



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Tunceli İli 4 Yıldızlı Termal Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Tunceli İli 4 Yıldızlı Termal Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Tunceli ilinde 4 Yıldızlı Termal Otel Yatırımının uygunluğunu tespit etmek amacıyla 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.....	3
2. EKONOMİK ANALİZ.....	5
2.1 Sektörün Tanımı.....	5
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.3 Sektörün Profili	7
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	11
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	12
2.6. Girdi Piyasası	13
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	14
3. TEKNİK ANALİZ	16
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	16
3.2. Üretim Teknolojisi.....	17
3.3. İnsan Kaynakları.....	17
4. FİNANSAL ANALİZ.....	20
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	20
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	22
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	22

TABLULAR

Tablo 1 Ülkelerin Tesis Sayısı ve Termal Turizm Geliri	8
Tablo 2 Bakanlık Belgeli Termal Tesisler	9
Tablo 3 Türkiye Termal Turizm Konaklama Sayısı	9
Tablo 4 Termal Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı ve Doluluk Oranları	10
Tablo 5 Tunceli İlindeki Oteller ve Kapasiteleri	10
Tablo 6 Türkiye'nin Termal Turizmdeki Gelişimi	11
Tablo 7 Türkiye Termal Turizm Konaklama Sayısı	11
Tablo 8 Termal Turizm Amacı ile 2019 Yılında Türkiye' ye Gelen Turistler ve Ülkeleri	12
Tablo 9 Tunceli İli Yıllara Göre Turist Sayıları	13
Tablo 10 Tunceli İli 15 yaş üzeri Nüfusun Eğitim Seviyeleri	18
Tablo 11 Tunceli Çalışma Çağı Nüfus Oranı	18
Tablo 12 Tunceli Genç Nüfus, Çalışma Çağı Nüfus Oranı	18
Tablo 13 İş Arayan Kayıtlı İşsizlerin Mesleki Dağılımı	19
Tablo 14 Otel Bölümü ve Spa Merkezi Personel Dağılımı	19
Tablo 15 Termal Turizmde Öne Çıkan Avrupa Ülkelerindeki Asgari Ücretler	20
Tablo 16 Sabit Yatırım Tablosu	21

TUNCELİ İLİ TERMAL OTEL (4 YILDIZLI) ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırımın Konusu	Termal Otel (4 Yıldızlı)	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama Hizmetleri, Termal ve Sağlık Hizmetleri, Yiyecek- içecek Hizmetleri, Toplantı-düğün Organizasyon Hizmetleri	
Yatırım Yeri	Tunceli Merkez	
Tesisin Teknik Kapasitesi	90 oda- 180 yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	4.502.599,23 USD*	
Yatırım Süresi	24 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%60	
İstihdam Kapasitesi	50 kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	8 yıl	
NACE Kodu	55.10.02	
GTİP No		
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye iç turizmi, Avrupa ve Orta Doğu ülkeleri hedef olarak seçilecektir.	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar
Diğer İlgili Hususlar	Yatırım alanına termal suyun taşınması gerekmektedir.	

Bu rapor 31 / 08 / 2020 tarihinde hazırlanmıştır. (*Rapor tarihindeki TCMB USD efektif satış kuru 7,3291 TL; TCMB AVRO efektif satış kuru 8,7184 TL'dir)

Subject of The Project	Thermal Hotel (4 Star)	
Information about The Product/Service	Accommodation Services, Thermal and Health Services, Food and Beverage Services, Meeting- Wedding Organization Services	
Investment Location (Province-District)	Tunceli Center	
Technical Capacity of The Facility	90 rooms - 180 beds	
Fixed Investment Cost (USD)	4.502.599,23 USD*	
Investment Period	24 months	
Capacity Utilization Rate of The Sector	60 %	
Employment Capacity	50 person	
Payback Period of Investment	8 years	
NACE Code of The Product/Service (Rev.3)	55.10.02	
Harmonized Code (HS) of The Product/Service		
Target Country of Investment	Turkey's domestic tourism, countries in Europe and the Middle East will be selected as target.	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being, Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 11: Sustainable Cities and Communities
Subject of The Project	Thermal water should be carried to investment area by pipe lines.	

This report has been prepared on the date of 31 / 08 / 2020 (*As date of report TCMB USD effective sales exchange rate was 7,3291 TL; TCMB EUR effective sales exchange rate was 8,7184 TL)

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Dünya Turizm Örgütü (WTO) tarafından turizm; kalış süresi daimi olmayan ve gelir elde edecek herhangi bir faaliyette bulunmamak koşulu ile insanların geçici bir zaman için konaklamalarını kapsayan eylem ve davranışların tamamı olarak ifade edilmektedir. Termal turizm ise; doğal kaynaklı mineral suların insan sağlığı üzerindeki olumlu etkilerinin gerek uzman hekimler ve tedavi yöntemleri ile kür uygulamalarından faydalanmak için gerekse sadece tatil amacıyla yapılan turizm şekli olarak tanımlanmaktadır.

Turizm türleri içerisinde önemli bir alternatif özelliğe sahip olan termal turizm, bireylerin genellikle tercih ettikleri güneş, kum, deniz üçlüsüne ilave olarak benimsedikleri “sağlıklı hayat için su” tanımlamasından hareketle tercih edilme oranı yükselen hizmet sektörünün önemli bir unsuru olmayı başarmıştır. Termal turizm işletmelerindeki doluluk oranlarının diğer turizm türlerinde faaliyet gösteren işletmelere göre daha yüksek düzeylerde olmasının nedeni çok geniş bir yaş gurubuna hitap etmesi ve yılın tüm aylarında faaliyetini devam ettirme imkânına sahip olmasıdır. Termal turizm, yaz turizminden farklı olarak yılın belirli dönemlerine ve belirli alanlara yığılma göstermeden dengeli bir dağılım sergiler. İnsanların sağlıklarında iyileşmeyi görmelerinin yanı sıra hoşça bir vakit geçirmeleri termal turizmi diğer turizm aktivitelerinden daha cazip hale getirmektedir. Günümüzde modern sağlık hizmeti anlayışı, bireylerin hastalanmadan önce sağlıklı durumlarının sürdürülmesi ilkesi üzerine kurulmuştur. Bu düşünsel yaklaşım, uygulanan sağlık politikalarının hastalık ve tedavi odaklı olma yerine “iyilik halinin sürdürülmesi” anlayışının kabul görmesi yönünde değişmesini sağlamıştır.

Dünyada ve ülkemizde nüfusun artması ve yaşlanması günümüzün bir gerçeğidir. Bu gelişmeye bağlı olarak kronik hastalıklar daha fazla yaygınlaşmaktadır. Hastane ortamında yapılan tedavilerin pahalı olması ve insanların doğal kaynaklara dayalı tedavi yöntemlerini daha çok benimsemesi termal tedavi yöntemlerini ön plana çıkarmaktadır. Doğal kaynakların kullanıldığı termal tedavi yöntemlerinin artarak talep görmesi, termal otellere olan ilgiyi de önemli düzeyde arttırmıştır. Termal otellere olan talepteki artışta en önemli faktör, termal suların niteliği ve bunun insan sağlığı üzerindeki etkileridir.

Türkiye jeotermal kaynak yönünden zengin bir ülkedir. Türkiye'nin termal suları hem debi ve sıcaklıkları hem de çeşitli fiziksel ve kimyasal özellikleri ile Avrupa'daki termal suların bir kısmından daha üstün nitelikler taşımakta olup, termal sularımız doğal çıkışlı eriyik mineral değeri yüksek, kükürt, radon ve tuz bakımından zengindir.

Termal turizmin önemi üst ölçekli planlarda da yer bulmaktadır. On Birinci Kalkınma Planında sektör hakkında, ortalama konaklama süresinin arttırılacağı ve turizmin yılın tamamına yayılmasının sağlanacağı, sağlık turizminin geliştirilmesi için tanıtım ve yatırım faaliyetlerinin yürütüleceği, medikal turizmin, termal turizmin yanı sıra yaşlı ve rehabilitasyon turizmiyle entegrasyonun sağlanacağı belirtilmiştir.

Rapor içerisinde, Tunceli'de kurulması planlanan termal tesis, ilgili bölümlerde farklı yönlerden incelenmektedir. Planlanan tesisin NACE kodu 55.10.02'dir.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Tunceli ilinde yapılması planlanan termal otel yatırımına yönelik, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın “Yatırım Teşvik Sistemi” ile sağlanan destekleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kalkınma Ajansı gibi kurumların yatırım ve işletme döneminde, Türkiye İş Kurumu'nun (İŞKUR) ise işletme döneminde sağladığı teşvik ve hibeleri bulunmaktadır. Yatırım dönemi için destek, kurumlarının çalışma şartlarına bağlı olarak süresiz başvurular veya çağrılı başvurular şeklinde belirli zaman diliminde sunulmaktadır. Planlanan tesisin yatırım döneminde uygun bir çağrıya denk gelmesi durumunda, bu kurumların hibe ve desteklerinden de faydalanılabilir.

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Tunceli yatırım teşvik sistemi kapsamında 5.Bölge illeri arasında yer alıp, yapılacak yatırımlar da 5.Bölge destek unsurlarından faydalanmaktadır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca sağlanan yatırım teşvik sisteminde destek başvuruları E-TUYS sistemi üzerinden elektronik ortamda yapılmaktadır. Yatırımcılar başvuru için E-TUYS kaydı işlemlerini gerçekleştirerek kendilerine özel açılan başvuru ekranından destek başvurusunda bulunmaktadır. Yatırımcılar başvuru ve uygulama aşamasında, Kalkınma Ajansı Yatırım Destek ofisleri tarafından da başvuru ve diğer süreçlerle ilgili ücretsiz olarak yönlendirilebilmektedir.

DESTEK UNSURLARI

Katma Değer Vergisi İstisnası:

Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Gümrük Vergisi Muafiyeti:

Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Vergi İndirimi:

Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır. Tunceli ilindeki Termal Otel yatırımında 5. Bölge desteği kapsamında vergi indirim oranı %80, yatırıma katkı oranı %40 olarak uygulanmaktadır.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:

Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Yatırım kapsamında desteğin süresi 7 yıl ve yatırıma katkı oranı %35 olarak uygulanmaktadır.

Faiz veya Kâr Payı Desteği:

Faiz veya Kar Payı Desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Yatırım kredilerinde bankalardan Türk Lirası bazında kullanılacak kredilerde 5 puan, döviz bazında kullanılacak kredilerde 2 puan indirim sağlanmaktadır.

Yatırım Yeri Tahsis:

Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir.

2.2.2 Diğer Destekler

2.2.2.1. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri

Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılabilir.

2.2.2.2.Türkiye İş Kurumu (İŞKUR) Destekleri

İşbaşı Eğitim Programları

İŞKUR tarafından personel maaş desteği olarak sağlanmaktadır. İşbaşı eğitim programı en az 2 sigortalı çalışanı bulanan ve İŞKUR'a kayıtlı olan tüm işyerlerinde uygulanabilmektedir. İşbaşı

Eğitim Programı; günde en az 5 en fazla 8 saat olmak üzere ve haftada 6 günü ve 45 saati geçmeyecek şekilde düzenlenmektedir. Destek ilk etapta 3 ay İŞKUR istidam etme desteği, sonraki 3 ay işletmenin istihdamı ile devam etmektedir.

2.2.2.3.Yatırım Kredisi Destekleri

Avrupa Yatırım Bankası (AYB) ve Ziraat Bankası

Avrupa Yatırım Bankası (AYB) ile Ziraat Bankası arasında yapılan anlaşma ile uygun faiz oranları ve vadeler ile KOBİ'leri destekleyen AYB Kredisinden Ziraat Bankası sayesinde faydalanabilir, yeni yatırımlar bu kapsamda finanse edebilir ya da işletmeler nakit ihtiyacını karşılayabilirler.

Kredi, yatırım ve işletme finansmanı olarak ikiye ayrılmaktadır. Yatırım kredileri azami 2 yıl ödemesiz 7 yıl vadeli, işletme finansmanı kredileri azami 1 yıl ödemesiz 4 yıl vadeli kullanılmaktadır. Azami yatırım tutarı 25 milyon EUR'dur. Kredinin üst limiti 5 milyon EUR'dur. Kredi TL, USD ve EUR para cinslerinden kullanılmaktadır.

2.3 Sektörün Profili

2.3.1. Sektörün genel yapısı

Termal turizm sektörü ülkemizde yaygın olan termal su kaynakları üzerinde ve çevresinde gerçekleştirilen günübirlik ziyaret, konaklama, suya girilmesi ve suyun içilmesi şekillerinde ortaya çıkmaktadır. Bir çok kaynak kontrollü ve düzenli bir tesis imkanına sahip olmayıp yerel ölçeklerde değerlendirilmektedir. Bir kısım kaynaklarda ise kısıtlı da olsa tesis bulunmakta olup ziyaretçi çekmek açısından sadece çevre illere hitap edebilmektedir. Görece az sayıda, belgeli ve yeterli kalitede hizmet veren, ulusal ve uluslararası çapta ziyaretçi çeken tesis bulunmaktadır. Ülke geneli değerlendirildiğinde termal tesislerde ziyaretçilerin uzun süreli tedavi amaçlı kalış oranlarının daha düşük olduğu, daha çok kısa süreli tatiller için kullanıldığı görülmektedir.

2.3.2. Sektöre ait ürün yelpazesi ve ürünlerin kullanım alanları,

Planlanan tesis termal otel olduğundan vereceği öncelikli iki hizmet konaklama ve termal su kullanımı olacaktır.

Bu iki konaklama ve termal su hizmetlerinin yanında tesiste sağlık ve bakım diye adlandırılabilir spa ve Wellness hizmetleri de sunulacaktır. Bu çerçevede masaj, cilt bakımı, fizyoterapi, su içi egzersiz gibi hizmetler verilecektir.

Bu hizmetler yanında otelde bulunan 200 kişilik restoran ve bahçede düğün, nişan, toplantı ve kongre organizasyon hizmeti de verilebilecektir.

Tüm konuklara yeme-içme hizmeti de sunulacaktır.

Tüm hizmetler sadece konaklayan misafirlere değil, dışarıdan günübirlik gelenlere de verilecektir. Termal tesislerde konaklayanlar yanında günübirlik gelenlerde önemli yer tutmaktadır.

2.3.3. Sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler

Bir sektörün bir birimlik çıktı üretebilmek için diğer sektörlerden ne ölçüde çıktı talep ettiği doğrudan geri bağlantı olarak adlandırılmaktadır. Bir sektörün çıktısının ne kadarının diğer sektörler tarafından girdi olarak kullanıldığı ileri bağlantı olarak adlandırılmaktadır.

Turizm sektörünün ileri ve geri bağlantılı sektörleri incelendiğinde turizmin birçok sektör ile etkileşim içinde olduğu görülmektedir. Turizmin farklı çeşitlerinin, yere de bağlı olarak farklı ileri ve geri sektör bağlantıları öne çıkabilmektedir. Nitekim turizm sektörünün birçok başkaca sektörün de tetikleyicisi ve kilit konumunda olduğu bilinmektedir.

Söz konusu termal tesis için geri bağlantılı sektörler olarak ulaşım, seyahat, yiyecek içecek, taşımacılık, teknik servis gibi turistlerin tesise ulaşmak için kullandığı sektörler ile tesisin dışarıdan girdi temin ettiği, hizmet aldığı tüm sektörler sıralanabilir. Esasen tesis son tüketiciye, gelen misafire hizmet verdiğinden ileri bağlantılı sektör yok gibi düşünülse de tesise gelen turistlerin otel

dışında yapacakları aktivitelerle ilgili alacakları ürün ve hizmet sektörlerinin (hediyelik eşya, yeme içme, şehir içi gezi vb.) tamamı da ileri bağlantılı sektör olarak değerlendirilebilir.

2.3.4. Dünyada sektörün büyüklüğü, sektörde öne çıkan ülkeler, firmalar ile bu firmaların dünya pazarından aldıkları paylar

Global Wellness Enstitüsü verilerine göre Dünyadaki termal turizm pazarı 2015 yılında 51,0 milyar dolar seviyesindeyken, 2017 yılında 56,2 milyar dolar seviyesine ulaşmış ve tesis sayısı 27.507'den (109 ülkede) 34.057'ye (127 ülkede), çalışan sayısı ise 1,8 milyon kişiye yükselmiştir.

Global Wellness Enstitüsü'nün 2015 ve 2017 yılı ülkelerde bulunan termal tesis sayısı ve termal turizmden elde edilen gelirler verileri kullanılarak aşağıdaki tablo oluşturulmuştur. Dünya genelinde termal turizm gelirine göre ilk 11 ülke sırasıyla Çin, Japonya, Almanya, Rusya, İtalya, Avusturya, Macaristan, Brezilya, İspanya, Polonya ve Türkiye'dir.

Tablo 1 Ülkelerin Tesis Sayısı ve Termal Turizm Geliri

Ülke	Termal Tesis Sayısı	Gelir (Milyon Dolar)	Termal Tesis Sayısı	Gelir (Milyon Dolar)
	2015		2017	
Çin	2.200	15.721	3.900	17.501
Japonya	17.328	12.493	20.972	12.795
Almanya	1.265	6.823	1.265	7.151
Rusya	823	3.076	838	3.667
İtalya	760	1.674	768	1.718
Avusturya	181	905	181	961
Macaristan	546	666	546	793
Brezilya	147	526	207	718
İspanya	247	659	293	683
Polonya	185	621	203	684
Türkiye	267	691	295	667

(Global Wellness Enstitüsü, 2018)

2.3.5. Dünyada son beş yılda gerçekleşen üretim rakamları ile ileriye yönelik tahmin ve beklentiler

Global Wellness Enstitüsü'nün 2017-2022 yılları arası büyüme projeksiyonuna göre termal turizminin 2022 yılına kadar her yıl %6,5 büyüyerek 77,1 milyar dolarlık bir hacme ulaşacağı tahmin edilmektedir¹.

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın 2020 yılı "Turizm Özel İhtisas Komisyonu" raporuna göre 2023 yılında yıllık 50 milyon turist ve 45 milyar ABD doları turizm geliri öngörülmektedir. Aynı raporda 2033 yılı için de yıllık 70 milyon turist ve 70 milyar ABD doları turizm geliri öngörülmektedir.

2.3.6. Ülke genelinde sektörde faaliyet gösteren firma sayısı

Önemli bir jeotermal kuşak üzerinde olan Türkiye, kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından dünyadaki ilk yedi ülke arasında yer almakta olup², sıcaklıkları 20-110 °C arasında, debileri 2–500 lt/sn arasında değişen 1500' den fazla kaynağa sahiptir. Ülkemizde 46 ilde 190 civarında kaplıca tesisi bulunmaktadır³.

¹<https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/2018-global-wellness-economy-monitor/>(Erişim Tarihi: 11.07.2020).

² Komşu, M.S. 2019. Kahramanmaraş İlica Kaplıcalarının Termal Turizm Potansiyeli Açısından Değerlendirilmesi, Journal Of Gastronomy And Travel Research 3, (4): 653-671.

³ Cihangir, İ.S. 2017. Jeotermal Kaynakların Termal Turizm Açısından Değerlendirilmesi: "Ilgın", International West Asia Congress of Tourism Research, 197-214.

Kültür ve Turizm Bakanlığının termal işletmesi amacına yönelik olarak turizm yatırım belgesi almış 18 tesisin yatak sayısı 9.856, turizm işletme belgesi almış 88 tesisin yatak sayısı ise 30.252'dir⁴ (Tablo 2).

Tablo 2 Bakanlık Belgeli Termal Tesisler

Türü	Sınıfı	TURİZM İŞLETME BELGELİ		TURİZM YATIRIM BELGELİ	
		Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Termal Otel	3 Yıldızlı	17	2.109	5	1.023
	4 Yıldızlı	31	6.990	4	1.820
	5 Yıldızlı	40	21.153	8	6.703
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	-	-	1	310
TOPLAM		88	30.252	18	9.856

Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri, 2019

2.3.7. Firmaların son beş yılda gerçekleştirdiği üretim rakamları

Aşağıdaki tabloda ülke geneli son beş yıllık termal tesislerde konaklama sayıları gösterilmektedir. Buna göre 2015 yılında 534.670 yabancı turist termal tesislerde konaklarken yaklaşık %40 artış ile 2019 yılında 702.078 yabancı turistin konakladığı görülmektedir. Yerli turistlerde ise 2015 yılında 1.132.555 kişiden 2019 yılına 1.866.545 kişiye yaklaşık %65 artış göstermektedir.

Tablo 3 Türkiye Termal Turizm Konaklama Sayısı

YIL	GELEN SAYISI		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	534.670	1.132.555	1.667.225
2016	203.621	1.134.851	1.338.472
2017	358.288	1.673.990	2.032.278
2018	610.788	1.894.756	2.505.544
2019	702.078	1.866.545	2.568.623

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>

2.3.8. Kurulu kapasite rakamları ile kapasite kullanım oranları (son beş yıllık)

Global Wellness Enstitüsü (2018)'nin raporunda, Türkiye'nin 106'sı Turizm İşletme ve Turizm Yatırım Belgeli olmak üzere toplam 295 adet termal tesise sahip olduğu ve gelirler bakımından dünya genelinde 11. sırada yer aldığı belirtilmektedir.

Aşağıdaki tabloda ülke geneli 5 yıllık termal tesis sayısı, oda sayısı ve yatak sayısı gösterilmektedir. Ayrıca termal tesislerin yıllık doluluk oranları da verilmektedir. Buna göre 2015 yılında %41,88 olan doluluk oranının 2018 ve 2019 yıllarında %49 civarında olduğu görülmektedir.

⁴ <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/69320,turizmistatistikleri2019-4pdf.pdf?0> (Erişim Tarihi: 11.07.2020)

Tablo 4 Termal Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı ve Doluluk Oranları

	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ			Doluluk %
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK	
2015	44	9.602	20.511	64	10.229	21.658	41,88
2016	46	10.828	23.726	75	11.979	25.353	33,83
2017	33	8.570	18.720	82	12.897	27.293	45,88
2018	23	6 827	15 200	88	14 047	29 713	48,91
2019	18	4 355	9 856	88	14 343	30 252	49,00

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>

2.3.9. 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

Tunceli il merkezinde 4 yıldızlı bir otel olup, termal otel yoktur. Tunceli ilinde bulunan oteller ve özellikleri Tablo 5’de verilmiştir. Bölgedeki tek termal otel Tunceli il Merkezine 52 km uzaklıktaki Pertek ilçesinde bulunmaktadır. Tesis yetkililerinden alınan bilgilere göre, tesise en çok misafir Diyarbakır yöresinden gelmekte, bunu Malatya, Elâzığ ve yurt dışında yaşayan Tunceliler takip etmektedir.

Tablo 5 Tunceli İlindeki Oteller ve Kapasiteleri

Tesis Adı	Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Açıklama
Grand Şaroğlu Otel / Tunceli	4 yıldızlı	67	148	Bakanlık Belgeli
Petek Termal Otel / Pertek	3 yıldızlı	18	36	Bakanlık Belgeli
Royal Demir Otel / Tunceli	Butik	28	56	Bakanlık Belgeli
Park Otel / Pertek	Otel	7	14	Belediye Belgeli
Dersim Pansiyon / Ovacık	Pansiyon	18	36	Belediye Belgeli
Ayrık Vadi Otel /Tunceli-Güleç köyü	Köy Çitlik Evi	5	10	Belediye Belgeli
Munzur Doğa Oteli / Tunceli	Otel	30	70	Belediye Belgeli
Yüksel Otel / Tunceli	Otel	21	36	Belediye Belgeli
Borcan Otel / Hozat	Otel	25	50	Belediye Belgeli
Işıklar Otel / Pülümür	Otel	11	30	Belediye Belgeli
Anahita Bungalow / Ovacık	Otel	8	18	Belediye Belgeli
Meyman Oteli / Ovacık	Otel	17	40	Belediye Belgeli
TOPLAM		255	544	

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı turizm işletme belgeli konaklama istatistikleri incelendiğinde Tunceli’deki turizm işletme belgeli otellerde doluluk oranı %41,80 olurken Pertek ilçesinde bu oran %68,36 olarak görülmektedir. Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere Pertek ilçesinde turizm işletme belgeli tek tesis olup o da “Pertek Termal Otel” dir. Dolayısıyla bakanlığın ilgili istatistiklerinde görünen Pertek ilçesi verilerinin direk ilçedeki termal tesisin doluluk oranlarını yansıttığı sonucuna varılmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı turizm işletme belgeli konaklama istatistiklerinde 2017 ve 2018 yıllarına bakıldığında da Tunceli il geneli doluluk oranlarına baktığımızda sırasıyla %37,26 ve %40,25 olduğu görülmektedir. Pertek ilçesinde bulunan termal tesis doluluk oranları ise aynı veri grubunda, 2017 yılında %66,03 ve 2018 yılında %57,15 olarak görülmektedir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Yaşlanan dünya nüfusu ile birlikte ve bireylerin sağlıklı yaşamaya verdikleri önem nedeniyle termal sağlık turizmi kapsamındaki hizmetlerden yararlanma ve sağlıklarını korumaya yönelik programlara katılma yönündeki taleplerde artışlar gözlenmektedir. Bunlara ek olarak kişilerin değişik yerlerde tatil yapma istekleri, tatil yaparken ve dinlenirken tedavi olmayı tercih etmeleri termal turizmin ivme kazanmasına neden olmaktadır.

Türkiye'nin termal turizm alanındaki gelişimini incelemek adına, 2014 ve 2019 yılları arasındaki değişim karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir. Tablo incelendiğinde; termal turizm amaçlı gelen yabancı turist sayısının 2014-2019 yılları arasında %27,18 ve yerli turist sayısının ise %85,49 oranında artış gösterdiği anlaşılmaktadır.⁵ 2014 yılında toplam 1.558.304 kişi termal konaklama yaparken %64,83 artış göstererek 2019 yılında bu sayının 2.568.623 olduğu görülmektedir.

Tablo 6 Türkiye'nin Termal Turizmdeki Gelişimi

YIL	KONAKLAMALI TURİST SAYISI		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2014	552.052	1.006.252	1.558.304
2019	702.078	1.866.545	2.568.623
Artış Oranı	%27,18	%85,49	%64,83

Aşağıdaki tabloda da son 5 yıllık ülke genelinde termal tesislerde konaklama sayıları gösterilmektedir.

Tablo 7 Türkiye Termal Turizm Konaklama Sayısı

YIL	KONAKLAMALI TURİST SAYISI		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	534.670	1.132.555	1.667.225
2016	203.621	1.134.851	1.338.472
2017	358.288	1.673.990	2.032.278
2018	610.788	1.894.756	2.505.544
2019	702.078	1.866.545	2.568.623

Kaynak: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>

Yurt dışından termal turizm amacı ile 2019 yılında ülkemize gelen turistlerin ülkelere göre dağılımının verildiği aşağıdaki tablo incelendiğinde; Uzak doğu, Avrupa ve Orta Doğu ülkeleri ön plana çıkmaktadır (Tablo 8).

⁵ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 10.07.2020)

Tablo 8 Termal Turizm Amacı ile 2019 Yılında Türkiye' ye Gelen Turistler ve Ülkeleri

Ülke	Kişi
Çin	187.748
Güney Kore	65.023
Almanya	38.102
Japonya	30.309
Rusya	20.453
Endonezya	17.842
Kuveyt	17.756
Malezya	16.350
İspanya	15.877
İngiltere	15.213
ABD	13.418
Diğerleri	263.987
Toplam	702.078

Kültür ve Turizm Bakanlığı istatistikleri, 2019

Termal turizmin dünyadaki durumu incelendiğinde; Çin, Japonya, Almanya, Rusya, İtalya, Avusturya, Macaristan, Brezilya, İspanya, Polonya, Türkiye, Fransa, İsviçre, Slovakya, Japonya, Çek Cumhuriyeti ve ABD dünyada termal turizm alanında ön plana çıktığı ve kaplıca turizmi açısından markalaşan ülkeler olduğu görülmektedir. Her yıl Almanya ve Macaristan'a 10 milyon kişi, Fransa'ya yaklaşık 1 milyon kişi, Rusya'ya 8 milyon kişi ve İsviçre'ye 800 bin kişi kaplıca turizmi amaçlı olarak gitmektedir. Termal turizm gelirleri, potansiyel veya mevcut hastaların giderek artması bu pazarı cazip hale getirmiştir. Uluslararası Termal turizm kullanıcılarının sayısı 289 milyon kişiye ulaşmıştır⁶. ABD 2018 yılında tek başına SPA merkezlerinden 18,3 milyar dolar gelir elde etmiştir⁷.

Her ne kadar termal suların özellikleri değişiklikler gösterse de termal su kaynağının olduğu çoğu ülkede çeşit anlamında benzer sular bulunabilmektedir. Bu anlamda termal su özellikleri dolayısıyla seyahat yapılacak ülke tercihi çok yapılmamaktadır. Ülke tercihi termal tesis yanında, daha çok gezme ve diğer turistik aktivitelerle birlikte değerlendirilmektedir.

Termal turizm alanında Avrupa' da ön sıralarda yer alan Almanya ve Fransa gibi ülkelerde konaklama ücretleri Türkiye'deki fiyatlardan oldukça yüksektir. Bu raporun hazırlanma sürecinde, Almanya ve Fransa'da termal turizm alanında faaliyet gösteren otellerin konaklama ücretlerine yönelik yapılan güncel araştırmada, bir kişinin ortalama gecelik ücretinin (rapor tarihindeki TCMB efektif satış Avro kuru olan 8,7184 TL ile TL'ye çevrildiğinde) Almanya' da 1.394,94 TL, İtalya' da ise 1.525,72 TL civarında olduğu görülmüştür. İki ülkenin ortalaması alındığında yaklaşık 1.450 TL/Gece hesaplanmakta ki bu değer Türkiye'de aynı konseptte faaliyet gösteren termal otel fiyatlarının yaklaşık üç katından daha fazladır. Bu fiyat farkı Türkiye'yi Avrupa ülkelerine göre daha cazip hale getirmektedir.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Planlanan tesisin 90 odalı ve 180 yataklı olacağı öngörülmektedir. Bu yatak kapasitesine göre hesap yapıldığında teorik yıllık geceleme kapasitesi 65.700 (180 yatak x 365 gün = 65.700 yatak/gün konaklama) olarak bulunmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı turizm işletme belgeli konaklama istatistikleri incelendiğinde termal tesislerde doluluk oranı %49 olarak görülmektedir. Aynı istatistikte Tunceli'deki turizm

⁶ Şengül, H. ve Bulut, A. 2019. Sağlık Turizmi Çerçevesinde Türkiye'de Termal Turizm, Halk Sağlığı Dergisi. 4(1):55-70

⁷ <https://www.statista.com/statistics/200130/us-spa-industry-revenues/> (Erişim Tarihi: 10.07.2020)

işletme belgeli otellerde doluluk oranı %41,80 olurken Pertek ilçesinde bu oran %68,36 olarak görülmektedir. Raporun “2.3 Sektörün Profili” bölümünde verilen “Tunceli İlindeki Oteller ve Kapasiteleri” tablosunda da görüldüğü üzere Pertek ilçesinde turizm işletme belgeli tek tesis olup o da “Pertek Termal Otel” dir. Dolayısıyla bakanlığın ilgili istatistiklerinde görünen Pertek ilçesi verilerinin direk ilçedeki termal tesisin doluluk oranlarını yansıttığı sonucuna varılmaktadır. Nitekim termal tesisin doluluk oranının ilin genel doluluk oranından yüksek olması da termal tesislerin bir özelliği olarak öne çıkmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı turizm işletme belgeli konaklama istatistiklerinde 2017 ve 2018 yıllarına bakıldığında da ülke geneli termal tesis doluluk oranlarının sırasıyla %45,88 ve %48,91 olduğu görülmektedir. Yine 2017 ve 2018 yılı için Tunceli il geneli doluluk oranlarına baktığımızda sırasıyla %37,26 ve %40,25 olduğu görülmektedir. Pertek ilçesinde bulunan termal tesis doluluk oranları ise aynı veri grubunda, 2017 yılında %66,03 ve 2018 yılında %57,15 olarak görülmektedir.

Tunceli il merkezinde termal tesis olmaması dolayısıyla planlanan tesisin doluluk oranlarının ilde bulunan diğer otellerden farklı olacağı ve Pertek'te bulunan termal otel doluluk oranları civarında olacağı öngörülmektedir. Termal otelin ilk yıllardaki doluluk oranı takip eden yıllara göre daha düşük düzeylerde olacağı düşünülmektedir. Kurulacak termal tesisin iç ve dış turizm sektöründe zamanla tanınırlığının artması ve vereceği hizmetin benimsenmesi takip eden yıllarda doluluk oranının daha yüksek oranlara ulaşmasını sağlayacaktır. Tesisin hizmete girdiği ilk 3 yılda sırasıyla %30 - %40 - %50 olması tahmin edilen doluluk oranının 4. yıldan itibaren %60 düzeyine ulaşacağı öngörülmektedir.

Tablo 9 Tunceli İli Yıllara Göre Turist Sayıları

YIL	Yabancı Turist Sayısı	Yerli Turist Sayısı	Toplam
2015	605	25.559	26.164
2016	307	18.521	18.828
2017	255	26.271	26.526
2018	380	31.285	31.665
2019	385	32.139	32.524

Tunceli Kültür ve Turizm İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre hazırlanan Tablo 9'da Tunceli ilinin 2015 -2019 yılları arası 5 yıllık konaklamalı turist sayıları verilmektedir. Tunceli ilinin turist sayısında tabloda görüldüğü gibi zaman zaman değişiklikler olmuştur. Ancak son beş yıl incelendiğinde özellikle 2016 yılından bu yana sürekli bir artışın olduğu görülmektedir. 2015 yılından 2019 yılına yaklaşık %25 artış olduğu görülmektedir. Bu artış hızının gelecek dönemde de devam edebileceği düşünülmektedir.

2.6. Girdi Piyasası

Otelcilik sektöründe girdi denilince hizmetin üretilmesi için kullanılan tüm faktörler düşünülmelidir. Yatırım döneminde yapılan harcamalar ve kurulan tesisler dışında, girdi olarak işletme dönemi hizmetin gerçekleşmesi için gerekli insan kaynağı, temizlik malzemeleri, yemek malzemeleri, havlu, tek kullanımlık ürünler (şampuan, bone, terlik vb.) gibi kalemler değerlendirilmelidir. Ancak söz konusu tesis bir termal tesis olduğundan termal su ana girdi durumundadır.

Tunceli'de kent merkezine 3 kilometre uzaklıktaki Dinar Deresi Mevkiinde 220 m derinlikte, 42 °C derece sıcaklıkta ve saniyede 80 litre akan termal kaynak bulunmuştur. Raporun hazırlanması kapsamında bölgede yapılan görüşmelerde, termal su kaynağının sahibi konumundaki Tunceli İl Özel İdaresi yetkilileri termal suyu yatırımcılara kiralamayı planladıklarını ifade etmişlerdir. İdare, ihale yöntemi ile belli hacim için müşteri belirleyecektir. Bu tip ihalelerde suyun kullanım hakkı 29 yıl gibi uzun süre için verilmektedir. İhale fiyatları suyun kullanım amacı ve bulunduğu yere göre

çeşitlilik göstermektedir. Genel de suyun üzerine otel yatırımı yapılacak durumlarda kiralama fiyatları yüksek tutulmayıp, yatırımcıya cazip hale getirilmeye çalışılmaktadır.

Termal su hacim ve sıcaklık olarak termal bir tesis kurulması için uygun ve yeterli olduğu anlaşılmaktadır. Termal su ısıtılmaya ihtiyaç olmadan doğrudan tesiste kullanılabilir. Kaynaktan tesise yaklaşık 5 km yeraltı su bağlantısı yapılması gerekecektir.

Temizlik ve yemek malzemeleri tesisin il merkezinde yer almasından dolayı ihtiyaç durumuna göre belli bir plan çerçevesinde il merkezindeki tedarikçilerden rahatlıkla temin edilebilecektir. Otelde müşterilerin kullanımına sunulan havlu ve tek kullanımlık (şampuan, bone, terlik vb.) ürün grubu ülke çapında faaliyet gösteren otel malzemeleri toptancılarından temin edilebilecektir. Bu tip firmalar otelcilik sektörünün ihtiyacı olan tüm sarf malzemelerini tedarik etmekte olup, satış ve tanıtım amacıyla otellerle irtibat kurmaktadır. Bu alanda yeteri kadar firması sayısı mevcut olup içlerinden uygun olanlardan tedarik kararı verilebilir. Bu ürünlerin fiyatları günlük değişiklik göstermekte olup girdi hacminin de çok büyük olmayışı düşünüldüğünde, raporda bir fiyat tahmini verilmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

2.7.1 İl ve ilçenin ilgili yatırım açısından rekabet üstünlüğü; hizmetin muadillerine göre pazar avantaj ve dezavantajları

Tunceli ilinde başta inanç turizmi olmak üzere yoğun bir turizm hareketliliği yaşanmaktadır. Nisan-Eylül döneminde şehirdeki oteller tam kapasite doluluk oranı ile hizmet vermekte, Ekim-Mart döneminde ise doluluk oranı nispeten daha düşük seyretmektedir. Tesis yetersizliğinden dolayı şehre gelenlerin çoğunluğu ya çadırlarda konaklamakta ya da Tunceli'ye günübirlik gelerek konaklamalarını Elazığ'da yapmaktadır. Tunceli Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nün 2019 yılı verilerine göre Tunceli'deki turizm tesislerinde konaklayan 385 yabancı ve 32.139 yerli olmak üzere toplam 32.524 turist Tunceli ilini konaklamalı ziyaret etmiştir. Ancak kayıtlara girmeyen yurt dışında çalışarak tatillerini geçirmek için gelen Tunceli'ler ile çadırlarda ve Kredi Yurtlar Kurumunun yurtlarında konaklayan ziyaretçiler dikkate alındığında gelen turist sayısının bu değerlerin oldukça üzerinde olduğu tahmin edilmektedir.

Tunceli Kültür ve Turizm İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre Tunceli ilinin 2015 -2019 yılları arası 5 yıllık konaklamalı turist sayıları incelendiğinde turist sayısında zaman zaman değişiklikler olsa da, 2015 yılından 2019 yılına yaklaşık %25 artış olduğu görülmektedir. Bu artış hızının gelecek dönemde de devam edebileceği düşünülmektedir.

Bu veriler ışığında ilin yatırım açısından rekabet üstünlüğü sağlayacağı ve hizmetin de pazar avantajı sağlayacağı düşünülmektedir.

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

Ülke genelinde faaliyet gösteren termal tesislerin çoğu benzer hizmetleri sunmakla birlikte hizmetin sunum kalitesinde farklılıklar görülmektedir. Bu da hizmetin satış fiyatını belirlemektedir.

Termal oteller düşünüldüğünde maliyet ve teknolojik üstünlük anlamında çok farklılıklar olmadığı değerlendirilmektedir. Tunceli'nin hali hazırda çektiği turist sayısının yüksek olması planlanan tesisi coğrafi anlamda avantajlı konuma getirmektedir.

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

Termal turizm alanında Avrupa' da ön sıralarda yer alan Almanya ve Fransa gibi ülkelerde konaklama ücretleri Türkiye'deki fiyatlardan oldukça yüksektir. Bu raporun hazırlanma sürecinde, Almanya ve Fransa'da termal turizm alanında faaliyet gösteren otellerin konaklama ücretlerine yönelik yapılan güncel araştırmada, bir kişinin ortalama gecelik ücretinin (rapor tarihindeki TCMB efektif satış Avro kuru olan 8,7184 TL ile TL'ye çevrildiğinde) Almanya' da 1.394,94 TL, İtalya' da

ise 1.525,72 TL civarında olduğu görülmüştür. İki ülkenin ortalaması alındığında yaklaşık 1.450 TL/Gece hesaplanmakta ki bu değer Türkiye’de aynı konseptte faaliyet gösteren termal otel fiyatlarının yaklaşık üç katından daha fazladır. Bu fiyat farkı Türkiye’yi Avrupa ülkelerine göre daha cazip hale getirmektedir.

Benzer şekilde sektörün en önemli girdilerinden olan işçilik açısından da karşılaştırma yapıldığında ülkemizin avantajı görülmektedir. Raporun 3.4 İnsan kaynakları bölümünde “Termal Turizmde Öne Çıkan Avrupa ve Komşu Ülkelerdeki Asgari Ücretler” tablosunda ilgili ülkelerin asgari ücretleri gösterilmektedir.

2.7.4 Hedeflenen satış bölgeleri ve müşteri kitlesinin analizi

Tesisin öncelikli hedef müşteri kitlesinin yurt içi turistler olacağı düşünülmektedir. Çünkü Tunceli ilinin konaklamalı ziyaretçi sayısının dışında tesislerde konaklama yapamayan daha fazla sayıda turist olduğu bilinmektedir. Bu da tesis için potansiyel bir müşteri kitlesidir. Aynı şekilde ilin geçmiş yıl turist sayıları incelendiğinde geleceğe yönelik potansiyel turist sayısında artış olacağı da tahmin edilmektedir.

Yurt içi turistlerin yanında Avrupa’da yaşayan ciddi sayıda Tuncelilerin olduğu ve hem bunların konaklayabileceği hem de bunların Avrupa’da yapacakları tanıtım ile Avrupa vatandaşlarının da gelebileceği değerlendirilmektedir. Son hedef müşteri kitlesi de Ortadoğu ülkelerinin olduğu düşünülmektedir. Bu bölgeden ülkemize turistlerin yoğun geldiği bilinmekte olup turizm seyahat acentalarına ilin ve tesisin tanıtımı yapılarak bölgeden turist çekilebileceği düşünülmektedir.

2.7.5 Dağıtım kanalları

Tüm söz konusu hizmetler otele gelen misafirlere tesiste yerinde sunulacağından her hangi bir dağıtım kanalı ihtiyacı oluşmayacaktır.

2.7.6 İşletmeye geçtikten sonra hedeflenen yıllık üretim/satış miktarları

Normal sezon olarak kabul edilen Nisan-Eylül döneminde doluluk oranı yüksek düzeylerde, Ekim-Mart döneminde ise daha düşük düzeylerde olması beklenmektedir. Termal turizm alanında ülke genelinde faaliyet gösteren tesisler ve bölgede yapılan çalışmalar doğrultusunda elde edilen bulgular doğrultusunda, tüm sezon olarak ortalama doluluk oranı % 60 olarak öngörülmektedir.

Termal otelin ilk yıllardaki doluluk oranı takip eden yıllara göre daha düşük düzeylerde olacağı düşünülmektedir. Kurulacak termal tesisin iç ve dış turizm sektöründe zamanla tanınırlığının artması ve vereceği hizmetin benimsenmesi takip eden yıllarda doluluk oranının daha yüksek oranlara ulaşmasını sağlayacaktır. Tesisin hizmete girdiği ilk 3 yılda sırasıyla %30 - %40 - %50 olması tahmin edilen doluluk oranının 4. yıldan itibaren %60 düzeyine ulaşacağı öngörülmektedir.

2.7.7 Çalışma konusu her bir ürün/hizmete ait yıllık ortalama satış fiyatı ve satış koşulları

Termal tesisler, konaklayan bireylere çok yönlü hizmetler sunduğundan farklı gelir kaynaklarına sahiptir. Termal işletmelerin gelir kaynakları konaklama oda gelirleri, yiyecek-içecek gelirleri, spa merkezi gelirleri ve diğer gelirler altına gruplandırılabilir. Bazı otellerde yan hizmetler fiyata dâhil olabilmekte, bazı otellerde ise konaklama ücreti dışında ekstra ücret alınabilmektedir. Her hâlükârda en büyük gelir kalemi konaklamadan olacağı düşünülmektedir.

Ülke genelinde hizmet veren 4 yıldız termal otel fiyatları ve Tunceli ilindeki otellerde uygulanan güncel fiyatlar incelendiğinde; konaklama için gelen misafirlerin yarım pansiyon tek kişilik ücretinin 250- 400 TL/Gün arasında değiştiği görülmüştür. Yapılması planlan 4 yıldızlı termal otel konaklama fiyatlarının da bu aralıkta olacağı öngörülmektedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

3.1.1. Yatırım konusunun il ve ilçe açısından önemi

Doğu Anadolu Bölgesi'nde Elazığ, Bingöl ve Erzincan illerine komşu olan Tunceli ili; sosyal ve kültürel zenginlikleri, tarihi ve bozulmamış doğası ile önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Türkiye'nin en büyük Milli Parklarından biri olan Munzur Milli Parkı, rafting yapılacak özellikteki akarsuları, şelaleleri, dağların zirvesinde yer alan krater gölleri, doğal güzellikleriyle, yerel kültürüyle ve otantik yaşam tarzıyla Tunceli ili çok çeşitli turizm kaynaklarına sahiptir.

Tunceli Kültür ve Turizm il Müdürlüğü'nün 2019 yılı verilerine göre Tunceli'deki turizm tesislerinde konaklayan 385 yabancı ve 32.139 yerli olmak üzere toplam 32.524 turist Tunceli ilini konaklamalı ziyaret etmiştir. Ancak kayıtlara girmeyen yurt dışında çalışarak tatillerini geçirmek için gelen Tunceli'ler ile çadırlarda ve Kredi Yurtlar Kurumunun yurtlarında konaklayan ziyaretçiler dikkate alındığında gelen turist sayısının bu değerlerin oldukça üzerinde olduğu tahmin edilmektedir. Buradan il de yeni konaklama tesislerine ihtiyaç olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

3.1.2 Çalışma konusu tesisin kurulacağı alternatif arazilere ilişkin bilgi ile bu alternatifler arasında tesisin kurulacağı arazinin tercihinin gerekçeleri

Söz konusu termal su kaynağı Tunceli merkez Dinar mevkiinde bulunmaktadır. Planlanan tesisin de termal su kaynağına yakın olması uygun olacaktır. Yapılan incelemelere göre termal suyun uygun arazi için yaklaşık 5 km taşınması gerekebilecektir.

3.1.3 Fiziksel altyapının özellikleri

Tunceli merkez Dinar mevkiinde hali hazırda alt yapı tesisleri bulunmamaktadır. Uygun arazi için suyun yaklaşık 5 km taşınması gerekmektedir.

Söz konusu bölgenin il merkezine çok yakın olmasından dolayı alt yapı tesislerinin tamamı çok uzak noktada değillerdir. Raporun hazırlık sürecinde görüşülen ilgili kamu yetkilileri termal otelin yapılması planlanan alandaki alt yapı eksikliklerinin kısa sürede giderilebileceğini belirtmişlerdir.

3.1.4 Arazinin mülkiyet durumu

Raporun hazırlık sürecinde görüşülen ilgili kamu yetkilileri termal otelin yapılması planlanan bölgede uygun kamu arazisi bulunabilme ihtimalinden bahsetmişlerdir. Öncelikli olarak kamuya ait araziler araştırılarak, bulunamaması durumunda bölgedeki özel mülkiyet arazilerin satın alınması yoluna gidilecektir. Yapılan incelemelerde söz konusu bölgede arazi fiyatlarının yaklaşık 3.000 TL/m² olduğu bilinmektedir.

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

Tesiste çalışması öngörülen insan kaynağının ilden temininde sorun yaşanmayacağı öngörülmektedir.

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

Tesisin gerek inşası gerekse işletme aşamasında yüksek teknolojiye ihtiyacı olmayıp, ihtiyaç duyulan tüm inşaat ve işletme teknolojileri ilde hali hazırda bulunmakta ve kullanılmaktadır. Tesis il merkezine yakın olduğundan teknolojik alt yapı açısından sorun yaşanmayacağı düşünülmektedir.

3.1.7 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 tutmamaktadır.

3.2. Üretim Teknolojisi

Tunceli’de kent merkezine 3 kilometre uzaklıktaki Dinar Deresi Mevkiinde 220 m derinlikte, 42 derece sıcaklıkta ve saniyede 80 litre hacme sahip termal kaynak bulunmuştur. Otelde herhangi bir ısıtma işlemine gerek olmadan söz konusu su doğrudan kullanılabilir.

Otellerin, sahip oldukları veya olmak istedikleri yıldızlar için belirli şartları yerine getirmeleri gerekmektedir. Tunceli Merkez’de yapılması planlanan otel, 4 yıldız termal konseptinde olacağından ilgili mevzuatlarda belirtilen niteliklere sahip olması gerekmektedir.

Termal otel bodrum ve zemin dahil 5 kat olarak planlanmaktadır. Oteldeki odaların tamamı çift kişilik olmak üzere, 45 standart, 43 süit ve 2 engelli odası olacağı öngörülmektedir.

Katlarda bulunması öngörülen bölümler şu şekildedir:

Bodrum Kat: Birer adet bay, bayan kapalı termal havuz, soğuk hava deposu, yiyecek içecek deposu, çamaşırhane-kuru temizleme, teknik bağlantılar ve yer altı otoparkı bulunacaktır.

Zemin Kat: Resepsiyon, lobi, ön büro, idari ofisler, mutfak ve 200 kişilik restoran (düğün, nişan gibi aktivitelerin yapılmasına uygun büyüklükte) yer alacaktır.

Yatak Katları: (1-2-3. katlar) Yatak katlarında, 90 adet iki yataklı oda bulunacaktır. Odaların 45’ i standart oda, 43’ ü süit oda ve 2’ si ise engelli odası olarak planlanacaktır. Standart odalar 20 m², süit odalar 40 m² genişliğinde olacaktır. Standart odalarda çift kişilik yatak, merkezi ısıtma ve klima sistemi, telefon, uydu bağlantılı televizyon, mini bar, emanet kasası, wc, duşa kabinli banyo, saç kurutma makinesi, çalışma masası olacaktır. Süit odalar fazladan küvet, oturma koltuk grubu ve televizyon bulunacaktır. Odalarda termal su kullanımı olmayacaktır.

SPA & Wellness: Bodrum ve zemin katlarda yer almak üzere 2 katlı olarak planlanacaktır. Bu bölümde 10 adet jakuzi, 2 adet buhar odası, 2 adet Türk hamamı (bay-bayan ayrı), 2 adet sauna, 1 adet solaryum üniteleri bulunacaktır. Ayrıca 2 adet fitness salonu, 2 adet egzersiz havuzları, bay ve bayanlar için 2 adet 3’er odalı masaj bölümü ve 1 adet güzellik ve kozmetik ünitesi yer alacaktır. Aile kullanımına ve VIP kullanıma uygun olarak ayrıca 5 tane 3 kişilik, 3 tane 5 kişilik ve 2 tane de 7 kişilik mini havuzlar düzenlenecektir. Otelin reviri de bu bölümde yer alacaktır.

Otelin bahçesinde birer adet bayan ve erkek açık yüzme havuzu, çocuklar için yüzme havuzu, misafirlerin yaz aylarındaki deniz özlemlerini gidermek için aquapark, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, çay bahçeleri vb. gibi sosyal donatılar yer alacaktır.

Misafirlere çeşitli büyüklükteki termal havuz ve aquapark imkanlarının yanında spa, sauna, solaryum, cilt bakım, masaj, fizyoterapi hizmetleri de sunulacaktır.

Bina oturumu 1.400 m² olup bodrum, zemin ve 3 kat üzerinden toplam 7.000m² kapalı alana sahip olacak tesiste bahçedeki aquapark ve diğer mekanlar için yaklaşık 3.600 m² açık alana ihtiyaç olacaktır. Bu şekilde yatırım yapılacak arazinin toplam 5.000 m² olması hedeflenmektedir.

3.3. İnsan Kaynakları

3.3.1 İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu

Tunceli ilinin nüfusu 2019 yılında 84.660 kişidir. Nüfusun %64,5’i şehirde, %35,5’i ise köylerde yaşamaktadır. Ayrıca ilde yaşayanların %14,7’si 0-14 yaş aralığında, %70,9’u 15-64 yaş aralığında ve %14,4’ü ise 64 yaş üzerinde bulunmaktadır.

Tunceli nüfusunun yaklaşık %85,02’si 15 yaş ve üzeri kişilerden oluşturmaktadır. 15 yaş gurubu üzerinde bulunan kişilerin %6,43’ü okuma yazma bilmez durumda olup, %27,44’ü ilköğretim ve %44,04’ü ortaöğretim düzeyinde eğitime sahiptir. Yükseköğretimde öğrenim gören oranı %19,19 olup, yüksek lisans ve doktora yapanların oranı ise %1,62’dir⁸. Tablo 11’de son beş yıllık Tunceli 15 yaş üstü nüfusun eğitim seviyeleri gösterilmektedir.

⁸ http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1018 (Erişim Tarihi: 24.08.2020)

Tablo 10 Tunceli İli 15 yaş üzeri Nüfusun Eğitim Seviyeleri

YIL	Toplam Nüfus	15 Yaş Üzeri Nüfus	Okuma Yazma Bilmeyen	İlk Öğretim	Orta Öğretim	Fakülte	Yüksek Lisans-Doktora	Bilinmeyen
2015	86.076	73.463	5.730	28.290	25.919	12.116	655	753
2016	82.193	70.133	5.385	25.399	25.772	12.185	658	734
2017	82.498	70.464	5.068	25.014	26.350	12.339	980	713
2018	88.198	75.543	5.045	25.615	28.938	13.936	1.112	897
2019	84.660	71.981	4.629	19750	31.703	13.815	1.163	921
2019 Yılı %			6.43	27.44	44.04	19.19	1.62	1.28

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

Tunceli ilindeki çalışma çağındaki nüfusun (15-65 yaş arası) toplam nüfusa oranı son 5 yıl için aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Buna göre çalışma çağı nüfusunun toplam nüfusa oranının %70-73 civarında olduğu görülmektedir.

Tablo 11 Tunceli Çalışma Çağı Nüfus Oranı

YIL	15-65 yaş arası kişi sayısı	Toplam Nüfus	Çalışma çağındaki nüfusun toplam Nüfustaki Oranı %
2015	62.775	86.076	72,93
2016	59.481	82.193	72,37
2017	59.827	82.498	72,52
2018	63.628	88.198	72,14
2019	60.022	84.660	70,90

3.3.3 Genç Nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

Tunceli ilindeki genç nüfusun (15-25 arası), çalışma çağındaki nüfusa (15-65 yaş arası) oranı son 5 yıl için aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 12 Tunceli Genç Nüfus, Çalışma Çağı Nüfus Oranı

YIL	15-25 yaş arası kişi sayısı	15-65 yaş arası kişi sayısı	Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı %
2015	18.866	62.775	30,05
2016	15.813	59.481	26,58
2017	34.679	59.827	57,97
2018	15.100	63.628	23,73
2019	12.279	60.022	20,46

3.3.4 İl ve ilçelerde yatırım konusunun gerektirdiği nitelikteki istihdama erişim durumu

Tunceli'de Munzur Üniversitesi bünyesinde çeşitli bölümlerin yer aldığı 2 enstitü, 8 fakülte ve 3 meslek yüksekokul ile faaliyet göstermektedir. 2018 yılı verilerine göre üniversitenin kayıtlı 5.359 öğrencisi bulunmaktadır. Üniversiteye bağlı Pertek Sakine Genç Meslek Yüksek Okulunda "Turizm ve Otel İşletmeciliği Programı" bulunmaktadır.

İşkur Tunceli İl Müdürlüğü 2019 yılı verilerine göre iş arayanların meslek dağılımı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 13 İş Arayan Kayıtlı İşsizlerin Mesleki Dağılımı

MESLEKLER	Kişi
Büro Hizmetlerinde Çalışan Elemanlar	274
Hizmet ve Satış Elemanları	355
Nitelik Gerektirmeyen Meslekler	2.802
Nitelikli Tarım, Ormancılık ve Su Ürünleri Çalışanları	97
Profesyonel Meslek Mensupları	335
Sanatkarlar ve İlgili İşlerde Çalışanlar	320
Teknisyenler, Teknikerler ve Yardımcı Profesyonel Meslek Mensupları	206
Tesis ve Makine Operatörleri ve Montajcılar	208
Yöneticiler	15
Genel Toplam	4.899

Kaynak: İŞKUR Verileri 2019

Gerek üniversitede farklı bölümlerin bulunması gerekse iş arayanların farklı mesleklerde olması planlanan tesisin ihtiyaç duyacağı nitelikli personeli bulabileceğine işaret etmektedir. Ayrıca otelin farklı birimlerinde çalıştırılacak personelin öngörülen yetkinlik ve donanımı kazanmaları için İŞKUR tarafından düzenlenen iş başı eğitim programı uygulamaları da hayata geçirilebilecektir.

3.3.5 İstihdam edilecek personelin unvanları, sayıları, maaş bilgileri

Planlanan tesisin otel bölümünde çalışacak personelin yanı sıra fizyoterapist, masör-masöz ve esteticisyen de bünyede görev yapacaktır. Otel organizasyon yapısında bir genel müdür ve bir genel müdür yardımcısı yer alacaktır. Otelde 6 ana yönetim birimi olup, genel müdür yardımcısından sonra bu birimlerin müdürleri gelmektedir: Ön Büro Müdürü, Kat Hizmetleri Müdürü, Satış Ve Müşteri İlişkileri Müdürü, Yiyecek İçecek Müdürü, Spa Wellness Müdürü, İdari ve Teknik İşler Müdürü. Ön büroda müdür dışında 4 kişi, kat hizmetlerinde 7 kişi çalışacaktır. İdari ve teknik işler bünyesinde muhasebe, finans, satınalma ve personel fonksiyonlarını barındıracaktır. Bunların yanında teknik hizmetler, güvenlik, temizlik ve bahçe bakımı gibi işler de bu müdürlüğe bağlı olacaktır. Tüm havuzlar, hamamlar, masaj, fizyoterapi gibi hizmetler spa ve wellness birimine bağlıdır. Bu birimde müdür dışında 11 kişi çalışacaktır. Diğer birimlerin detayları ve otelde çalışması öngörülen personelin unvan ve sayıları aşağıda verilmiştir (Tablo 14).

Tablo 14 Otel Bölümü ve Spa Merkezi Personel Dağılımı

Pozisyon	Adet	İşverene Maliyet Aylık (TL)
Genel Müdür	1	18.000
Genel Müdür Yardımcısı	1	14.000
Ön Büro Müdürü	1	11.000
Ön Büro Personeli	4	5.000
Kat Hizmetleri Müdürü	1	11.000
Kat Hizmetleri Görevlisi	7	5.000
Satış Ve Müşteri İlişkileri Müdürü	1	11.000
Satışçı	2	7.000
Yiyecek İçecek Müdürü	1	11.000
Mutfak şefi	1	7.000
Ahçı	2	7.000
Komi- Garson	8	4.000
Spa Wellness Müdürü	1	11.000

Estetisyen- Fizyoterapist- Masaj Ekibi	5	7.000
Termal Havuz Ekibi	4	4.000
Aquapark Ekibi	2	4.000
İdari ve Teknik İşler Müdürü	1	11.000
Büro Elemanı	2	4.000
Güvenlik, Teknik, Bahçe, Temizlik Ekibi	5	4.000
Toplam	50	

Tablo 14’de otel organizasyon yapısı, birimler ve çalışacak kişi sayıları yanında çalışanların alacağı maaşlara göre brüt işverene aylık maliyetleri de gösterilmektedir. Buna göre genel müdürün aylık işverene maliyeti 18.000 TL, genel müdür yardımcısının ise 14.000 TL olarak öngörülmektedir. Birim müdürlerinin aylık işverene maliyetlerinin 11.000 TL, ara yönetici ve teknik yeterlilik gerektiren pozisyonların aylık işverene maliyetlerinin 7.000 TL ve kalan personelin aylık işverene maliyetlerinin 4.000 TL ve 5.000 TL olacağı öngörülmektedir.

3.3.6 Yatırıma konu ürün üretimi konusunda önde gelen 5 ülke ile ülkemiz maaşlarının karşılaştırılması.

Hizmet sektörünün, özellikle de otel işletmeciliğinin en önemli maliyet kalemlerinden birisi işçilik yani personele ödenen maaşlar ve ilgili maliyetlerdir. Termal turizm alanında ön plana çıkan Avrupa ülkelerinin 2020 yılına ait asgari ücret düzeyleri aşağıda verilmiştir⁹ (Tablo 15). Türkiye’de işgücü maliyetinin Avrupa ülkelerine göre daha düşük düzeylerde olması termal turizm işletmelerine büyük bir rekabet üstünlüğü sağlamaktadır. Termal turizm alanında sunulacak kaliteli hizmet ve uygun fiyat avantajı, Türkiye’nin bir çekim noktası haline gelmesine önemli katkı yapacaktır.

Tablo 15 Termal Turizmde Öne Çıkan Avrupa Ülkelerindeki Asgari Ücretler

Ülke	Euro (€)
Almanya	1.584
Fransa	1.539
Macaristan	487
İspanya	1.050
Türkiye	440

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım maliyetine ilişkin projeksiyonlar aşağıdaki tabloda verilmektedir. Etüd giderlerinin 100.000 TL, mühendislik ve proje giderlerinin 300.000 TL olacağı öngörülmektedir. İnşaat maliyeti için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.

Oda ve kat tefrişatları ile spa ve havuz bölümleri makine parkları yatırım tutarının 7.500.000 TL olacağı öngörülmektedir. Benzer şekilde mutfak, restoran, lobi ve bahçe tefrişatlarının maliyetinin de 2.000.000 TL olacağı ve montaj giderlerinin de 1.000.000 TL olacağı öngörülmektedir.

⁹ ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200203-2 (Erişim Tarihi: 29.07.2020)

Tunceli ilinde şahıslara ait arsa fiyatları yüksektir. Ancak ilgili kamu kuruluşları ile yapılan görüşmelerde termal kaynağın çıktığı alana yakın bölgelerde kamuya ait muhtelif arazilerin olduğu bilgisi alınmıştır. Yatırımcının varsa kendi arsasını kullanabileceği, yoksa arsanın devlet tarafından bedelsiz tahsis edileceği öngörüldüğünden arsa yatırım maliyeti ön fizibiliteye konulmamıştır.

Tablo 16 Sabit Yatırım Tablosu

No	YATIRIM KALEMLERİ	TUTARI (TL)	AÇIKLAMA
1	Etüd Giderleri	100.000	
2	Mühendislik ve Proje Giderleri	300.000	
3	Lisans-Patent-Know How vb. Teknoloji Ödemeleri		
4	Arazi Bedeli		
5	Arazi ve Çevre Düzenlemesi	300.000	
6	Hazırlık Yapıları		
7	İnşaat İşleri Giderleri	20.300.000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 5. Sınıf Yapılar B grubu yapılar için belirlenen birim maliyet 2.900 TL/m ² esas alınarak belirlenmiştir. Toplam kapalı alan 7.000 m ² 'dir.
8	Ulaştırma Tesislerine İlişkin Harcamalar		
9	Ana Tesis Makina ve Donanım Giderleri	7.500.000	Oda ve kat tefrişatları; spa ve havuz bölümleri makine parkları
10	Yardımcı İşletmeler Makina ve Donanım Giderleri	2.000.000	Mutfak, restoran, lobi, bahçe tefrişatları
11	Taşıma ve Sigorta Gideri		
12	İthalat ve Gümrükleme Gideri		
13	Montaj Giderleri	1.000.000	Makine parkları ve diğer tefrişatlar için
14	Taşıt Araçları, Genel Giderler		
15	İşletmeye Alma Giderleri		
16	Yatırım Dönemi Faizleri		
17	Beklenmeyen Giderler (%5)	1.500.000	
TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI		33.000.000	

Yatırım maliyeti yaklaşık 33.000.000 TL (Rapor tarihi USD kuru olan 7,3291 TL ile 4.502.599,23 USD olarak hesaplanmaktadır) çıkmaktadır. Sektör temsilcileri ile yapılan görüşmeler ve piyasa araştırmaları da bu boyuttaki bir termal otelin maliyetinin bu civarda olacağını teyit etmiştir. Yapım süresinin 24 ay olacağı öngörülmektedir.

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi sektörde hizmet veren otellerin mali durumları, sektörde yapılan fizibilite ve araştırma raporları ile sektörde genel kabul görmüş teamüller incelenerek belirlenmeye çalışılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve özellikle sektör temsilcilerinden alınan görüşler doğrultusunda, Tunceli'de yapılacak 90 oda 180 yatak kapasiteli 4 yıldızlı termal otel yatırımının geri dönüş süresinin ortalama 8 yıl olacağı öngörülmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Termal otel tesislerin kurulması ve işletilmesi, yasal mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Turizme yönelik konaklama tesislerinin yapımına oda sayısına göre çevresel etki değerlendirme (ÇED) kapsamında izin verilmektedir.

Termal otelde doğa kirletici veya zehir etkisi olan zararlı herhangi bir kimyasal içerikli atık ortaya çıkmayacaktır. Sadece evsel atık türünde atıklar oluşacak olup, bunların alınması ve taşınması yerel yönetimler tarafından yapılacaktır. Bu çerçevede tesisin ÇED kapsam dışı olacağı değerlendirilmektedir.

Tunceli' de yapılacak bu termal otel ile ilde istihdam ve gelir seviyesinin artmasına katkı sağlanacaktır. Şehre gelen misafirlerin tüm ihtiyaçlarını şehirden karşılayacak, yöreye özgü turistik ürünler satın alacak ve rafting gibi aktivitelere katılacak olmaları şehir ekonomisine ve bölge halkının refah düzeyinin artmasına katkı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, <https://www.unwto.org/>

EUROSTAT, <https://ec.europa.eu/eurostat>

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

Jeotermal Kaynakların Termal Turizm Açısından Değerlendirilmesi: “İlgın”, Cihangir, İ.S. 2017., International West Asia Congress of Tourism Research, 197-214.

Kahramanmaraş Ilıca Kaplıcalarının Termal Turizm Potansiyeli Açısından Değerlendirilmesi, Komşu, M.S. 2019. Journal Of Gastronomy And Travel Research 3, (4): 653-671.

KOSGEB, <https://www.kosgeb.gov.tr/>

Sağlık Turizmi Çerçevesinde Türkiye’de Termal Turizm, Şengül, H. ve Bulut, A. 2019. Halk Sağlığı Dergisi. 4(1):55-70

Trademap (2020) , www.trademmap.org

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

Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2018, Kalkınma Bakanlığı

Türkiye İş Kurumu, <https://www.iskur.gov.tr/>

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı, <https://yigm.ktb.gov.tr/>

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

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

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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



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