtım kanalları

Turizm sektörünün en önemli dağıtım kanalı seyahat işletmeleridir. Tunceli birçok seyahat acentesine sahiptir. Ayrıca kültür turları bağlamında çalışma yapan tur şirketleri de ilde yer almaktadır.

Tablo 32: Tunceli’de Bulunan Seyahat Acenteleri

Sıra	Acente Unvanı
1	Puan Tur Turizm Seyahat Acentesi
2	Tumayig Turizm
3	Berzan Turizm
4	Barış Turizm
5	Şaroğlu Turizm
6	Can Dersim Turizm
7	Tuncelililer Turizm
8	Evliyaoğlu Turizm
9	Consym Travel
10	Turhande Turizm Kültür ve İnanç Turları Merkezi
11	Aydinoğulları turizm ve seyahat
12	Ecmel Turizm
13	Haldi Turizm Seyahat Acentesi

Tunceli’de bulunan seyahat acentelerinde Tumayig Turizm, Şaroğlu Turizm ve Berzan Turizm TÜRSAB belgeli turizm acentelerindendir. Seyahat acenteleri turizm faaliyetlerinin geliştirilmesi bağlamında ciddi önem arz etmektedir. Zira turistin destinasyona varışında veya destinasyonun pazarlanması noktasında dağıtım kanalı rolü üstlenmektedir. Tunceli’de online rezervasyon sistemleri dışında 13 adet seyahat acentesi yer almaktadır.

✓ İşletmeye geçtikten sonra hedeflenen yıllık üretim/satış miktarları (beş yıllık)

Tunceli’de kurulması planlanan 4 yıldızlı otel 80 oda 150 yatak kapasitesine sahip olması düşünülmektedir. İlde özellikle yaz aylarında tam kapasite doluluk oranları söz konusu iken kış aylarında doluluk oranı oldukça az olduğu göz önünde bulundurulduğundan Otelde 5. Yıl itibariyle %75 kapasiteye ulaşılması planlanmaktadır. İlk yıl kapasite kullanım oranı % 55 olarak belirlenmiş ve ilk yılın sonunda 44 odada konaklama olması hedeflenmektedir. İkinci yıl %60 kapasite ile 48 odaya, üçüncü yıl %65 kapasite ile 52 odaya, dördüncü yıl %70 kapasite ile 56 odaya ve beşinci yıl %75 kapasite ile 60 odaya konaklama yapılması durumu öngörülmektedir.

Tablo 33: Tesisin Hedeflenen yıllık üretim/satış miktarları (beş yıllık)

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
KKO	55%	60%	65%	70%	75%
Teorik Kapasite (Suit Oda)	5	5	5	5	5
Fiili Kapasite (Suit Oda)	2,75	3	3,25	3,5	3,75
Teorik Kapasite (Family Suit Oda)	5	5	5	5	5
Fiili Kapasite (Family Suit Oda)	2,75	3	3,25	3,5	3,75

Teorik Kapasite (Deluxe Oda)	10	10	10	10	10
Fiili Kapasite (Deluxe Oda)	5,5	6	6,5	7	7,5
Teorik Kapasite (Standart Tek Kişilik Oda)	20	20	20	20	20
Fiili Kapasite (Standart Tek Kişilik Oda)	11	12	13	14	15
Teorik Kapasite (Standart Çift Kişilik Oda)	30	30	30	30	30
Fiili Kapasite (Standart Çift Kişilik Oda)	16,5	18	19,5	21	22,5
Teorik Kapasite (Üç Kişilik Oda)	10	10	10	10	10
Fiili Kapasite (Üç Kişilik Oda)	5,5	6	6,5	7	7,5
Teorik Kapasite (Balo Etkinliği)	10	10	10	10	10
Fiili Kapasite (Balo Etkinliği)	5,5	6	6,5	7	7,5
Teorik Kapasite (Yemekli/Yemeksiz Eğitim / Toplantı / Seminer)	50	50	50	50	50
Fiili Kapasite (Yemekli Toplantı / Seminer)	27,5	30	32,5	35	37,5
Satış Miktarı (Oda)	44	48	52	56	60

- ✓ Çalışma konusu her bir ürün/hizmete ait yıllık ortalama satış fiyatı (Dolar Bazında, KDV hariç, fabrika çıkış fiyatı) ve satış koşulları (peşin, vadeli gibi)

Tunceli 4 yıldızlı otelde oda tipleri ve fiyatları ile otelde düzenlenecek balo ve yemekli / yemeksiz etkinliklere ilişkin fiyatlar aşağıdaki tabloda detaylı olarak belirtilmiştir.

Tablo 34: Oda Tipleri ve Birim Satış Fiyatları (\$/TL)

Oda Tipi	Birim Satış Fiyatı (Kişi Başı) \$	Satış Koşulları
Suit Oda	62 \$=450 TL	Peşin
Family Suit Oda	48 \$=350 TL	Peşin
Deluxe Oda	41 \$=300 TL	Peşin
Standart Tek Kişilik Oda	28 \$=200 TL	Peşin
Standart Çift Kişilik Oda	34 \$=250 TL	Peşin
Üç Kişilik Oda	24 \$=175 TL	Peşin
Balo Etkinliği	688 \$=5.000 TL	Peşin
Yemekli/ Yemeksiz Eğitim/Toplantı/ Seminer	413 \$=3.000 TL	Peşin

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

- ✓ Yatırım konusunun il ve ilçe açısından önemi

Tunceli özellikle yaz mevsiminde çok sayıda yerli ve yabancı turiste ev sahipliği yapmaktadır. İlin sosyo-kültürel yapısı gereği pek çok festival, kültürel aktiviteler ve inanç turizmine yönelik ziyaretler gerçekleşmektedir. Faaliyetlerin yoğunlaştığı dönemde oteller ve restoranlar tam kapasite ile çalışarak talebi karşılamada yetersiz kalmaktadır. Yapılacak 4 yıldızlı tesis ile ilin bu alandaki eksikliği giderileceği gibi daha kaliteli turizm hizmetlerinin sunulması sağlanacaktır.

Turizm sektörünün emek yoğun bir sektör olması nedeniyle kalifiye ve vasıfsız iş gücüne gereksinim duyulmaktadır. Konaklama, yeme-içme, ulaştırma işletmeleri, seyahat acenteleri ve tur operatörleri gibi turizm işletmelerinin yanı sıra turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu ürünleri ve hizmetleri sağlayan sektörler ile turist harcamalarından fayda gören işletmelerde sağlanan dolaylı istihdam gibi birçok alanda istihdam kapasitesi oluşturulacaktır. Bunun yanı sıra tarım balıkçılık, inşaat, el sanatları, bankalar ve imalat sektörleri gibi sektörler turizmin gelişmesi ile birlikte yeni istihdam olanakları sağlanacak sektörler olacaktır. Bu yatırım kapsamında otelde 33 kişilik doğrudan istihdam kapasitesi oluşturulacaktır. Sağlanan doğrudan istihdamla birlikte çarpan etkisiyle dolaylı istihdam da sağlayacağından ilin işsizlik sorununa olumlu anlamda katkı sunması beklenmektedir.

✓ **Çalışma konusu tesisin kurulacağı alternatif arazilere ilişkin bilgi ile bu alternatifler arasında tesisin kurulacağı arazinin tercihinin gerekçeleri,**

Tunceli'de 4 yıldızlı bir otel yatırımı için en uygun nokta il merkezidir. Zira il merkezi istatistiki verilere göre en fazla turistin geldiği noktadır. Ayrıca ile gelen şehirlerarası ulaşım araçları için merkezi konumdadır. Diğer yandan Elâzığ havaalanına 52 km uzaklıktadır. Son olarak yiyecek ve içecek alternatifleri, hediyelik eşya sunumu ve iş amaçlı toplantılar için merkezin uygun olması gibi nedenler yatırımın merkezde yapılması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

✓ **Fiziksel altyapının özellikleri (ulaşım, haberleşme olanakları, su-elektrik-doğalgaz vb),**

Tunceli'ye kara ve hava yoluyla ulaşım sağlamak mümkündür. Ayrıca Elâzığ- Pertek arası vadi boyunca feribot ulaşımı da sağlanmaktadır. Tunceli merkez Elâzığ havaalanına 52 km uzaklıktadır. Şehirlerarası otobüs terminali merkezde yer almaktadır. Erzincan, Tokat, Samsun, Erzurum, Van, Antalya, İstanbul Ankara gibi Türkiye'nin birçok şehrine Tunceli'den ulaşım sağlamak mümkündür. Ayrıca dağlık bir alanda olsa da Tunceli, telekomünikasyon ağı noktasında iyi bir seviyededir. Tunceli merkezde elektrik, doğalgaz ve su kaynağı bakımından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

✓ **Arazinin mülkiyet durumu (Kiralık, OSB arazisi, Kamu Arazisi, Şahıs Arazisi vb),**

Yatırım yeri olarak seçilen Tunceli il merkezinde kamu arazilerinin yanı sıra şahıs arazileri de mevcuttur. Yatırım için uygun alan belirlendikten sonra yatırımcı tarafından hazine arazileri için devir alma işlemleri şahıs arazileri için satın alma veya kiralama süreci başlatılmalıdır. Yatırımın teşvik belgesi kapsamında hayata geçirilmesi hedeflendiğinden öncelikli olarak yatırım yeri için hazine arazisi tercih edilecektir. Teşvik belgesi kapsamında ilgili bölgedeki hazine arazisi bedelsiz ve öncelikli olarak yatırımcıya tahsis edilecektir.

✓ **AR-GE, yatırım ve üretim aşamaları için gereken insan kaynakları açısından yatırım yeri potansiyelinin değerlendirilmesi**

Pertek Meslek Yüksekokulu Otel, Lokanta ve İkram Hizmetleri bölümü, Turizm ve Otel İşletmeciliği programı altında ön lisans eğitimi verilmektedir. Ayrıca Güzel Sanatlar Tasarım ve Mimarlık Fakültesi bünyesinde Gastronomi ve Mutfak Sanatları bölümünde eğitim verilmektedir. Eğitim alan sayısı ilin turizm potansiyeline destek olması açısından yetersiz görünse de yerel düzeyde verilebilecek işbaşı eğitim süreçleriyle nitelikli personel geliştirilmesi mümkün olabilir.

Tunceli'de Atatürk Anadolu Mesleki ve Teknik Lisesi bünyesinde Yiyecek ve İçecek ile Konaklama ve Seyahat alanlarında eğitim verilmektedir. Çekirdekten yetişen personel bölgenin nitelikli iş gücü havuzunun oluşturulmasında önemli bir kaynaktır.

✓ **AR-GE, yatırım ve üretim aşamaları için gereken teknolojik altyapı açısından yatırım yeri potansiyelinin değerlendirilmesi**

Yatırım konusu AR-GE çalışmalarıyla doğrudan ilgili değildir. Yatırım kapsamında yapılabilecek yenilikler sunulan hizmetlerin çeşitlendirilmesi ve kalitelerinin artırılması şeklinde olabilmektedir.

✓ **Çalışma konusu yerde (varsa) AR-GE konusunda çalışma yapan kurum ve kuruluşlar hakkında bilgi (Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Özel sektör Ar-Ge ve Tasarım Merkezi vb)**

Turizm sektöründe AR-GE çalışmaları önemli yer tutmadığı gibi ilde bu alanda çalışmalar yürüten bir kurum/kuruluş bulunmaktadır. Mesleki ve Teknik Lise ve Munzur Üniversitesi Pertek Meslek Yüksekokulu bünyesinde ilgili alanda eğitim veren bölümler bulunmaktadır.

3.2. Üretim Teknolojisi

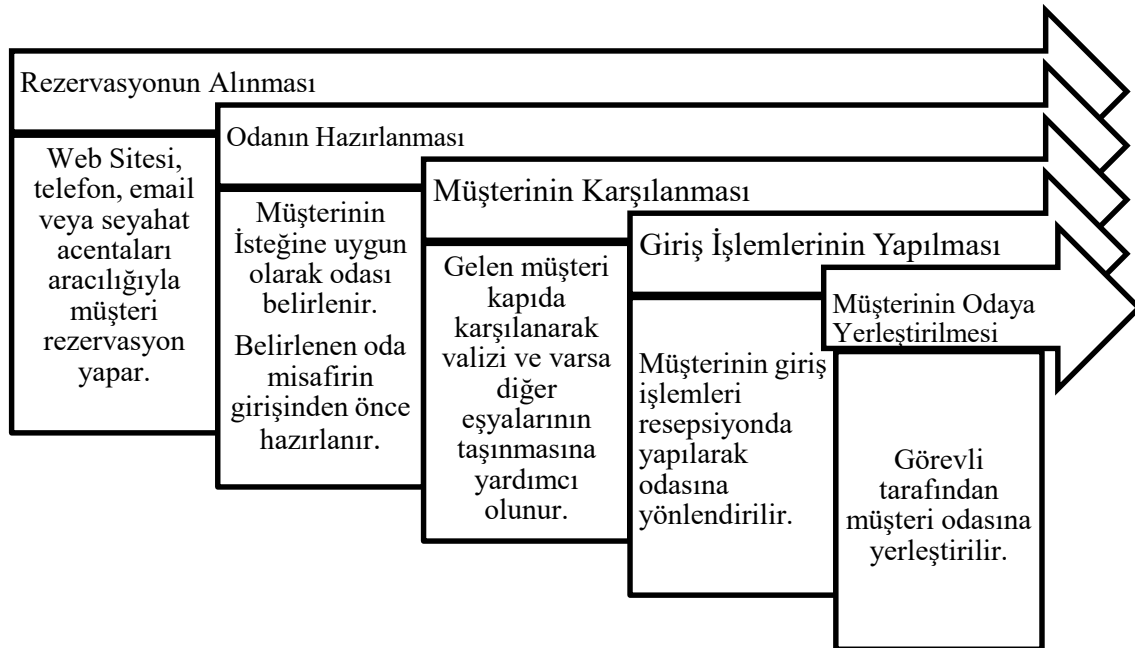
✓ **Üretim tekniği**

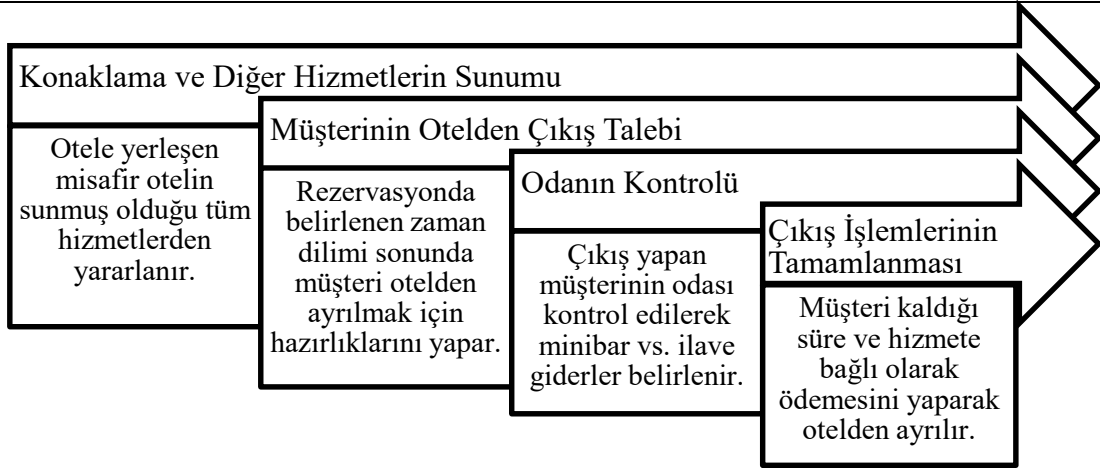
Tunceli merkezinde kurulması hedeflenen dört yıldızlı otel hizmet sağlayıcıdır. Verilen hizmet insanların boş zamanlarında eğlenme, dinlenme, gezme vb. konularda faydalanması amaçlıdır. Verilen hizmet;

- Konaklama hizmeti,
- Yeme-içme hizmeti,
- Rekreasyon hizmeti

Olmak üzere üç bölüme ayrılmaktadır. Konaklama hizmeti otelde bulunan kat hizmetleri ve resepsiyon departmanları aracılığıyla sunulmaktadır. Yeme-içme hizmeti mutfak ve servis departmanları aracılığıyla sunulmaktadır. Eğlence hizmeti animasyon departmanı ve dış kaynak kullanımları ile sağlanmaktadır. Ayrıca kapalı havuz ve hamam & sauna hizmeti sunulmaktadır.

Şekil 3: İş Akış Şeması





Otel işletmesi dört yıldızlı otel özelliklerini barındırması gerekmektedir. Turizm işletme/yatırım belgeli bir konaklama tesisi olduğu için özelliklerine göre yıldıza sahip olur. Bu projede dört yıldızlı otel konsepti üzerine inceleme gerçekleştirildiği için dört yıldızlı otel özellikleri kapsamında çalışma yapılmıştır.

Bakanlar Kurulu'nca 10/5/2005 tarihinde Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğine göre, bu proje kapsamında otel işletmesi asgari düzeyden değerlendirilerek 80 oda üzerinden planlanmıştır.

Tablo 35: Otel Bölümleri, Alt Çalışma Kolları ve Görev Tanımları

Otel Bölümleri	Alt Çalışma Kolları	Görev Tanımları
Önbüro departmanı	Santral Hizmetleri Resepsiyon Hizmetleri Taşıma Hizmetleri	Resepsiyonist Bellboy
Kat hizmetleri departmanı	Oda Hizmetleri Meydan Hizmetleri Havuz Hizmetleri Çamaşırhane hizmetleri	Housekeeper Meydancı Yıkamacı & Ütücü Havuz meydancı
Yiyecek & içecek departmanı	Mutfak hizmetleri Servis hizmetleri Bar hizmetleri	Aşçıbaşı Kısım aşçısı Bulaşıkçı Kaptan Garson Komi
Güvenlik departmanı	Güvenlik hizmetleri	Güvenlik görevlisi
Muhasebe & İnsan kaynakları departmanı	Muhasebe hizmetleri İnsan kaynakları hizmetleri Satın alma hizmetleri	Muhasebeci İ&K sorumlusu Satın alma sorumlusu
Pazarlama departmanı	Banket hizmetleri Rezervasyon hizmetleri Satış hizmetleri Müşteri ilişkileri hizmetleri Halkla ilişkiler hizmetleri Toplantı & kongre hizmetleri	Banket görevlisi Müşteri temsilcisi H. ilişkiler sorumlusu Satış sorumlusu
Teknik servis departmanı	Tamir ve Bakım hizmetleri	Teknik servis personeli
Market & Revir	Satın alma hizmetleri	Sağlık Çalışanları Satış Temsilcisi

3.3. İnsan Kaynakları

✓ İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu

TÜİK verilerine göre 2019 yılında Tunceli'nin toplam nüfusu 84.660 olup 15 yaş altı nüfus 12.679 kişidir. 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumları incelendiğinde son 5 yılda okuma yazma bilmeyen sayılarının 2018 yılından sonra arttığı, ortaokul veya dengi meslek ortaokul mezunlarının yaklaşık 2 kat arttığı ve lise ve dengi meslek okulu mezun sayısının sabit kaldığı görülmektedir. Üniversite mezunu sayısında %25 artış olduğu, Yüksek Lisans mezunu sayısının 1,7 kattan fazla artış gösterdiği ve doktora mezunu sayısının 2 kata yakın artış gösterdiği görülmektedir

Tablo 37: Tunceli İli Eğitim İstatistikleri

Tunceli İli Eğitim İstatistikleri

	2015	2016	2017	2018	2019
15+ Yaş ve Bilinmeyen	753	734	713	897	921
15+ Yaş ve Okuma Yazma Bilmeyen	5.730	5.385	5.068	5.045	4.629
15+ Yaş ve Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	3.763	3.543	3.288	3.320	2.909
15+ Yaş ve İlkokul	14.116	12.920	12.623	12.897	11.786
15+ Yaş ve İlköğretim	10.411	8.936	9.103	9.398	5.055
15+ Yaş ve Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul	5.530	6.917	7.035	7.827	10.729
15+ Yaş ve Lise Ve Dengi Meslek Okulu	20.389	18.855	19.315	21.111	20.974
15+ Yaş ve Yüksekokul Veya Fakülte	12.116	12.185	12.339	13.936	13.815
15+ Yaş ve Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	539	545	793	907	943
15+ Yaş ve Doktora	116	113	187	205	220
15 + Yaş Toplamı	73.463	70.133	70.464	75.543	71.981
İlin Toplam Nüfusu	86.076	82.193	82.498	88.198	84.660

Kaynak: (TÜİK, 2020)

2019 yılı genel nüfusuna göre; eğitim durumu bilinmeyenlerin oranı %1,08 Okuma yazma bilmeyenlerin oranı %5,46 olduğu, Okuma yazma bilen fakat okul bitirmeyen %3,43, İlkokul ve İlköğretim mezunu oranı %19,89 Ortaokul veya dengi meslek ortaokul mezunu oranı %12,67 Lise ve dengi meslek lisesi mezunu oranı %24,77, Yüksekokul veya Fakülte mezunu oranı %16,31, Yüksek Lisans mezunu oranı %1,11, Doktora mezunu oranı %0,25 olarak görülmektedir.

✓ Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 yaş arası) istatistikleri ve bu istatistiğin il nüfusuna oranı

TÜİK verilerinden Tunceli genel nüfusunun 2015 yılında 86.076 iken 2019 yılında 84.660'a düştüğü, 5 yıl içerisinde % 1,6 oranında azaldığı olduğu görülmektedir.

Tablo 38 :Çalışma Çağındaki Nüfusu (15 – 65 Yaş)

Çalışma Çağındaki Nüfus					
	2015	2016	2017	2018	2019
15-29 Yaş	27.340	24.086	24.074	24.405	21.174
30-44 Yaş	18.604	18.177	18.099	19.266	18.796
45-65 Yaş	16.831	17.218	17.654	19.957	20.052
Toplam(15- 65 Yaş)	62.775	59.481	59.827	63.628	60.022
İl Nüfusu	86.076	82.193	82.498	88.198	84.660
15-65 Yaş/İl Nüfusu	72,93 %	72,37 %	72,52 %	72,14 %	70,90 %

Kaynak: (TÜİK, 2020)

Tunceli 15-29 yaş aralığı nüfusun 2019 yılında düşüş gösterdiği, 30-44 yaş aralığı nüfusun ise dalgalanma gösterdiği ve 46-65 yaş aralığı nüfusun ise daha hızlı bir artış gösterdiği görülmektedir. 15-29 yaş arası nüfusun 2019 yılı genel nüfusuna oranı % 25,01, 30-44 yaş arası nüfusun %22,20 ve 46-65 yaş arası nüfusun ise %23,68 olduğu görülmektedir. Genel anlamda değerlendirildiğinde ise %70,90 iş gücüne katılma oranı Tunceli Türkiye ortalamasının (%53) çok üstünde bir orana sahiptir.

✓ Genç Nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranına bakıldığında 2015 -2019 yılları arasında bu oranin düzenli bir şekilde azaldığı görülmektedir. Bu durum ülke genelinde olduğu gibi Tunceli’de de yaş ortalamasının gittikçe artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 39: İlin Genç Nüfusu (15 – 65 Yaş)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019
Genç Nüfus İstatistiği (0 – 29 Yaş)	39.826	36.009	35.948	36.878	33.624
Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş)	62.775	59.481	59.827	63.628	60.022
İl Nüfusu	86.076	82.193	82.498	88.198	84.660
Genç Nüfus/Çalışma Çağındaki Nüfus	63,44%	60,54%	60,09%	57,96%	56,02%

Kaynak: (TÜİK, 2020)

✓ İl ve ilçelerde yatırım konusunun gerektirdiği nitelikteki istihdama erişim durumu

Projenin nihai Yatırımcıların yanı sıra projenin hedef kitlesini oluşturan bir diğer grup istihdam edilme potansiyeli olan kadın ve erkeklerdir. TÜİK 2019 ADNKS verilerine göre 84.660 kişinin yaşadığı Tunceli’de bu sektörde çalışma potansiyeli olan 20 – 49 yaş arasında 41.875 kadın ve erkek birey bulunmaktadır.

✓ İstihdam edilecek personelin unvanları, sayıları, maaş bilgileri (sigorta, SGK, işveren payı dahil brüt maliyet)

Dört yıldızlı otel işletmesinde yönetici pozisyonunda genel müdür, genel müdür yardımcısı ve kısım müdürleri bulunmaktadır. Ayrıca önbüro, mutfak, restoran, kat hizmetleri, güvenlik, muhasebe ve pazarlama birimlerinde görevli personeller yer almaktadır. Yönetici ve personel sayıları, aylık ücret ve yıllık brüt ücret tahminleri tabloda detaylı olarak gösterilmektedir.

Tablo 40: Konaklama İşletmesi Çalışan Sayısı, Aylık Ücreti ve Yıllık İşveren Maliyeti

Pozisyon/ Görevi	Personel Sayısı	Aylık Net Ücret	Diğer Kesintiler	Aylık Toplam Gider	Yıllık Toplam Ücret
Genel Müdür	1	8.000,00	6.613,00	14.613,00	175.356,00
Genel Müdür Yardımcısı	1	5.000,00	3.862,00	8.862,00	106.344,00
Aşçı	1	3.000,00	2.075,00	5.075,00	60.900,00
Ön Büro Personeli	4	2.324,00	1.134,00	13.832,00	165.984,00
Havuz Personeli	4	2.324,00	1.134,00	13.832,00	165.984,00
Kat Hizmetleri	6	2.324,00	1.134,00	20.748,00	248.976,00
Restoran Servis Personeli	4	2.324,00	1.134,00	13.832,00	165.984,00
Mutfak Personeli	3	2.324,00	1.134,00	10.374,00	124.488,00
Teknik Servis Personeli	2	2.324,00	1.134,00	6.916,00	82.992,00
Güvenlik Personeli	4	2.324,00	1.134,00	13.832,00	165.984,00
Muhasebe & İnsan Kaynakları Personeli	2	2.324,00	1.134,00	6.916,00	82.992,00
Pazarlama Personeli	1	2.324,00	1.134,00	3.458,00	41.496,00
TOPLAM	33			132.290,00	1.587.480,00

Dört yıldızlı otel işletmelerinde genel müdür ve müdür yardımcısına bağlı olarak resepsiyonist, gece sorumlusu ve bellboy çalışmaktadır. Vardiyalı sisteme göre 2 resepsiyonist, 1 gece sorumlusu ve 2 bellboy çalışmaktadır. Ayrıca bir resepsiyonist ise yedek olarak bulunmaktadır.

Yiyecek & İçecek departmanı mutfak ve servis olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Mutfak biriminde Aşçıbaşının altında kısım şefleri ve yamakları çalışırken, ayrıca bulaşıkçılar görev yapmaktadırlar. Servis biriminin başında kaptan yer almaktadır. Kaptana bağlı olarak ise garson, komi ve barmenler çalışmaktadır. Dört yıldızlı otel işletmesinde 3 vardiya da 3 garson ve 3 komi görev yaparken, oteli faal olduğu saatlerde iki barmen ve kaptan çalışmaktadır.

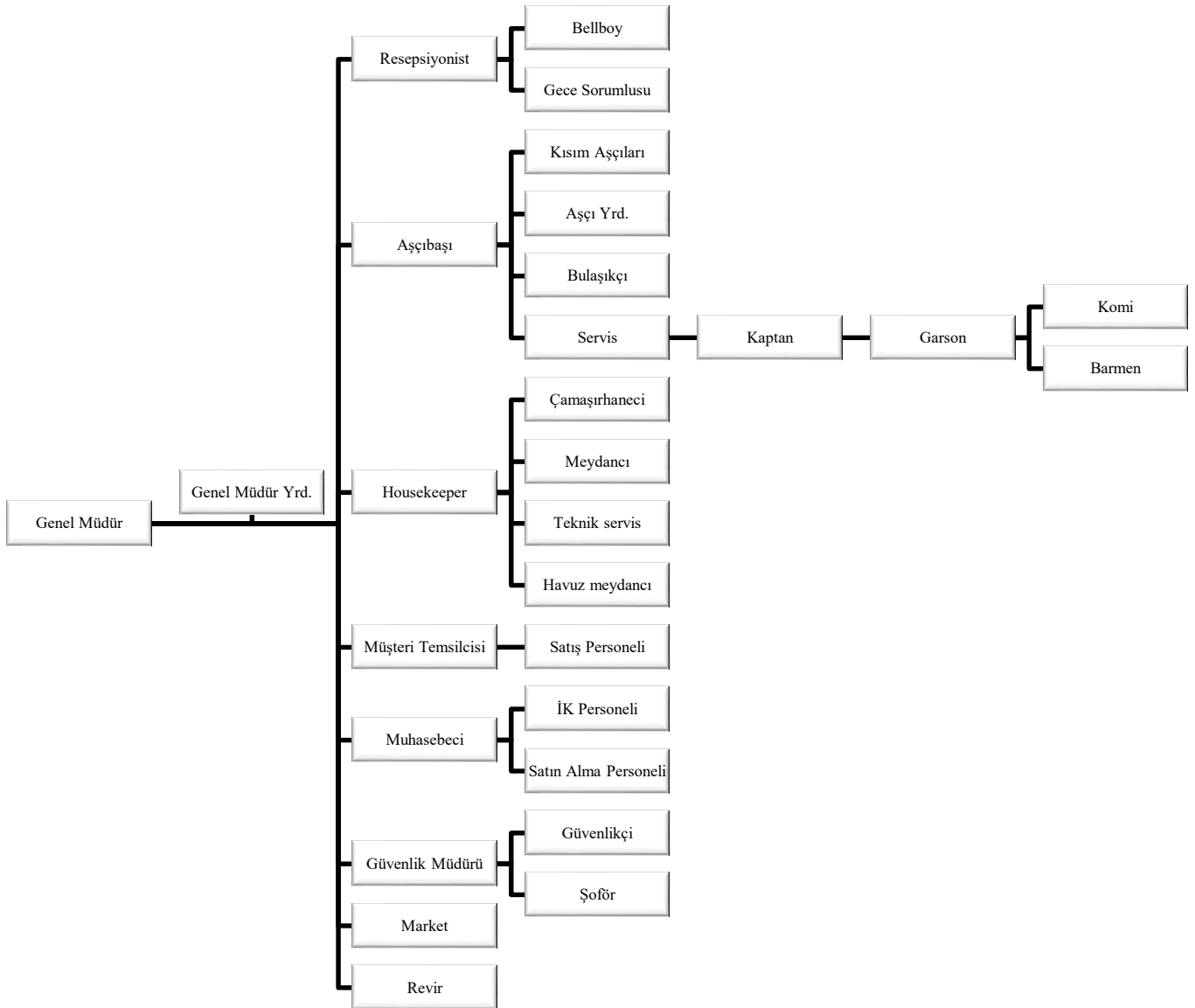
Kat hizmetleri biriminde housekeeper (kat görevlisi) görev yaparken, otelin umumi alanlarındaki temizlik işlerini ise meydancılar yapmaktadır. Kat hizmetlerine bağlı olarak hamam & sauna ve kapalı yüzme havuzunda meydancılar genel temizlik ile ilgilenmektedir. Teknik servisi birimi ise dört yıldızlı otellerde kat hizmetleri birimine bağlı görev yapmaktadır.

Muhasebe ve insan kaynakları departmanında muhasebeci, satın alma görevlisi ve personel işlerinden sorumlu bir görevli çalışmaktadır. Bu birimde çalışanların maaş işlemlerinin dışında, otele gerekli olan malzemeler tedarik edilir ve personelin kişisel sorunları, eğitimleri ve kariyer planlamaları gerçekleştirilir. Dört yıldızlı otelde muhasebeci satın alma işlemlerinden de sorumludur.

Pazarlama departmanında halkla ilişkiler sorumlusu ve müşteri ilişkileri danışmanı olarak pazarlama sorumlusu görev yapmaktadır. Güvenlik departmanında güvenlikçiler ve şoförler çalışmaktadır. Ayrıca otel işletmesinde müşterilere hizmet sunmak amacıyla kuaför, market ve revir (sağlık hizmetleri) hizmetleri faaliyet göstermektedir.

Dört yıldızlı otel işletmesinin organizasyon şeması ise şu şekildedir.

Şekil 4: Organizasyon Şeması



✓ **Yatırıma konu ürün üretimi konusunda önde gelen 5 ülke ile ülkemiz maaşlarının karşılaştırılması**

Turizm konusunda dünyanın önde gelen ülkeleri ve asgari ücretleri aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 41: Turizmde Önde Gelen Ülkeler ve Asgari Ücretleri (\$)

Ülke	Asgari Ücret (U. S. Dolar)
Fransa	1.810
İspanya	1.235
ABD	2.970
Çin	380
İtalya	1.620
Türkiye	320

Hizmet sektörünün en önemli gider kalemlerinin başında personel gideri gelmektedir. Hizmet sektöründe kaliteli hizmetin önemi tüm dünyada artmış buna bağlı olarak hizmet sektöründe istihdam oranı artmıştır. Ülkemizde turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelerde (restoran, otel vb.) hizmet kalitesini her geçen gün artırmaktadır. Buna bağlı olarak çalışma koşullarının iyileştirilmesi ile hizmetin sürekliliği sağlanmaya çalışılmış ve büyük oranda başarı elde edilmiştir. Hizmet sektörü emek yoğun olan bir sektör olduğundan işletmelerin en büyük gider kalemlerinden biri haline gelmiştir. Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere asgari ücret fiyatlarında ülkemiz rekabet avantajına sahiptir.

4. FİNANSAL ANALİZ

Planlanan 4 yıldızlı otel yatırımı bodrum kat hariç zemin ile birlikte dört kat olarak tasarlanmıştır. Otelin bodrum katında yüzme havuzları, fitness salonu, gece kulübü, makine odası, çamaşır deposu, genel depo, çalışan yemekhanesi ve dinlenme salonu, çöp alanı, teknik oda, bilgi sistemleri ve pbx ekipmanları odası ile sığınak bulunacak ve bodrum katı ile diğer katların büyüklüğü 1.500 m² olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, toplantı ve kongre salonu, genel tuvaletler, genel telefon odası, valiz emanet odası, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, satış mağazası, çalışma alanı, ön büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. 1., 2., 3. ve 4. katlar ise sadece konaklama amacıyla odalara ayrılmıştır. Dört katta çeşitli özelliklerde toplam 80 adet oda bulunacaktır. Odalara ek olarak her katta kat hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Otelin toplam kapalı alanı ise 9.000 m² olarak planlanmıştır.

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tablo 42: Sabit Yatırım Tablosu

No	SABİT YATIRIM TABLOSU	TUTARI (TL)	AÇIKLAMA
1	Etüd Giderleri	261.000,00	Toplam inşaat maliyetinin % 1'i olarak öngörülmüştür.
2	Mühendislik ve Proje Giderleri	52.200,00	Toplam inşaat maliyetinin % 2'si olarak öngörülmüştür.
3	Lisans-Patent-Know How vb. Teknoloji Ödemeleri	0,00	Bulunmamaktadır.
4	Arazi Bedeli	0,00	Yatırım yerinin teşvik belgesi kapsamında tahsis edilmesi öngörüldüğünden arazi maliyeti bulunmamaktadır.
5	Arazi ve Çevre Düzenlemesi	1.305.000,00	Yatırım alanının kazı işlemleri ile otelin tamamlanmasının ardından çevre düzenlemesine ilişkin giderleri kapsamaktadır. İnşaat maliyetlerinin %5'ini kapsamaktadır.
6	Hazırlık Yapıları	250.000,00	İnşaat esnasında kurulacak prefabrik yapılar ile altyapı maliyetidir.
7	İnşaat İşleri Giderleri	26.100.000,00	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri V. Sınıf Yapılar B grubu yapılar için belirlenen birim maliyet (2.900TL/m ²) esas alınarak belirlenmiştir. Toplam kapalı alan 9.000 m ² 'dir.
8	Ulaştırma Tesislerine İlişkin Harcamalar	0,00	-
9	Ana Tesis Makina ve Donanım Giderleri	6.543.000,00	Otelin tefrişatı, mekanik ve elektrik altyapısı için gerekli makine ve ekipmanları kapsamaktadır.
10	Yardımcı İşletmeler Makina ve Donanım Giderleri	0,00	-
11	Taşıma ve Sigorta Gideri	0,00	Makine ve ekipman fiyatlarına dahildir.
12	İthalat ve Gümrükleme Gideri	0,00	Makine ve ekipman fiyatlarına dahildir.
13	Montaj Giderleri	0,00	Makine ve ekipman fiyatlarına dahildir.
14	Taşıt Araçları, Genel Giderler	250.000,00	Bir adet ticari araç ihtiyacı olduğu varsayılarak maliyet belirlenmiştir.
15	İşletmeye Alma Giderleri	200.000,00	İşletmeye alma gideridir.
16	Yatırım Dönemi Faizleri	1.142.313,66	Teşvik belgesi kapsamında kullanılacak kredinin faiz maliyetidir.
17	Beklenmeyen Giderler (%5)	1.805.175,68	Götürü bedel olarak öngörülmeyen maliyet olarak belirlenmiştir. Toplam maliyetin %5'i alınmıştır.
Toplam Sabit Yatırım Tutarı		37.908.689,35	

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Tablo 43: Yatırım Geri Dönüş Süresi

		Net kar+ Amortisman	Kalan Tutar	Yıllar
Sabit Yatırım Tutarı	37.908.689,35	-	37.908.689	Yatırım Dönemi
1		3.341.598	34.567.091	1. Yıl
2		4.171.940	30.395.152	2. Yıl
3		5.024.482	25.370.670	3. Yıl
4		5.898.520	19.472.151	4. Yıl
5		6.793.540	12.678.611	5. Yıl
6		6.988.246	5.690.364	6. Yıl
		7.089.632	- 1.399.267	

- ✓ Yatırımın Geri Dönüş Süresi **6,8** yıl (81,6 ay) olarak hesaplanmıştır.
- ✓ Yine yatırım için hesaplanan iç karlılık oranı **% 8,95** olarak hesaplanmıştır. 20.08.2020 tarihli toplantıda TCMB tarafından belirlenen faiz oranı % 8,25'dir. İç karlılık oranı ile kıyaslandığında projenin karlı bir yatırım olduğu değerlendirilebilir.

Tunceli'de yapılması planlanan 4 yıldızlı otel yatırımı ile ilgili bölgede faaliyetlerini sürdüren emsal otellerle görüşme yapılmış ve yatırımın geri dönüş süresi fiyat ve doluluk oranlarına göre değişmekle birlikte ortalama 5 ile 9 yıl arasında olduğu yönünde cevaplar alınmıştır.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Sanayileşme, nüfus artışı ve nüfusun belirli bölgelerde yoğunlaşması neticesi görülen düzensiz kentleşme, su, hava, toprak ve gürültü kirliliği ile birlikte çevredeki estetik bozulmayı gündeme getirmiştir. İnsanlar, görülen bu çevre baskılarından kurtulmak veya en azından bir süre uzak kalmak arzusuyla, doğanın temiz kalmış bölgelerine adeta kaçmak zorunluluğunu hissetmektedirler. İnsanların bu taleplerine cevap verebilmek için turizm sektörü özel bir çaba içinde olmak durumundadır. Bu yüzden de turizm, çevre kirliliği ve ekolojik dengeye en fazla hassasiyet gösteren bir sektör konumundadır.

Turizm bölgelerinde istihdam ve hareketliliğin mevsimlik olması ve sit alanları ile turizm bölgelerinin sıkı denetim altında olması çevrenin korunması noktasında önemli fırsat olarak değerlendirilmektedir. Turizm tesisinin kurulması amacıyla tahsis edilen bölgede yapılacak altyapı ve üstyapı çalışmalarıyla çevrede meydana gelen tahribat uzun vadede yine turizm faaliyetlerini sektöre uğratacaktır. Otelin işletme döneminde oluşan atık sular doğrudan kanalizasyona verilecektir. Diğer evsel atıklar ise atık sahasında biriktirilerek il belediyesi tarafından toplanması sağlanacaktır.

Buradaki yatırımla birlikte sağlanacak 33 kişilik yeni istihdam il ekonomisine sağlayacağı katkının yanı sıra ileri ve geri bağıntılarıyla diğer sektörlerin gelişimine de katkı sağlayacaktır. Yine ildeki organik ve yöresel ürünler üreten köylüler otele gelen turistlere ürettiği ürünleri satma imkanına kavuşacağı için ekonomik olarak iyi duruma gelecekleri gibi ekonomik bağımlılıkları da azalacaktır. Dolayısıyla yapılacak yatırımla birlikte ilde yeni yatırımların gerçekleşmesi ve uzun vadede turizm kümelenmesi ile ilin turizm merkezi haline gelmesi beklenmektedir. Bunun neticesinde ilin fiziki ve sosyal altyapısının iyileştirilmesi amacıyla daha çok kamu ve özel sektör kaynakları aktarılacaktır. Bu durum ilden dışarıya olan göçü önleyeceği gibi ilin sosyo – ekonomik anlamda kalkınmasına önemli katkılar sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

- Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)* . (2020, 08 24). Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) : www.unwto.org adresinden alındı
- Dünya Turizm Forumu, Ciro Bazında Dünyada İlk 100 Turizm Şirketi. (2019, 07 15). *Dünya Turizm Forumu*, s. 22.
- <http://investintunceli.gov.tr/>. (2020, 08 24). <http://investintunceli.gov.tr/Sitecontents/page/182> adresinden alındı
- <https://muham.org>. (2020, 08 24). <https://muham.org/sayfa-no-icindekiler-1.html?page=4> adresinden alındı
- (2019). *International Tourism Highlights 2019 Edition*. Spain: UNWTO.
- Kalkınma Ajansları MDP Programlarından Derlenmiştir*. (2020, 07 18). Kalkınma Ajansları MDP Programları. adresinden alındı
- Kalkınma Bankası*. (2020, 08 24). Kalkınma Bankası: <https://kalkinma.com.tr/biz-ne-yapiyoruz/proje-finansmani-ve-kurumsal-krediler/turizm-yatirimlari> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü*. (2020, 08 09). Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11484/kultur-ve-turizm-bakanliginin-yaklasimi-ve-hedefleri.html> adresinden alındı
- Ticaret Bakanlığı*. (2020, 08 09). Ticaret Bakanlığı: <https://ticaret.gov.tr/hizmet-ticareti/doviz-kazandirici-hizmet-ticareti/destek-mevzuati> adresinden alındı
- Tunceli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü*. (2019). Tunceli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: iktm62@ktb.gov.tr adresinden alındı
- TÜİK*. (2020, 08 04). TÜİK: www.tuik.gov.tr adresinden alındı
- (2007). *Türkiye Turizm Strateji Raporu 2023*. Ankara: Kültür ve Turizm Bakanlığı.
- TÜRSAB*. (2020, 08 24). TÜRSAB: <https://www.tursab.org.tr/istatistikler-icerik/turizm-geliri> adresinden alındı
- UNWTO - BM Dünya Turizm Organizasyonu*. (2020, 07 28). UNWTO - BM Dünya Turizm Organizasyonu: <http://www.unwto.org/> adresinden alındı
- Yatırım Teşvik Sistemi- Yatırımlarda Devlet Yardımları*. (2020, Ocak 25). Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Web Sitesi: <https://sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615> adresinden alındı
- Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar*. (2012, Haziran 15). Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/06/20120619-1.htm> adresinden alındı

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- **Nakit Akım Tablosu**

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibarıyla 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



Niyazi Mahallesi Buhara Caddesi No:195 Kat:1 (Malatya TSO Hizmet Binası 1. Kat) Battalgazi / MALATYA

Tel.: 444 53 52 / +90 422 212 87 98 - 99 - Faks: +90 422 212 87 97

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

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz