



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Central Anatolia Development Agency

Yozgat İli Termal Butik Otel

Ön Fizibilite Raporu





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



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Central Anatolia Development Agency

Yozgat İli Termal Butik Otel

Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, TR72 Bölgesi turizm potansiyelinin artırılması amacıyla Yozgat ilinde Termal Butik Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Orta Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme 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 Orta Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Orta Anadolu Kalkınma Ajansı Kalkınma Ajansına aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Orta Anadolu 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

İÇİNDEKİLER	1
TABLOLAR	2
ŞEKİLLER	3
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	4
2. EKONOMİK ANALİZ.....	6
2.1. Sektörün Tanımı	6
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	6
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	6
2.2.2 Diğer Destekler.....	7
2.3 Sektörün Profili	11
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	19
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	21
2.6 Girdi Piyasası	27
2.7 Satış ve Pazar Analizi.....	27
3. TEKNİK ANALİZ.....	30
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	30
3.2 Üretim Teknolojisi.....	31
3.3 İnsan Kaynakları.....	33
4. FİNANSAL ANALİZ	38
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	38
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	41
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	42

TABLÖLAR

Tablo 1.Bölgesel Teşvik Unsurları.....	6
Tablo 2. Bakanlık Belgeli Tesis Listesi(2020).....	14
Tablo 3.Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri (2020).....	14
Tablo 4.Türkiye’de seyahat amacına göre seyahat ve geceleme verileri	19
Tablo 5.Geliş nedenine göre çıkış yapan ziyaretçi sayıları (Sağlık ve Tıbbi Nedenler).....	20
Tablo 6. 2018 Yılı Avrupalı Tursitlerin Termal Tesislerde Konaklama,Ortalama Kalış ve Geceleme sayıları	20
Tablo 7.Bölgelere Göre Termal Turizm Amaçlı Kaynakların Dağılımı	23
Tablo 8.Ülkemize Gelen Yıllık Ortalama Termal Turizm Ziyaretçi Sayısı (İlk 15 Ülke).....	24
Tablo 9.Yozgat Turizm Göstergeleri.....	25
Tablo 10.Yozgat Termal Tesis Verileri	25
Tablo 11.Konaklama Tesislerinde Giriş, Geceleme ve Doluluk (2019).....	26
Tablo 12. Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş/ Geceleme/Ortalama Kalış Süresi Ve Doluluk Oranlarının İllere/ İlçelere Göre Dağılımı (2019).....	26
Tablo 13.Tesis Çalışma Süreleri	28
Tablo 14.Öngörülen Doluluk Oranları (4 Yıllık Projeksiyon).....	28
Tablo 15.Tedavi Amaçlı Konaklamalarda Kabuller	29
Tablo 16.Tedavi Amaçlı Konaklamalarda Fiyatlar.....	29
Tablo 17.Tatil Amaçlı Konaklamalarda Kabuller	29
Tablo 18.Tatil Amaçlı Konaklamalarda Fiyatlar.....	29
Tablo 19.Tatil Amaçlı Konaklamalarda Yiyecek-İçecek Fiyatlar	29
Tablo 20.Yozgat Jeotermal Kaynak Potansiyeli	31
Tablo 21.Yer Seçim Tablosu	31
Tablo 22. Kür Merkezi Makine Teçhizat Listesi.....	32
Tablo 23. 2019 Yılı Nüfus Verileri.....	33
Tablo 24.Yozgat İli Eğitim-Öğretim Durumu.....	33
Tablo 25.Otel Personel Sayısı.....	36
Tablo 26.Kür Merkezi Personel Sayıları	37
Tablo 27.Fizik Tedaviye Yönelik Teçhizat Maliyetleri.....	38
Tablo 28. Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu.....	39
Tablo 29.Tam Kapasitede İşletme Giderleri	39
Tablo 30.Tam Kapasite İşletme Gelirleri	40

ŞEKİLLER

Şekil 1. Türkiye'nin Termal Tesis Haritası	13
Şekil 2. Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı ve Uygulama Haritası	23
Şekil 3. Yozgat İlinin Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş, 2015-19 Arası)	34
Şekil 4. Yozgat İlinin Genç Nüfusu (15-24 Yaş Aralığı).....	34
Şekil 5. Yozgat İli Ortaöğretim Okul Türüne Göre Öğrenci Sayıları	35
Şekil 6. Alanlara Göre Öğrenci Sayıları, İlk 6 Alan (Yozgat).....	35

YOZGAT İLİ TERMAL BUTİK OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Yozgat İli Termal Butik Otel	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Butik Termal Otel	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Yozgat - Yerköy	
Tesisin Teknik Kapasitesi	50 Oda / 100 Yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	4.500.000 \$	
Yatırım Süresi	12 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	% 64	
İstihdam Kapasitesi	55 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	12,5 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 1: Yoksulluğa Son, Amaç 2: Açlığa Son
Diğer İlgili Hususlar		

Subject of the Project	Thermal Boutique Hotel Pre-Feasibility Report in Yozgat	
Information about the Product/Service	Thermal Boutique Hotel	
Investment Location (Province-District)	Yozgat-Yerköy	
Technical Capacity of the Facility	50 Rooms / 100 Beds	
Fixed Investment Cost (USD)	4.500.000 \$	
Investment Period	12 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	64	
Employment Capacity	55	
Payback Period of Investment	12,5 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10 Hotels and Similar Accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Türkiye	
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
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında, sürekli olarak yerleşmemek, sadece para kazanmak ve politik ya da askeri bir amacı izlememek üzere; 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 seyahatlerden, gittikleri yerlerde 24 saati aşan ya da o yerin bir konaklama tesisinde en az bir geceleme süresiyle konaklamalarından ortaya çıkan iş ve ilişkileri kapsayan bir tüketim olayı, sosyal bir olay, ağır, bütünleşmiş bir hizmet ve kültür sektörüdür.

Termal sağlık turizmi; termal sular yöresindeki çevre ve iklim faktörleri ile birlikte insan sağlığına olumlu katkı sağlamak üzere hekim denetimi, gözetimi ve programında ;fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz,, psikoterapi, diyet gibi uygulamalar ile birlikte sunulan ve çoğu kez rehabilite edici olan sağlık hizmetleridir. Termal suların tedavi ve rehabilitasyon amaçlı modern tesisler aracılığı ile kullanımı ise ülkemizde dahil olmak üzere ,tüm dünyada da son yıllarda kanıta dayalı araştırmaların da desteğiyle bilimsel olarak giderek daha fazla önem verilen ve yaygınlaşan bir tedavi yaklaşımı olmuştur. •

Sektöre ilişkin NACE kodları şu şekildedir: NACE Kodu (Rev. 3) : 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Yozgat ili devlet yardımları yönünden altı teşvik bölgesi içerisinde beşinci bölgede yer almaktadır.

Genel teşvik sisteminde asgari sabit yatırım tutarı, Yozgat ilinde 500.000 TL'dir.

Bölgesel teşvik uygulamalarında her ilde desteklenecek sektörler, illerin potansiyelleri ve ekonomik ölçek büyüklükleri dikkate alınarak tespit edilmiş olup, bölgelerin gelişmişlik seviyelerine göre yardım yoğunlukları farklılaştırılmıştır. Bu uygulama kapsamında sağlanan destek oran ve süreleri özet olarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde veya termal turizm konusunda bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları öncelikli yatırım olarak değerlendirilip 5. bölge teşviklerinden faydalanabilmektedir. 5. bölge içerisinde yapılacak öncelikli yatırımlar kendi bölgesi içindeki desteklerden faydalanabilmektedir.

Bu kapsamda yatırımın OSB ve EB dışına yapıldığı düşünüldüğünde,

Tablo 1.Bölgesel Teşvik Unsurları

Bölgesel Asgari Yatırım Şartları	Teşvik	1 Milyon TL / 4. Bölge Desteklerinden Faydalanabilecek Orta-Yüksek Teknoloji Yatırımları
KDV İstisnası		Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti		Var
Yatırım Yeri Tahsis		Var

SGK İşveren Hissesi Desteği	7 yıl %25 Yatırıma Katkı Oranı
Vergi İndirimi Desteği	Yatırıma Katkı Oranı %40
Faiz Desteği	TL 5 puan, Döviz 2 puan İndirimli, 1 Milyon 200 Bin TL'yi geçemez.

Yatırım Yeri Tahsisi, teşvik belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir.

Yatırım yeri tahsisi desteğinden faydalanılmaktadır.

Yatırım Teşvik Belgesi Başvuruları E-TUYS sistemi üzerinden elektronik ortamda yürütülmektedir. Yatırım Teşvik Belgesi başvurusu için E-TUYS üzerinden elektronik imzası ile başvuru yapılabilir veya yetkilendirilen kişi ya da kurumlar aracılığıyla başvurusunu tamamlayarak Yatırım Teşvik Belgesi alınabilir.

Yatırım Teşvik Belgesi alabilmek için uygulanacak adımlar;

- 1- E-TUYS Yetkilendirme işleminin bakanlıkça yapılabilmesi için öncelikle yetkilendirme başvurusu evraklarının fiili olarak bakanlığa (posta yoluyla) iletilmesi ve yetkilendirme işleminin tamamlanması
- 2- Kullanıcıların başvuru evraklarında yer alan ve bakanlığa beyan edilen e-posta adreslerine yetkilendirmenin başarılı bir şekilde tamamlandığına dair teyit e-postasının ulaşması.
- 3- Yetkilendirilen kullanıcının E-TUYS sistemi üzerinden yatırımcı bilgilerinin güncellenmesi yoluyla sisteme yatırımcıya ilişkin güncel bilgilerin girişi.
- 4- Bakanlık tarafından 3. adımda belirtilen ve sisteme girişi yapılan güncel yatırımcı bilgilerinin onaylanması.
- 5- Yetkilendirilen kullanıcı tarafından mevzuatta belirtilen usul ve esaslara uygun biçimde E-TUYS sisteminde elektronik imzalı Yatırım Teşvik Belgesi başvurusunun yapılması.

2.2.2 Diğer Destekler

2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 13'üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir. 2634 sayılı Kanunun 5/a maddesinde "Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Yatırımlar için öncelik sırası; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir. Belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanlığı'nca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar." hükümlerine yer verilmiştir.

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 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi,

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 15’inci maddesinde, “Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu’nun Ek-3’üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır.” hükmü yer almaktadır. Bu itibarla;

*Tahsis edilen taşınmazın orman vasıflı olması halinde Şirket tarafından; tahsis edilen alanın üç katı kadar alanın ağaçlandırma ve bu ağaçlandırılan alanın 3 yıllık bakım bedelinin ilgili Orman İdaresi’ne ödenmesi gerekmektedir.

*Ayrıca toplam yatırım maliyetinin %3’ü (yüzde üçü) oranında “Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri” hesaplanır ve bu bedel kesin tahsis yazısından itibaren üçüncü yıldan itibaren 5 (beş) yıl vade ve 5 (beş) eşit taksitte ödenmektedir.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri;

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16’ncı maddesinde yer alan, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “2013/5265 sayılı Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar” ile çevreye duyarlı konaklama tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla “Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği” sağlanmaktadır.

2013/5265 sayılı karara göre; Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca çevreye duyarlı konaklama tesisi belgesi ile belgelendirilmiş turizm işletmelerinde, tüketilen elektrik enerjisi giderlerinin; tesisin bulunduğu ildeki mesken ve sanayi abonelerine uygulanan tarifelerden en düşüğü ile kendi abone grubuna uygulanan tarife arasındaki fark işletmelere elektrik enerjisi desteği tutarı olarak ödenmektedir.

Haberleşme Kolaylıkları;

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

Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması;

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 18’inci maddesinde yer alan; “Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İşçileri Bakanlığı’nın görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı’nca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir...” hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar

Emlak Vergisi Muafiyeti,

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

Bina İnşaat Harcı İstisnası,

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun "Bina İnşaat Harcı" başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2nci maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre "Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler" bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası,

İhracatı artırmak, ihracat ürünlerine uluslararası piyasalarda rekabet gücü kazandırmak ve ihracat pazarlarını geliştirmek amacıyla ihracat, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetlerde vergi, resim ve harç istisnasına ilişkin tedbirlerin düzenlenmesi ve yürütülmesine ilişkin sistemdir.

Mezkur sistem kapsamında bahsi geçen istisnadan yararlanılabilmesi için "Vergi Resim Harç İstisnası Belgesi" düzenlenmekte veya ilgili tebliğinde belirlenen işlemlerle sınırlı olarak bu işlemler ve bu işlemler sebebiyle düzenlenen kağıtların ihracata ilişkin olduğunun teşviki halinde belgesiz olarak yararlanılabilmektedir. Bu sistemin mevzuatsal dayanaklarını "99/13812 sayılı İhracat, İhracat Sayılan Satış ve Teslimler ile Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim ve Harç İstisnası Hakkında Karar" ile "2008/6 sayılı İhracat, Transit Ticaret, İhracat Sayılan Satış ve Teslimler ile Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim ve Harç İstisnası Hakkında Tebliğ" oluşturmaktadır.

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği

Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, "yatak ve kahvaltı" konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler (spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir.

KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler

Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) tarafından KOBİ kapsamındaki işletmelere geniş çapta destek sağlanmaktadır. KOSGEB'in KOBİ'ler için sağladığı destek ve hizmetler aşağıdaki şekildedir.

1-Geleneksel Girişimci Destek Programı

Bu destek programının amacı girişimcilerin kurduğu yeni işletmelerin hayatta kalma oranının artırılmasını sağlamaktır.

Bu programa geleneksel girişimci eğitimini tamamlamış olan girişimcilerin kurduğu işletmeler başvurulabilir.

Program süresi 2 yılı kapsar. Bu destekle firmalar kuruluş desteği, makine, teçhizat, yazılım desteği alabilirler. Performans desteği kapsamında işletmelerin çalıştırdıkları personel için SGK'ya ödedikleri prim gün sayısına bağlı olarak destek sağlanır. Performans dönemi 2 yılı kapsar.

2-İşletme Geliştirme Destek Programı

Yurtiçi Fuar desteği, Nitelikli Eleman İstihdam desteği, belgelendirme desteği gibi destekler söz konusudur.

3-Kobi Finansman Destekleri

İşletme kredisi, makine teçhizat kredisi gibi kredi imkanları sunulmaktadır. İşletmeler destekten 3 yıl süreyle faydalanabilir.

Eximbank Kredi İmkânları

Türk Eximbank, çalışmalarını çeşitlendirerek sürdürmek amacıyla “Turizm Kredisi” programını uygulamaya koymuştur. Kredi TL ve döviz cinsinden kullanılmaktadır.

Söz konusu kredi uygulaması ile;

- Turizm işletmeleri, yurt dışından getirilen turistlere yurt içinde verilen her türlü konaklama, yeme, içme ulaşım, yurt dışı tanıtım ve pazarlama vb. hizmetleri karşılığında kredi imkanından yararlanabilmektedirler.

- Turizm TL/döviz kredilerinin anapara bakiyeleri toplamı 15 Milyon ABD Dolarını aşamaz.

- Kredi vadesi azami 540 gündür. Ayrıca, 360 gün (iki taksit), 120 ve 180 gün vade seçenekleri de mevcuttur.

- Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (Türk Eximbank) ile Avrupa Yatırım Bankası (AYB) arasında imzalanan kredi anlaşması çerçevesinde; sanayi, turizm ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin (KOBİ) ihracata ve döviz kazandırıcı hizmetlere yönelik olarak yurt içinde gerçekleştirecekleri sabit sermaye yatırımları ile işletme sermayesi ihtiyaçlarının finansmanı amaçlanmaktadır.

Kredinin toplam tutarı 200 milyon Avro olup, ABD Doları ve Avro olmak üzere iki ayrı para biriminden kullanılması mümkündür. Program kapsamında tutarı 25 milyon Avro’yu geçmeyen projeler kredilendirilmektedir. Firma limiti 12,5 milyon Avro’dur ve firmanın bir gruba ait olması halinde grup şirketlerinin kullanabileceği kredi tutarları toplamı da bu limit dahilindedir. Kullanılacak kredinin tutarı ve vadesi, projenin toplam yatırım tutarına, yaratacağı nakit akımına, firmanın ihracat işlemlerine sağlayacağı katkıya ve muhtemel öz kaynak katkısı dikkate alınarak Türk Eximbank tarafından belirlenir.

-Bu krediden, ihracat amaçlı veya döviz kazandırıcı faaliyetlerde bulunan Türkiye’de yerleşik KOBİ vasfına haiz özel sektör firmaları yararlanabilir.

Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3’üncü maddesi uyarınca “Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe; yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir...” ifadesi yer almaktadır. Konuya ilişkin sağlanan teşviklerle ilgili uygulama Ekonomi Bakanlığı Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 13 üncü maddesinde “...Belgeli işletmelerden Bakanlar Kurulu’nca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar.” hükmü yer almaktadır. Anılan maddenin işlerlik kazanabilmesi amacıyla çıkarılan 2009/15299 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 3’üncü maddesinde ise “Bu karar kapsamında Para-Kredi ve Koordinasyon Kurulu’nca belirlenecek devlet yardımlarının uygulanması ve takibi Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yürütülür” ifadesi mevcuttur.

Türkiye Turizm Strateji 2023 belgesinde belirtilen dünyada ilk beş ülke içerisinde yer almak hedefine ulaşılabilmesi amacıyla yurt dışında gerçekleştirilecek fuar ve diğer tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine özel sektör katkı ve katılımının sağlanması amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde, grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin, katılım masraflarının, yurt dışında gerçekleştirecekleri tanıtım ve pazarlama faaliyetleri kapsamında özel proje giderlerinin, bu tespit edilen esaslar ve oranlar çerçevesinde Tanıtma Genel Müdürlüğü bütçesinin ilgili tertiplerindeki ödeneklerle sınırlı olmak kaydıyla ödenmesi olarak belirlenmiştir.bu hususlardan Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan belgeli, asli fonksiyonu konaklama olan ve bir önceki mali yıl içerisinde

bireysel olarak 1.000.000 (bir milyon) ABD Doları ve muadili döviz yurt dışından sağlayan işletmeler yararlanabilmektedir.

Yurtdışında Gerçekleştirilecek Tanıtım Ve Pazarlama Faaliyetleri

1) İşletmelerin;

a) Bireysel veya ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak, tesisleri ile birlikte bölge tanıtımı amacıyla yurt dışında gerçekleştirecekleri, kokteyl, çalıştay, sergi ve benzeri etkinliklere ilişkin yer kirası, ikram ve organizasyon giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde 10.000 (on bin), grup faaliyetlerinde 25.000 (yirmi beş bin) ABD Dolarını geçemez.

b) Bölge tanıtımı için hazırlanan projeleri kapsamındaki reklam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Reklam faaliyetlerinde ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde 40.000 (kırk bin), grup faaliyetlerinde 150.000 (yüz elli bin) ABD Dolarını geçemez.

2) Mali yıl içinde yapılacak ödemeler toplamı, bireysel işletmeler için 150.000 (yüz elli bin), grup faaliyetlerinde 750.000 (yedi yüz elli bin) ABD Dolarını geçemez.

2.3 Sektörün Profili

Günümüzde termal turizm Dünya genelinde özellikle Güney, Orta ve Doğu Avrupa, Asya (Ortadoğu, Japonya, Çin, Türki Cumhuriyetler), Güney Amerika (Arjantin, Meksika, Kolombiya) ve Kuzey Afrika (Fas, Tunus) ülkelerinde yaygındır. Tüm dünyada oldukça büyük pazara sahip olan termal turizm, sadece Avrupa ve Amerika'da yaklaşık 25-30 milyar dolarlık bir gelir sağlamaktadır. Tüm dünyada ise bu pazarın büyüklüğünün 100 milyar doları bulduğu tahmin edilmektedir.

Avrupa'da birçok tedavi edici kaplıca merkezi mevcuttur. Almanya, Macaristan, Yunanistan, Fransa, İsviçre, İspanya, İtalya, Avusturya, Rusya ve Çek Cumhuriyeti gibi ülkeler başta gelmektedir. Termal turizm amaçlı olarak Almanya ve Macaristan'ı 10 milyon kişi, Rusya'yı 8 milyon, Fransa'yı yaklaşık 1 milyon, İsviçre'yi ise 800 bin kişi yıllık ziyaret etmektedir. Japonya'da bulunan Beppu kentini ise, yılda toplam 13 milyon ziyaretçi termal turizm amaçlı olarak ziyaret etmektedir.

Özellikle Avrupa, termal turizm sektöründe önemli bir yere sahiptir ve bunda da en önemli pay Almanya'ya aittir. Termal turizm Almanya'da oldukça önemli bir sektör haline gelmiştir ve Almanya, Avrupa termal turizm pazarının yaklaşık %50'sini elinde bulundurmaktadır. 263 adet resmi belgeli termal tesis bulunan Almanya'da toplam yatak kapasitesi 750.000'i, ziyaret eden turist sayısı ise 7 milyonu bulmaktadır. Almanya'nın Stuttgart kentinde bulunan Das Leuze kaplıcalarını yaz aylarında günde 8.000 kişi ziyaret etmektedir. Bu rakam yıllık ortalama 3.000 kişi/gün olmaktadır.

Macaristan'da Roma döneminden Osmanlı dönemine kadar birçok uygarlık tarafından, termal ve kaplıcanın nimetlerinden sonuna kadar faydalanılmıştır. Ülkede 120 tedavi edici kaplıca merkezi bulunmaktadır. Her sene ülkeye gelen insanların %22'si bu merkezlere gelmektedir. Sadece Budapeşte'de 80'den fazla merkez bulunmaktadır. Ülkede, hekim teşhisi ve raporu olması kaydıyla mevcut olan sosyal sağlık sigorta sistemi, tedavi masraflarının tümünü veya bir kısmını karşılamaktadır.

Yunanistan'da eski çağlardan beri kaplıcaların tedavi edici özelliği bilinmektedir. Hatta bu tedavi yönteminin Yunanistan'da başladığı bile söylenmektedir. Tarihçi Herodotos ve tıbbın babası olarak bilinen Hipokrates de kaplıcaların tedavi edici özelliklerinden bahsetmektedir. Merkezlerin çoğunun deniz kenarlarında olduğu ülkede daha çok Ağustos-Eylül aylarında ziyaretçiler gelmekte ve ortalama 15-21 gün kalmaktadır. Ülkede, Macaristan ve Almanya'da olduğu gibi, doktor tavsiyesi olmak şartıyla, tedavi masraflarının tamamı veya bir kısmı sigorta şirketleri tarafından karşılanmaktadır.

İtalya'da 360'a yakın kaplıca merkezi bulunmaktadır. Ülkeye yılda yaklaşık 600.000 ziyaretçi gelmektedir ve termal turizm ülke için önemli gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Almanya'dan sonra en çok turist çeken ülkelerden biri konumundaki İtalya'da bulunan volkanik dağlar ve etkinlikleri sebebiyle ülkenin pek çok şehrinde termal kaplıca merkezi bulunmaktadır. Doktor tavsiyesi olması kaydıyla, sigorta şirketleri tedavi masraflarının tamamını veya bir kısmını karşılamaktadır.

Çek Cumhuriyeti ve Slovakya'da son yıllarda gelişmiş tedavi edici termal merkezler kurulmuştur. İki ülkede toplam 60 adet tedavi edici termal turizm merkezi bulunmakta olup yılda toplam 500.000'e yakın kişi tarafından ziyaret edilmektedir.

Ayrıca Fransa'da 104, İspanya'da 128 civarında termal tesis bulunmaktadır. Avusturya'da devlet bütçesinin neredeyse üçte biri termal suların sağlanmasında olup Avrupa pazarının %10'unu oluşturmaktadır. Romanya ise hem termal turizm açısından uzun bir geçmişe hem de termal kaynaklar açısından oldukça zengin bir ülke olma özelliğine sahiptir.

Rusya'nın bazı kesimlerinde gelişmiş kaplıca merkezleri mevcuttur. Rusya'nın yanı sıra diğer Baltık ülkelerinde de (Estonya, Letonya, Litvanya) tedavi amaçlı kaplıcalar mevcuttur. Bulgaristan'ın da eskiye dayanan bir termal tarihi vardır. Karadeniz sahilleri boyunca dizilmiş yaklaşık 300 adet termal kaplıca merkezi bulunmaktadır. Bunların çoğu modern otelleri içerisinde işletilen merkezlerden oluşmaktadır. Diğer Akdeniz ülkeleri olan Tunus, Fas ve İsrail'de de kaplıcalar bulunmaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde ise gelişen termal turizm kıta Avrupa'sına göre daha yeni durumdadır. Arkansas eyaletinde 55.000 kişinin yararlanabileceği bir termal tesis bulunmaktadır. Hawaii'de de turizmi 12 aya yayabilmek amacıyla termal suların yararlanılarak bir termal tesis kurulmuş ve faaliyete geçmiştir.

Türkiye'deki Termal Turizm Alanları ve Yaşanan Sorunlar

Türkiye'de turizm denildiğinde akla ilk gelen yerler güney kıyıları ve Ege sahilleridir. Bu bölgelerde turizm mevsimsel olarak oldukça yoğun biçimde yaşanmaktadır. Ancak bu yoğunluğun getirdiği tesis ihtiyacı özellikle çevreyi olumsuz anlamda etkilemektedir. Bu sebeple Türkiye'de turizm mevsiminin uzatılması ve turizmin çeşitlendirilmesi gereği ortaya çıkmaktadır. Termal turizmde, özellikle ülke potansiyeli değerlendirildiğinde, turizmin çeşitlendirilmesi açısından önem taşımaktadır.

Türkiye termal su kaynakları açısından oldukça zengin bir ülkedir. Akdeniz ve Karadeniz Bölgeleri'nde sınırlı sayıda olmakla birlikte tüm coğrafi bölgelerde termal su kaynakları mevcuttur.

Türkiye, sağlık turizmi alanında özellikle son yıllarda büyük gelişmeler göstermiştir. Her yıl binlerce turist, şifa bulmak için Türkiye'ye gelmektedir. Bu tercihin en büyük sebebi ise tedavi başarısı, kullanılan ileri teknolojiler ve sunulan hizmet kalitesidir. Sağlık turizmi için Türkiye'yi tercih edenlerin önemli bir kısmı da kaplıcaların ve termal tesislerin yolunu tutmaktadır.

Türkiye coğrafi olarak dünyanın en önemli jeotermal kuşağında yer almaktadır. Bundan dolayı ülke, doğal termal kaynak bakımından zengin bir potansiyele sahiptir. Türkiye, doğal termal ve kaynak zenginliği açısından değerlendirildiğinde Avrupa'da birinci ülke olurken, dünyada ilk yedi ülke arasında bulunmaktadır.

Şekil 1. Türkiye'nin Termal Tesis Haritası



Ulaşım kolaylığı sebebiyle turistler tarafından en fazla Bursa, Denizli, Yalova ve Ankara'daki termal tesisler rağbet görmektedir. Türkiye'de termal tesislerin bulunduğu şehirler şöyle sıralanmaktadır:

Afyon, Aksaray, Ankara, Aydın, Amasya, Balıkesir, Batman, Bingöl, Bolu, Bursa, Çanakkale, Çorum, Çankırı, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kahramanmaraş, Kayseri, Kırşehir, Kocaeli, Konya, Kütahya, Manisa, Muğla, Nevşehir, Niğde, Rize, Sakarya, Samsun, Sivas, Şanlıurfa, Tokat, Tunceli, Yalova ve Yozgat.

Türkiye, sıcaklıkları 20 ile 110 derece arasında değişen ve saniyelik debileri 2 ile 500 litre arasında bulunan bin 500'e yakın doğal kaynak suyuyla dünyada önemli bir termal turizm merkezi durumundadır.

Türkiye'nin kaynakların çok önemli bir kısmının doğal çıkışa sahip olması, kür tedavisi için gerekli olan yüksek mineral içeriğini sağlamaktadır. Kaynakların yüksek kükürt, radon ve tuz bakımından zengin olması, ülkenin kür tedavisinde tercih edilen ülkelerin başında gelmesini sağlamaktadır. Türkiye, kaynakların bulunduğu bölgelerin iklimsel özelliklerinin uygunluğuna bağlı olarak, kür sezonunun uzun olmasına imkan vermektedir. Yüksek konaklama ve personel standartları, dünyaca kabul görmüş FDA ve CE onaylı cihazlar, doktorların başarısı, önemli sağlık merkezleri; Türkiye'yi hem bölgede hem de dünyada sağlık hizmetlerinde iddialı hale getirmiştir.

Jeotermal kaynak açısından dünya çapında potansiyele sahip olan Türkiye, termal tesisleri ve kaplıca uygulamaları konusunda da Avrupa'da üçüncü sırada yer almaktadır. Termal su potansiyelinin yüksek mineralizasyon içeriği sayesinde etkin tedavi edici özelliklere sahip olmasıyla birlikte ülkemiz, kaplıca tedavilerinde büyük başarılar elde etmektedir. Türkiye, zengin kültürel, doğal ve iklimsel özellikleriyle birlikte, termal sağlık turizmi yanı sıra ileri yaş turizmi ve wellness turizmi için de tercih edilen ülkelerin başında gelmektedir.

Özellikle hekimlik kadrolarında üst düzey uzmanlaşmış nitelikli insan kaynağı ile hizmet veren Türkiye, kısacası coğrafi yapısı, mevsimsel avantajları, kaliteli sağlık hizmeti sunumu, dünya standartlarında teknolojik ve tıbbi donanımı, Avrupa'ya kıyasla yüzde 60'lara varan uygun fiyat avantajı, termal sularının kalitesiyle sağlık ve termal turizmde dünyada liderliğe oynayacak potansiyele sahiptir.

Ülkemize sağlık turizmi ve turistin sağlığı kapsamında gelen hastaların sağlık hizmetine kolay ulaşmalarını sağlamak amacıyla Uluslararası Hasta Destek Birimi Tercümanlık ve Çağrı Merkezi

(UHDB) 0 850 288 38 38 çağrı numarasıyla Almanca, Arapça, İngilizce, Rusça, Farsça, Fransızca olmak üzere 6 (altı) dilde 7 gün 24 saat hizmet vermektedir.

Türkiye, yaklaşık 1.500 doğal kaplıca su kaynağıyla dünyada ilk 7 ülke arasında yer almaktadır. Bu potansiyelin yanı sıra kaynaklarımız hem su kalitesi, debi ve sıcaklıkları hem de çeşitli fiziksel ve kimyasal özellikleriyle Avrupa'daki termal sulardan daha üstün niteliklere sahiptir. Türkiye'nin dört bir yanında bulunan şifalı suların; romatizmal hastalıklardan metabolizma hızlandırmaya, cilt hastalıklarından kadın hastalıklarına kadar birçok sorunda tedaviyi destekleyici özelliği bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra,

- Türkiye, özellikle son yıllarda "Sağlıkta Dönüşüm Programı" ile ulaştığı kaliteli sağlık hizmeti sunumu termal turizmi de dahil etmiştir.
 - Ülkemiz 4 saatlik uçuş mesafesinde yaklaşık 1 milyar insana ve 57 ülkeye hitap eden önemli bir jeografik konuma sahiptir.
 - Türk Hava Yolları gibi en çok noktaya (120 ülke, 299 şehir ve 302 havalimanı) uçuş yapan bir ulusal havayolu markası ile ulaşım kolaylığı sağlanmaktadır.
 - Çok sayıda sağlık amaçlı, kullanılabilir termal kaynağa sahip ve kullanılabilir termal kaynaklar sayısı olarak Avrupa'da ilk sıradadır.
 - Türkiye ve Türk insanının hoşgörüsü ile ilgili olumlu bir imaj mevcuttur.
 - Ülkemizin 4 mevsime yayılmış bir iklim yapısı mevcuttur.
 - Anadolu, tarihi ve turistik uygarlıklar merkezidir.
 - Türkiye'deki sağlık hizmetleri, Avrupa ve Amerika'daki diğer ülkelere kıyasla daha ekonomiktir.
- (2)

Ülkemizde bulunan termal ve butik termal otel kapasiteleri şu şekildedir.

Tablo 2. Bakanlık Belgeli Tesis Listesi(2020)

		Turizm İşletme Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli	
		Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Termal Otel	3 Yıldız	17	2109	5	1023
	4 Yıldız	31	6990	4	1820
	5 Yıldız	40	21153	8	6244
Termal Tatil Köyü	5 Yıldız			1	310
Butik Termal Otel		1	58		

(3)

Bir ilin, bir bölgenin ve hatta bir ülkenin turizm açısından gelişmişliğini ve gelişme potansiyelini oradaki mevcut ve yapılması planlanan konaklama tesisi bilgilerinden faydalanarak tespit etmek mümkündür. Somut ve objektif bir karşılaştırma yapılmasını sağlamak amacıyla aşağıdaki tabloda Türkiye, TR72 Bölgesi ve Yozgat'ta bulunan turizm yatırım belgeli ve turizm işletme belgeli tesislerin ayrıntıları verilmiştir.

Tablo 3. Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri (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
Türkiye	4.143	481.988	1.009.488	721	82.838	178.335
TR72	51	2.606	5.305	6	674	1.362
Yozgat	12	688	1.440	0	0	0

(4)

Günümüzde otelcilik ve konaklama anlayışı önemli bir değişim içindedir. Bu değişime cevap verebilecek yeni ve farklı tarz ve konseptler oluşturulmaya çalışılmaktadır. Bu değişimin önemli argümanlarından biri olarak, special hotel ya da lifestyle hotel olarak da bilinen butik oteller ön plana çıkmaktadır.

Butik oteller; mimari tasarım, tefriş, dekorasyon, kullanılan malzeme ve yapısal özellikler bakımından özgün ve benzersiz nitelikler taşımaktadırlar. Butik oteller, verdikleri hizmetlere, işletmenin tasarımına ve misafirlerine gösterdikleri özel ilgiye göre diğer otel işletmelerinden ayrılan küçük otel işletmeleri olarak da değerlendirilmektedir. Bununla birlikte butik oteller işletme ve servis kalitesi yönünden yüksek standartlar taşıyan, deneyimli ve konusunda eğitilmiş personel ile kişiye özel hizmet verilen ve aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az 10 odalı otellerdir:

- Modern, röprodüksiyon, antika gibi özelliği olan mobilya ve malzemeler ile tefriş ve dekorasyon.
- Beş yıldızlı otel odaları için belirlenen nitelikleri taşıyan konforlu odalar.
- Kapasiteye yeterli kabul holünü de kapsayan lobi, lobi alanının yeterli olması hâlinde lobinin bir bölümünde düzenlenmiş oturma mahalli veya ayrı bir oturma salonu.
- Yönetim odası.
- Kapasitesi elli kişiden az olmamak kaydıyla, tesis yatak kapasitesinin en az yüzde yetmiş beşine alakart hizmet verilen asgarî ikinci sınıf lokanta.
- Genel mahallerde klima sistemi.
- Yirmi dört saat oda servisi.
- Çamaşır yıkama ve kuru temizleme hizmeti.
- Otopark hizmeti.
- Odalara, müşteri tarafından seçilen en az bir adet günlük gazete servisi ile müşteri yatak odasının gece kullanımına hazırlama hizmeti.
- Birden fazla katta düzenlenmiş tesisler için müşteri asansörü ve merdiveni.
- Tesis müşteri yatak kapasitesinin en az yüzde ellisi oranında eğitilmiş personel ile hizmet verilmesi.
- Kadın ve erkek personel için ayrı soyunma yerleri, dolapları, duş ve tuvalet yerleri.
- Aşağıda yer alan ünitelerden en az birinin bulunması:
 - Kişi başına 1,2 metrekare alan düşecek şekilde en az elli kişilik pasta salonu; elli kişilik kabare, sinema, tiyatro etkinliklerinin yapılabileceği salon; en az 60 metrekare büyüklükte kütüphane ünitelerinden en az bir adedi.
 - Açık veya kapalı yüzme havuzu.
 - Jimnastik salonu, bowling-bilardo salonu, kütüphane; Türk hamamı, buhar banyosu, kar odası, tuz odası, tuzlu buhar odası, sıcak taş odası, alarm sistemi bulunan sauna,

masaj üniteleri, aletli masaj üniteleri, cilt bakım üniteleri, spor sahası, tenis kortu, kayak pisti, duvar tenisi salonu veya benzeri imkânlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi.

Bu bağlamda, butik otelleri diğer otel işletmelerinden ayıran temel özelliklere şunlardır.

- Butik oteller kişiye özel hizmet üretirken, diğer oteller çok sayıda kişiye hizmet üretirler.
- Butik otellerde sunulan hizmet, misafir beklentilerini karşılar ve aşarken, diğer otellerde daha önce broşürlerinde söz verdiği kadardır.
- Butik otellerde hiyerarşik kademeler mümkün olduğunca azdır ve daha yalın bir organizasyon yapısı mevcuttur. Diğer otellerde ise, hiyerarşik kademeler fazla olup, kademeler arasındaki ilişkiler ise, oldukça katı bir biçimdedir.
- Butik otellerde kullanılan malzemeler çevreye daha duyarlıdır, kendi üretimi gıda malzemeleri kullanılmaktadır. Diğer otellerde ise, maliyet unsuru ön planda olduğu için sanayi ürünleri kullanılmaktadır.

Sağlık turizmi ise; kısaca bireylerin hem koruyucu hem tedavi edici hem rehabilite edici hem de sağlığı geliştirici hizmetleri almak amacı ile yaşadıkları ülke dışında bir ülkeye ziyaretleri olarak tanımlanmaktadır. Sağlık turizmi, uluslararası sağlık amaçlı hareketlilik potansiyelini kullanarak sağlık kuruluşlarının büyümesine imkân veren bir sektördür. Globalleşen dünya da, ülkeler arasında işbirliğinin, seyahat özgürlüklerinin ve imkânlarının artması, ulaşımda kolaylıklar sağlanması, sağlık hizmetinde kalitenin dünyanın değişik köşelerinde de gelişmesi, sağlık hizmeti finansmanında hem bireysel hem de bütçe kaynaklı güçlükler, dünya da sağlık turizmi kavramının önemini giderek artırmıştır. Günümüzde sanayileşme ve kentleşme sonucu meydana gelen sorunlar insan ve toplum sağlığı üzerinde olumsuz etkiler oluşturmaktadır. Sağlıksız toplumlarda işgücü ve üretim kapasitesi azalmaktadır. İnsan sağlığını korumak, işgücü verimini ve üretimi arttırmak amacı ile doğal turizm kaynakları (temiz hava, güneş, şifalı termal sular, iklim) olanaklarından faydalanılmaktadır.

Türkiye dünya genelinde bakıldığı zaman sağlık turizmi ve özellikle medikal turizmde henüz gelişme aşamasındadır. Ancak iyi bir gelişme potansiyeline sahip olduğu da söylenebilir. Sektörün gelişmesi için bir dizi önlem ve uygulamanın yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

Sağlık turizmi;

1. Termal Sağlık Turizmi
2. Medikal Turizm
3. Yaşlı Turizmi (3. Yaş Turizmi)
4. Engelli Turizmi kavramlarını barındırmaktadır.

Sağlık turizminin gelişmesinde çok çeşitli faktörlerin etkili olduğu görülmektedir. Hastaların tedavi maksatlı seyahat etmelerinin farklı nedenleri bulunmaktadır. Bunlar kısaca şöyle özetlenebilir:

- Dünya da yaşanan küreselleşme süreci
- Uzun bekleme süresi
- İleri donanım ve teknolojiye sahip, bilimsel anlamda dünya çapında etkinliği fazla olan ülkelerde tedavi olma isteği
- Bilgi - İletişim teknolojisindeki hızlı gelişmeler
- Ülke sağlık sistemlerinde yaşanan problemler
- Ürün çeşitlemeleri
- Tüketicilerin bilinçlenmesi, sektörlerin yeni pazar arayışları

Türkiye’de sağlık turizmi kapsamındaki iş ve işlemler Sağlık Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca sağlanan işbirliği ve koordinasyon doğrultusunda yürütülmektedir. İdari, teknik, işletme ve denetim kapsamında değerlendirilebilecek konularda Sağlık Bakanlığı’nın sorumluluk alanı artarken; yatırım teşvik, yatırım yeri planlaması, imar mevzuatının geliştirilmesi ve tanıtım promosyon gibi konularda ise Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın sorumluluk alanı genişlemektedir.

MADDE 23-(1) Sağlık Turizmi Dairesi Başkanlığı’nın görevleri şunlardır:

- Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı ile ilgili hizmetleri planlamak, gerekli izinleri vermek
- Sağlık Turizmi ile ilgili iş ve işlemleri ilgili kurum ve kuruluşlarla koordineli olarak yürütmek,
- Yurt dışından ülkemize tedavi amaçlı gelecek hastaların Sağlık Turizmi açısından kabul kriterlerini oluşturmak ve bu hastaların talep ve şikâyetlerini incelemek,
- Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı kapsamındaki hastalara gerektiğinde yardım ve danışmanlık hizmetlerini sunmak ve kayıtlarını tutmak,
- Sağlık alanında ikili işbirliği kapsamında ülkemize gelen ve tedavisi uygun görülen hastalara ilişkin işlemleri planlamak ve koordine etmek,
- Uluslararası Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi (USHAŞ) ile koordinasyonu sağlamak,
- Genel müdür tarafından verilen diğer görevleri yapmak.

Termal turizm konseptli otel kavramlarıyla ilgili bazı tanımlamalar aşağıda verilmektedir.

Termal Otel: En az üç yıldız standardında bir konfor düzeyine sahip olan, talebe göre yıl boyunca aynı hizmet olanaklarını sunabilen, hem geceleme yapan hem de günübirlik ziyaretçilere hizmet verebilecek donanım, mekân ve personele sahip olan tesistir.

Kür: Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklar ve belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.

Kaplıca Kürü: Toprak, yeraltı ve deniz kaynaklı mineralli sular, gazlar, peloidler (çamurlar) ve iklimsel unsurlar gibi doğal tedavi unsurlarının yöredeki iklim olanakları ve gerekli görülen diğer tedavilerle birlikte kür şeklinde uygulandığı bir tedavi sistemidir. Kür süresi tıbbi deneylere dayanılarak kabul edilen maksimum 21 günlük bir süredir.

Termal Kür Merkezi: Termal turizm işletmelerinde teşhis-tedavi birimlerinin bulunduğu ve kür uygulamalarının yapıldığı bölümdür. Kür merkezi bünyesindeki birimler şöyle sıralanabilir;

Balneoterapi Birimleri: Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurları ile yapılan kür uygulamalarını kapsar. Genel yüzme havuzu, terapi havuzu, çamur banyosu, duşlar, buhar banyosu, masaj gibi birimlerde gerekli görülen diğer tedavilerle birlikte küristlere tedavi amaçlı kullandırılmak suretiyle hizmet verilir.

İnhalasyon Uygulamaları: Termomineral su buharı ile yapılan soluma uygulamalarıdır. İçme Kürleri; Mineralli sularla kaplıcalarda ya da yaşanan yerde yapılan içme kürleridir.

Peloidterapi (şifalı çamur): Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidlerin bir balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasıdır.

Klimaterapi: Hava sıcaklığı, nem, rüzgar şiddeti ve hızı, güneş ışını ve benzeri faktörlerin sistematik ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.

Hidroterapi; Termomineral sular ile yapılan yıkama, duş, dökme gibi uygulamalardır. Ayrıca, her kürist için özel olarak düzenlenen ve ideal olarak amaca uygun inşa edilmiş havuzlarda gerçekleştirilen sinir-kas-iskelet sistemiyle ilgili fonksiyonları geliştirme-iyileştirme amaçlı bir havuz tedavi programı uygulamasıdır.

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Birimleri: Tesisin büyüklüğü oranında genişletilebilen bu birimlerde, kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz-masaj tedavisi ve ışın tedavisi uygulamaları yapılır.

Medikal Tedavi: Kaplıca tedavisi sırasında hastaya lokal veya sistematik olarak uygulanan ilaç tedavi yöntemidir.

Destek Uygulamalar: Sağlık eğitimi, diyet uygulamaları, günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi, davranış değişikliği eğitimleri ve psikolojik destek yöntemidir.

Kür Parkı: Termal tesise gelen kullanıcıların kür uygulaması dışındaki zamanlarını dolduracak aktiviteleri içeren ünitelerden oluşmaktadır. Açık-kapalı spor alanları, yürüme parkurları, çay bahçeleri, oyun salonları, alışveriş merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzları gibi tesisin büyüklüğüne bağlı olarak çoğaltılabilen hizmetlerin sunulduğu ve tesise ek kazanç sağlayan çeşitli hizmet birimlerini içerir.

Termal tesislerde amaç termal suyun tıbben belirlenmiş endikasyon (şifa) özelliği ile uzman doktor denetiminde etkin ve uygun bir tedavinin yanı sıra; dinlenme, rekreasyon, eğlence, spor gibi özellikle insan sağlığını korumak, zinde kalmak amacıyla sağlıklı bir yaşam ortamı sunmaktır. Termal su kullanacak termal tesisler ne bir hastane, klinik ne de bir hamamdır. Termal turizmi oluşturan ana unsurlar, doğa güzelliği, güneş, temiz hava, uygun iklim ile birlikte termal suyun özelliklerinin doğru kullanımı sayesinde insan sağlığı ve turizm olgularını birleştirmektedir.

1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'na göre; Türkiye Cumhuriyeti arazisi dâhilinde bulunan her nevi maden suları ile kaplıcaları işletmek için özel hükümlere bağlı olarak alınması gerekli izin ile birlikte, bu suların şifa özelliklerinin Sağlık Bakanlığı tarafından onaylanması gerekmektedir. Bakanlıkça şifa özellikleri veya kaplıca tesisatının tekniğe uygunluğu tasdik edilmeyen maden suları, bu ad ve unvan ile ticarete çıkarılamayacağı gibi kaplıcalara da tedavi amacıyla ziyaretçi kabul edilemez. Diğer taraftan, turizm alan ve merkezlerinde yer alan termal suyun ve suyun kullanıldığı termal kür merkezi tesislerine (kaplıcaya) ait projelerin Kültür ve Turizm ile Sağlık Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan teknik kriterlere uygunluğu Sağlık Bakanlığı tarafından da onaylanmasını takiben kür merkezleri ile konaklama tesisi ve diğer birimlere ait projeler birlikte incelenerek "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine ilişkin Yönetmelik" hükümlerine uygun bulunması halinde onaylanarak tesise "Turizm Yatırım Belgesi" verilir.

Son yıllarda ülkemizin sağlık turizmi ve özellikle termal turizm imkân ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi amacıyla, öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanması yoluyla geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmaktadır. Birtakım hastalıkların iyileştirilmesi için içmeler, kaplıcalar, ılıcalar, deniz, dağlar, mağaralar, sanatoryumlar, prevantoryumlar ve benzerlerinden yararlanmak üzere yapılan seyahatler genel anlamda "Sağlık Turizmini" oluştururken termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli yöntemlerin yanında iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları ve termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen turizm hareketi "Termal Turizm" olarak tanımlanmaktadır.

İdeal bir termal turizm tesisinin, konaklama, kür merkezi ve kür parkı birimlerinin entegrasyonundan oluşması gerekmektedir. Termal turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonu sağlayan tesisleri bünyesinde bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısının artırılması sonucunda turist sayısının ve bunun paralelinde turizm gelirlerinin de artırılması hedeflenmektedir.

Termal turizmdeki anlayış, termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlenme ve spor tesisleri gibi imkanların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen tesisler yaratmaktır. Bu minvalde sağlık ve termal turizmine yönelik çalışmalar Kültür ve

Turizm Bakanlığının turizmin çeşitlendirilerek ülke geneline yayılması politikası içinde önemli yer tutmaktadır.

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 çalışmasının Türkiye turizmi için en önemli açılımı, ülkemizin sahip olduğu alternatif turizm potansiyellerinin tespiti ve planlı bir şekilde koruma-kullanma dengesi içerisinde ülke turizmine kazandırılması için izlenecek olan stratejileri belirleyip eylem planı haline getirmiş olmasıdır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca sağlık ve termal turizme yönelik yürütülmekte olan çalışmalar ülke turizm gelirlerinin artırılmasının yanında bölgesel gelişmeye de destek olunması açısından ele alınmakta, ülke genelinde turizmin çeşitlendirilmesi kapsamında yürütülen projeler arasında önemli bir yer tutmaktadır. Bu proje çalışmaları ile yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmaktadır.

Ülkemizin jeotermal kaynaklar açısından dünyada ilk yedi ülke arasında yer alırken, Avrupa'da kaynak potansiyeli açısından birinci, kaplıca uygulamaları konusunda ise üçüncü sırada olduğu gerçeği göz önüne alındığında sağlık ve termal turizm potansiyelinin etkin bir şekilde kullanımına yönelik geliştirilen stratejilerin önemi bir kez daha anlaşılacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca bugüne kadar Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş ve halen yürürlükte bulunan termal odaklı 3 adet termal kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ile 72 adet termal turizm merkezinde planlanan alanlarda, kısıtlı sayıda da olsa üretilen kamu arazilerine turizm yatırımcılarının ilgisi beklenmektedir.

Bu kapsamda ülkemizin sahip olduğu jeotermal potansiyele bağlı olarak en önemli alternatif turizm türlerinden biri olan sağlık ve termal turizm konusunda öncelikli olarak ülke genelindeki potansiyel alanlar belirlenmiş ve bu potansiyel alanlar bölgeleme esasına göre analiz edildikten sonra genel planlama yaklaşımı içerisinde 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları üretilmiş ve yatırım alanları belirlenmiştir. Ayrıca termal turizm master planı kapsamı dışındaki illerde yer alan kaplıca alanlarının geliştirilme çalışmaları da sürdürülmektedir. Tüm bu çalışmalar tamamlandığında termal turizm merkezlerindeki onaylı imar planları ile yatak kapasitesinin 2023 yılında 500.000 termal yatağa yükseltilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca önümüzdeki orta ve uzun vadede termal turizmde ülkemizin dünyanın en önemli sağlık ve termal destinasyonu olması hedeflenmektedir. (1)

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Jeotermal enerjinin insan sağlığına olan faydaları her geçen gün bilinirliğini arttırmakta ve bu yönde talep oluşmaktadır. Dünya Sağlık Örgütü'nün 2015 yılı verileri her yıl yaklaşık 30 Milyon insanın sağlık için ülke dışına çıktığını göstermektedir. Sağlık turizmine harcanan yıllık para yaklaşık 500 milyar dolardır. Bu da kişi başına 15 bin dolara denk gelmektedir. Sağlık turizminin başında termal tesisler gelmekte ve sağlık amacıyla tursitik seyahat eden insanların çoğu termal tesisleri tercih etmektedir.

Tablo 4. Türkiye'de seyahat amacına göre seyahat ve geceleme verileri

Yıl	Seyahat Sayısı(Bin)	Geceleme Sayısı (Bin)	Ortalama Geceleme Sayısı
2016	4338	31875	7.7
2017	4492	34585	7.7
2018	2143	22233	

Tablo 5. Geliş nedenine göre çıkış yapan ziyaretçi sayıları (Sağlık ve Tıbbi Nedenler)

Yıl	Toplam	Yabancı	Vatandaş(Yurt Dışında İkamet eden)
2016	377384	251809	125574
2017	433292	326709	106583
2018	389132	308653	80479

Tabloya göre sağlık ve tıbbi amaçlarla Türkiye'ye gelen ve aynı amaçla çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılında 377.384'tür. Bunların 25.809'u yabancı uyrukludur, 125.574'ünü de yurtdışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. 2018 yılının ilk üç çeyreği hesaplandığında toplam ziyaretçi sayısı 389.132 olmuştur.

Tablo 6. 2018 Yılı Avrupalı Tursitlerin Termal Tesislerde Konaklama, Ortalama Kalış ve Geceleme sayıları

Ülke	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi
Norveç	1852	25060	13,5
İrlanda	426	1713	4
İngiltere	12300	41544	3,4
Almanya	35154	110329	3,1
Hollanda	2945	9231	3,1
Fransa	22380	28231	1,3
İtalya	16097	19743	1,2

Sağlık Turizmi Kurulu (SATURK-2019) verilerine göre termal tesislerin ekonomik katma değer sağlayabilmeleri için kişi başı konaklama gün sayısının ve toplam doluluk oranlarının yüksek olması gereklidir. Tabloda da görüldüğü üzere Avrupa'da 5 gün ve üzeri konaklama yapan topluluğu sadece Norveç'ten gelenler oluşturmaktadır.

Türk Ekoloji ve Hidro-Klimatoloji Derneğinin yaptığı bir araştırmaya göre; Türkiye'de daha çok orta yaş (40–60 yaş) grubu kaplıcalara gitmektedir. Turistlerin %42'sinin romatizmal hastalıklar, %26'sının genel vücut ağrıları, %11'inin bel ağrısı, %2'sinin kadın hastalıkları, %2'sinin refakat, %11'inin de gezi amacıyla kaplıcalara gittiği tespit edilmiştir. Kaplıcalara giden turistlerin %42'sinin doktor tavsiyesi ile gittiği ve gidenlerin %75'inin kaplıcalarda 10 gün kaldığı tespit edilmiştir

Termal Sağlık Turizmi Derneği verilerine göre 2019 yılında Türkiye'de ki termal tesislerde 750.000'i yabancı olmak üzere 3.000.000 turist ağırlanmıştır ve bu turistlerden 1 Milyar Dolar gelir sağlanmıştır.

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye’de Turizm Bakanlığı’nca verilen “Özel Belgeli İşletme” statüsü olan butik oteller; Akdeniz, Ege, Marmara başta olmak üzere ülkemizde her geçen gün daha fazla ilgi görmektedir.

Yapılan araştırmalar sonucunda insanların son yıllarda artık büyük ve klişe beş yıldızlı oteller yerine keşfedilmemiş yerlerde, ev ortamının oluşturulduğu, sessiz sakin ortamlarda vakit geçirmeyi tercih ettikleri gözlemlenmiştir.

Buna gösterilebilecek en belirgin örnekler Çıralı, Kaş, Kekova, Alaçatı, Kapadokya, Kazdağları, Antalya Kaleiçi, Asos, Safranbolu, Çeşme, İstanbul vb. gibi yerlerde kurulu butik otellerdir. İnsanlar artık büyük şehrin keşmekeşinden böyle sakin mekânlara kaçarak adeta dinlenmeyi tercih etmektedirler. Nitekim yapılan araştırmalar sonucu 1998 yılında Türkiye genelinde 200 civarında olan butik otel sayısının 2010 yılında butik, exclusive, dizayn, tarihi, özel belgeli, özel nitelikli adı altında yaklaşık 1.000’e ulaştığı tespit edilmiştir. Bu sayının tamamı bu sıfatları tam olarak karşılamasa bile artışın çok fazla olduğu gözlemlenmektedir. Yine bir araştırmaya göre Avrupalı turistlerin %40’ının butik otelleri tercih ettiği görülmüştür. Bu yüzden özellikle yazları adı geçen yerleşim yerlerinde bulunan butik otellerde yer bulmakta zorlanılmaktadır.

Bununla birlikte dünyada çeşitli ülkeler, termal turizmin insan sağlığında önemli bir yeri olduğunun bilincinden hareketle termal turizm konusuna önem vermektedir. Yıllık olarak termal turizm amaçlı Almanya ve Macaristan’a 10 milyon, Rusya ya 8 milyon, Fransa’ya yaklaşık 1 milyon, İsviçre’ye ise 800 bin kişi gitmektedir. 126 milyon nüfuslu Japonya’nın Beppu kentine sadece 13 milyon kişinin termal turizmden faydalanma amaçlı olarak gittiği bilinmektedir. Termal turizmde gelişme göstermiş Avrupa ülkeleri Almanya, Fransa, İtalya, Macaristan, Avusturya, Çek Cumhuriyeti, İsviçre, İspanya, Yunanistan, Belçika ve İngiltere olarak sıralanabilir. Amerika’da termal turizmin önemi Avrupa’ya göre daha geç fark edilmiş olmakla beraber özellikle Arkansas ve Colorado eyaletlerinde nitelikli tesisler yer almaktadır. Rusya’da termal merkezler bulunmasına rağmen tesisler yeterli düzeyde değildir. Japonya, Çin, Cezayir ve Tunus da termal turizmde önemli ülkeler arasında sayılabilmektedir. Termal turizm Avrupa ülkelerinden özellikle Almanya’da önemli bir sektör haline gelmiştir. Almanya yaklaşık olarak 260 adet resmi belgeli termal merkezi ile toplam 750.000 yatak kapasitesine sahip olup, yılda termal turizm amaçlı gelen 3 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir. Almanya’nın Stuttgart kentinde bulunan Das Leuze kaplıca ve rekreasyon tesisleri yaz aylarında günde 8.000 kişi tarafından ziyaret edilmektedir. Bu rakam da yıllık ortalama 3.000 kişi/gün olmaktadır. Almanya’da bulunan 200’den fazla termal turizm tesislerinde direkt ve endirekt yaratılan ekonomik faaliyet yılda 30 milyar \$ civarındadır. Almanya’daki kür ve tedavi merkezlerinin sayısı 241 olup, bu tesislerdeki geceleme sayısı 65 milyon, toplam ziyaretçi sayısı ise 12 milyondur. Almanya, hekim teşhisi ve raporu olması şartıyla; kaplıca tedavilerinin hem özel hem de kamu sağlık sigorta şirketleri tarafından tam veya kısmen karşılandığı ülkelerden biridir.

Macaristan’da sağlık ve termal turizminin hızla gelişmekte olduğu, yılda 10 milyondan fazla turistin termal turizm amaçlı olarak ülkeye geldiği bilinmektedir. Ülkede 120 tedavi edici termal merkez bulunmakta olup, bunların 80’den fazlası Budapeşte’dedir. Her sene bu ülkeye gelen insanların % 22’si bu merkezlere gitmektedir. Macaristan’da hekim teşhisi ve raporu olması kaydıyla, mevcut olan sosyal sağlık sigorta sistemi tedavi masraflarının tümünü veya bir kısmını karşılamaktadır. Fransa’da yalnızca 120 kadar termal su kaynağı bulunduğu ve resmi olarak 104 adet termal merkezden turizm amaçlı yararlanıldığı bilinmektedir. Çek Cumhuriyeti ve Slovakya’da son yıllarda çok gelişmiş tedavi edici kaplıca merkezleri kurulmuştur. İki ülkede yaklaşık olarak 60 adet tedavi edici termal merkez bulunmakta olup, yılda 500.000’e yakın hastaya tedavi hizmetleri verilmektedir. Bu ülkelerde de sigorta şirketlerince, hekim raporuna dayanılarak tedavi masraflarının tamamı veya bir kısmı karşılanmaktadır. Doğu Avrupa ülkesi olan Romanya’da insan sağlığına yararlı yaklaşık 160 adet termal su kaynağı bulunmakta olup, toplam 56.000 yatak kapasitesi ile yaklaşık 15 adet termal tedavi

merkezi yıl boyu hizmet vermektedir. Ancak Romanya'da tesislerin eskimiş ve önemlerini yitirmiş olduğu bilinmektedir.

Avusturya'da 300 adedi sadece kür ve 100 adedi ise hastane şeklinde termal su, çamur ve buhar ile tedavi yapan nitelikli tedavi merkezleri yer almakta olup; buradaki kür merkezlerinde 200.000'den fazla termal otel odası bulunmaktadır. İspanya'da 128 adet termal tesis bulunmakta olup, yılda 400.000 turist gelmektedir. İtalya'da ise 360 civarında termal tesis bulunmaktadır. Japonya'da ise 1.500 adet merkezde 100 milyon geceleme kapasiteli termal turizm yapılmaktadır. Beppu'da 1.000 litre/saniye jeotermal su termal turizm amaçlı kullanılmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Arkansas eyaletinde ise 55 bin kişinin yararlanacağı termal tesislerin yapılmış olduğu, Hawai'de de turizmin 12 aya yayılması amacıyla termal turizm ağırlıklı uygulamalara başlanıldığı bilinmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde değişen dünya görüşü ile beraber yaşam kalitesine verilen önemin artması, insan sağlığının korunmasında, doğal kaynakların kullanılmasına da öncelik verilmesiyle doğal tedavi unsuru olan termal suların daha verimli kullanılması büyük önem kazanmaktadır.

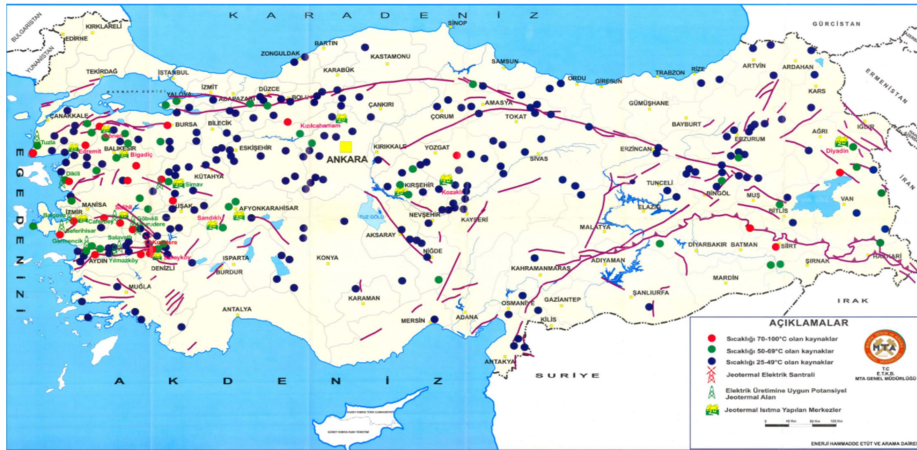
2000'li yıllarda nüfusunun % 17'si 65 yaşın üzerinde olan Avrupa'da bu oranın 2025 yılında % 20'ye yükseleceği tahmin edilmektedir. Özellikle alım gücü çok yüksek olan 3. kuşak olarak tabir edilen 50 yaş ve üstü insanlar, sağlıkta önleyici tedavi ve zinde kalma arzusu ile sürekli artan yüksek kaliteli wellness olanaklarına yönelik talep oluşturmaktadır. Gerek tedavi gerekse zinde kalma ihtiyacı, yaşlanan Avrupa nüfusunun daha fazla termal kür gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. İklim avantajları nedeniyle özellikle romatizmal hastalıkların görüldüğü Kuzey Avrupa ve İskandinav ülkelerinde bu talep daha yoğunlukla hissedilmektedir. Ayrıca, coğrafi yakınlık faktörü de göz önünde bulundurulduğunda Ortadoğu ülkeleri için de Türkiye önemli bir termal destinasyon ülkesi olabilecek konumdadır. Ayrıca gelişmiş ülkelerde sağlık giderlerinin fazla olması nedeniyle hastaların tedavi hizmetlerini azaltmaya yönelik olarak sağlık hizmetlerinin daha düşük maliyetli ülkelere temin edilmesi eğilimini artmaktadır. İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedavileri için Türkiye'ye göndereceği hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları ülkemiz termal turizmi açısından önemli bir pazar payı oluşturmaktadır.

Ülkemiz çok zengin jeotermal potansiyele ve tedavi edici özeliği yüksek termal sulara sahip olmasına rağmen kür parkı, kür merkezi ve konaklama tesisi bütünlüğü sağlayan tesislerin nicelik ve nitelik yönünden yetersizliği, uluslararası standartlarda termal tesislere sahip termal kent niteliğindeki destinasyonların oluşturulamaması nedenleriyle Avrupa ülkeleri ile rekabet ortamı sağlanamamıştır.

Ülkemizin genel jeolojik konumuna göre; Batı Anadolu'da graben sistemlerinde, Orta ve Doğu Anadolu'da volkanik alanlarda ve Kuzey Anadolu boyunca yoğun sıcak su kaynakları bulunmaktadır. Ülkemiz derin kırık fay hatları, aktif deprem kuşakları, zengin ve çeşitli maden yataklarının bulunduğu yapısal duruma bağlı olarak yeryüzünün derinliklerinden gelen ve yüzey sularının derinlere inerek ısınması, maden eriyikleriyle yüklenmesi ve basınç kazanarak tekrar yüzeye çıkması sonucu oluşan sıcak ve soğuk maden suları bakımından zengin kaynaklara sahip bulunmaktadır. Jeotermal kaynak kısaca yer ısısı olup, yer kabuğunun çeşitli derinliklerinde birikmiş ısının oluşturduğu, kimyasallar içeren sıcak su, buhar ve gazlardır. Ülkemizdeki jeotermal kaynaklar Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay zonları ile yakın zamana değin etkinliğini sürdürmüş volkanizma ürünüdür. Yüksek sıcaklık içeren jeotermal sahalar genelde genç tektonik etkilerden dolayı ülkenin batısında yer almaktadır. Düşük ve orta sıcaklıktaki sahalar ise volkanizma ve fay oluşumunun etkisiyle Orta ve Doğu Anadolu ile Kuzey Anadolu fay zonu ve Doğu Anadolu fay zonu boyunca yer almaktadır. Sıcaklıkları 20 °C ile 110 °C, debileri 2-500 lt/s arasında değişen 1.300 dolayında termal (jeotermal) kaynak bulunmaktadır. Bu kaynakların yaklaşık 229 adedi termal turizme kaynaklık etmektedir. Termal turizm ve içme suyu amacıyla kullanılan bu 229 kaynağın bölgesel olarak dağılımı Tablo.1'de gösterilmektedir. Termal su kaynaklarının çoğunluğu başta Ege olmak üzere Marmara ve İç Anadolu bölgelerinde toplanmıştır ve sıcaklık aralığı açısından farklılık göstermektedir. Ancak genele bakıldığında toplam termal su kaynaklarının %37'sini çok sıcak sular oluşturmaktadır.

Tablo 7.Bölgelere Göre Termal Turizm Amaçlı Kaynakların Dağılımı

Bölge Adı	Soğuk Sular (0-19° C)	Sıcak Sular (20-25° C)	Sıcak Sular (36-36° C)	Çok Sıcak Sular (46-99° C)	Toplam
Marmara	7	8	8	30	53
Ege	5	17	28	31	81
İç Anadolu	10	10	14	17	51
Karadeniz	4	4	3	3	14
Akdeniz	1	3	2	-	6
Doğu ve Güneydoğu Anadolu	4	7	8	5	24
Toplam	31	49	63	86	229

Şekil 2. Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı ve Uygulama Haritası

Türkiye'deki termal kaynakların ülke geneline dağılımı termal turizmin deniz, yat, av, dağ, kongre ve kış turizm etkinlikleriyle entegre edilebilmesine ve böylece kaynakların daha etkin ve optimum kullanılabileceği anlamına gelmektedir.

Türkiye'de termal turizm yatak potansiyeli 1.365.000 olarak hesaplanmıştır. Önemli termal potansiyele sahip iller ve potansiyel yatak sayıları şu şekilde sıralanmaktadır: 1.Afyon (189.356), 2.Aydın (139.276), 3.Denizli (129.287), 4.İzmir (101.067), 5.Kütahya (94.910), 6.Sivas (90.504)

Türkiye'de termal tesis ziyaretçileri tesislerden daha çok günübirlik ya da hafta sonu ziyaretleri şeklinde faydalanmaktadır. Ancak özellikle sağlık amaçlı termal kaynaklardan faydalanma durumlarında kalış sürelerinin daha uzun olması beklenmektedir. Tesislerin fiziki donanım olarak eksiklikleri ve uzman kadro yetersizliklerinin kısa süreli ziyaretlerin başlıca nedeni olarak gösterilebilir. Bu iki neden tesislerin sağlık hizmeti sunduğu algısının önüne geçmektedir.

12 ay boyunca yapılabilecek olan bir turizm çeşidi olmasına karşın turizm işletme belgeli tesisler dışındaki kaplıca tesislerinin büyük bölümü mevsimlik veya sezonluk olarak işletilmektedir. Bu tesislerin çoğu küçük yatak kapasiteli aile işletmeleri ya da belediyelerin sınırlı bütçeleriyle geliştirdikleri düşük kaliteli işletmelerdir. Termal turizm, batı bölgelerinde daha yoğun olmakla birlikte neredeyse tüm ülke coğrafyasında kendine yer bulan bir turizm türü olmasına rağmen mevcut kapasitenin çok altında hizmet vermektedir. İşletmelerde yaşanan sorunlar ve kalış sürelerinin dışında termal kaynakların kullanımında çevresel korumanın da önemi büyüktür.

Tablo 8.Ülkemize Gelen Yıllık Ortalama Termal Turizm Ziyaretçi Sayısı (İlk 15 Ülke)

Sıra	Ülke	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ort. Kalış Süresi (Gün)
1	Japonya	92.397	98.941	1.1
2	Güney Kore	92.151	96.424	1.0
3	Çin Halk Cum.	58.103	61.049	1.1
4	Almanya	35.154	110.329	3.1
5	A.B.D.	23.924	31.755	1.3
6	Fransa	22.380	28.231	1.3
7	Rusya Federasyonu	16.384	21.632	1.3
8	İtalya	16.097	19.743	1.2
9	İspanya	14.037	15.377	1.1
10	Brezilya	12.933	14.017	1.1
11	İngiltere	12.300	41.544	3.4
12	Portekiz	10.070	10.610	1.1
13	S.Arabistan	8.227	18.356	2.2
14	Malezya	5.838	6.343	1.1
15	Endonezya	5.548	5.684	1.0

Tablodan görüldüğü gibi uzak doğu ülkeleri olan Japonya, Güney Kore ve Çin Halk Cumhuriyeti'nin ziyaretçi sayısında bariz üstünlüğü mevcuttur. Ancak yine tablodan görüleceği gibi bu kişilerin hemen hemen tamamı bir gün konaklamaktadır. Özellikle Japonya kökenli turistlerin sabah erken saatlerde Pamukkale travertenlerini ziyaret ettikleri ve öğleden sonra geç saatlerde Karahayıt bölgesindeki otellere giriş yapıp termal havuzları kullandıktan sonra bir gece konaklayıp kahvaltıyı takiben ayrıldıkları gözlemlenmiştir. Bu durum termal tesisi kaynaklı ekonomik büyüklüğün sağlanması beklentileri için olumsuz bir tablodur. Brezilya'dan dahi 13.000 civarında turist termal tesislerde konakladığını düşünürsek bu sektörün dünyanın her yanında alıcısı olduğu rahatlıkla görülecektir. (5)

Yozgat Termal Turizm Potansiyeli:

Hattuşaş'a (Hitit Medeniyeti Başkenti) yakın olması ve Hattuşaş ile Kapadokya'yı birbirine bağlayan yolun il merkezinden geçmesi, ayrıca sahip olduğu tabiat güzellikleri, turistik değerleri ve kaplıcalarıyla Yozgat, önemli bir turizm rotası üzerinde yer almaktadır. (4)

Yozgat ili Merkez, Akdağmadeni, Boğazlıyan, Saraykent, Sarıkaya, Sorgun, Yenifakılı ve Yerköy ilçelerinde 30 °C – 85 °C sıcaklık aralığında 600 lt/sn jeotermal su kaynağı bulunmakta olup, Yozgat İl Özel İdaresi tarafından yapılan çalışmalar neticesinde 30 °C – 85 °C sıcaklık aralığında 410 lt/sn jeotermal su kullanıma hazır hale getirilmiştir. Hali hazırda yatırımcıya tahsis edilebilecek 30 °C – 85 °C sıcaklık aralığında 280 lt/sn jeotermal su kaynağı bulunmaktadır. İl özel idaresi jeotermal kaynak kullanım verimliliğini artırıcı çalışmalar da yürütmektedir. (6)

Tablo 9.Yozgat Turizm Göstergeleri

Belediye Belgeli Turistik Tesis Sayısı	24
Belediye Belgeli Tesis Yatak Kapasitesi	945
Turizm İşletme Belgeli Tesis Sayısı	10
Turizm İşletme Belgeli Tesis Yatak Kapasitesi	1.334
Gelen Yabancı Turist Sayısı	1.212
Gelen Yerli Turist Sayısı	182.558

Yozgat coğrafi yapısı, geniş volkanik formasyonları ve küçük ölçekli fayları, termal kaynakların oluşumunu sağlamıştır. Bu nedenle Yozgat ili sıcak su bakımından zengin bir potansiyele sahip olup Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen termal turizm merkezleri bulunmaktadır.

Termal suları ile meşhur Sarıkaya ilçesinde Romalılardan kalma eski hamam sütunları ve abideleri turizm açısından değer ifade etmektedir. Yozgat Doğa Turizmi Master Planı'nda ifade edildiği üzere ilçedeki kaplıcaların Sağlık Bakanlığı'nca yapılmış analizler sonucu bazı hastalıklara (romatizma, cilt hastalıkları vb.) iyi geldiği raporlarla onaylanmıştır.

Yozgat ilindeki mevcut termal tesisler ve kapasitelerine yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Tablo 10.Yozgat Termal Tesis Verileri

İl - İlçe	Tesis Adı	Tesis Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Yozgat/ Sarıkaya	Mehmetoğulları Termal Resort	Otel ve Kaplıca	76	152
Yozgat/ Boğazlıyan	Dedeman Cavlak Termal &Spa	Termal Otel - 5 Yıldızlı (Yatırım Belgeli)	422	968
Yozgat/ Sorgun	Sorgun Büyük Termal Otel ve Kaplıcası Otel ve Kaplıcası	Termal Otel ve Kaplıca	54	138
Yozgat/ Sarıkaya	Sarıkaya Otel	Kaplıca ve Otel	50	150
Yozgat/ Sorgun	Lokman Hekim Kaplıcası	Kaplıca	10	50
Yozgat/ Sorgun	Osmanlı Kaplıcası	Kaplıca	34	83
Yozgat/ Sorgun	Bedirbaba Kaplıcası	Kaplıca	14	42

(7)

Tablo 11. Konaklama Tesislerinde Giriş, Geceleme ve Doluluk (2019)

İL	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ (GÜN)			DOLULUK ORANI(%)		
		YAB	YER	TOPLAM	YAB	YER	TOPLAM	YAB	YER	TOPLAM	YAB	YER	TOPLAM
Yozgat	Kadışehri		5.505	5.505		5.940	5.940	0,00	1,08	1,08	0,00	43,42	43,42
	Merkez	329	25.992	26.321	765	38.795	39.560	2,33	1,49	1,50	0,43	21,81	22,24
	Sarıkaya		10.812	10.812		16.255	16.255	0,00	1,50	1,50	0,00	33,70	33,70
	Sorgun	706	38.155	38.861	1.049	68.951	70.000	1,49	1,81	1,80	0,50	32,85	33,35
	Aydıncık		7.160	7.160		7.160	7.160	0,00	1,00	1,00	0,00	47,35	47,35
	Çandır		581	581		4.620	4.620	0,00	7,95	7,95	0,00	35,65	35,65
	Çekerek		48	48		1.320	1.320	0,00	27,50	27,50	0,00	45,83	45,83
	Saraykent	5	507	512	14	1.986	2.000	2,80	3,92	3,91	0,47	66,20	66,67
	Toplam	1.040	88.760	89.800	1.828	145.027	146.855	1,76	1,63	1,64	0,38	29,99	30,37

Tablo 12. Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Giriş/ Geceleme/Ortalama Kalış Süresi Ve Doluluk Oranlarının İllere/ İlçelere Göre Dağılımı (2019)

İLLER	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YAB	YER	TOPLAM	YAB	YER	TOPLAM	YAB	YER	TOPLAM	YAB	YER	TOPLAM
Yozgat	Boğazlıyan	40	7.270	7.310	69	30.210	30.279	1,73	4,16	4,14	0,04	18,31	18,35
	Kadışehri		6.568	6.568		6.568	6.568	0,00	1,00	1,00	0,00	37,23	37,23
	Merkez	480	35.350	35.830	763	51.836	52.599	1,59	1,47	1,47	0,54	36,38	36,91
	Sarıkaya		2.081	2.081		9.466	9.466	0,00	4,55	4,55	0,00	13,08	13,08
	Sorgun	8	16.160	16.168	8	28.832	28.840	1,00	1,78	1,78	0,01	32,16	32,17
	Yerköy	83	17.946	18.029	135	22.130	22.265	1,63	1,23	1,23	0,15	24,14	24,29
	Akdağmadeni		10.020	10.020		10.452	10.452	0,00	1,04	1,04	0,00	25,96	25,96
	Aydıncık		1.118	1 118		5.379	5.379	0,00	4,81	4,81	0,00	24,90	24,90
	Çayıralan		3.449	3.449		3.449	3.449	0,00	1,00	1,00	0,00	51,10	51,10
	Çekerek		872	872		2.430	2.430	0,00	2,79	2,79	0,00	17,31	17,31
	Saraykent		261	261		5.431	5.431	0,00	20,81	20,81	0,00	68,57	68,57
	Şefaati	1	2.670	2.671	3	6.072	6.075	3,00	2,27	2,27	0,02	36,67	36,68
	Toplam	612	103.765	104.377	978	182.255	183.233	1,60	1,76	1,76	0,14	26,57	26,71

Yukarıdaki verilerden görüldüğü üzere Yozgat ilinde hem yerli hem yabancı turistler en fazla sırasıyla Merkez, Sorgun ve Yerköy'de konaklamaktadır. Bu durumun nedeni bu bölgelerin yurt içi ve yurt dışında tanıtımının daha iyi yapılmış olmasının yanı sıra bu bölgelerdeki konaklama tesisi sayısının daha fazla olmasıdır. Yozgat'ın sosyoekonomik gelişim sürecinde olması ve ile yapılan yatırımlar turistik faaliyetlerin geliştirilmesinin hız kazanacağı öngörülmektedir. İlde turizm faaliyetlerinin artırılması ile de konaklama ihtiyacının artacağı ve bu doğrultuda yeni turistik tesislerin faaliyete geçirilmesi gerekliliğinin artacağı tahmin edilmektedir.

Yozgat ili termal turizm kaynaklarının arzına yönelik 1500 civarında yatak kapasitesine sahiptir. Onuncu Kalkınma Planı hedeflerinde de belirtildiği üzere Türkiye'de termal turizme yönelik hedeflenen yatak kapasitesi 100.000 civarında olup Yozgat ili bu hedefin %1,5'luk bir kısmını barındırmaktadır. Yozgat ve ilçeleri, termal kaynak zenginliğinin yanı sıra fiziksel ve kimyasal bileşimleri açısından da Türkiye'nin üstün nitelikli şifalı suları arasında yer almaktadır. Bu kapsamda geleceğe dönük hedefler doğrultusunda Yozgat ilinin termal turizm potansiyelini turizme sunabilmesi ciddi anlamda üzerinde durulması gereken önemli bir husustur. Ortaya çıkan tablo, söz konusu potansiyele rağmen gerek yatak kapasitesi gerekse ziyaretçi sayıları, termal turizm olanaklarının turizm ürünü olarak yeterince değerlendirilmediğini göstermektedir. Yozgat ilinin termal turizm potansiyelinin değerlendirilmesi gerek Yozgat ilindeki ekonomik hareketlenmeye gerekse ülke ekonomisine sağlayabileceği faydalar açısından oldukça önemlidir.

Verilerden görüldüğü üzere Yozgat ilinde hem yerli hem yabancı turistler en fazla sırasıyla Merkez, Sorgun ve Yerköy'de konaklamaktadır. Bu durumun nedeni bu bölgelerin yurt içi ve yurt dışında tanıtımının daha iyi yapılmış olmasının yanı sıra bu bölgelerdeki konaklama tesisi sayısının daha fazla olmasıdır. İlde turizm faaliyetlerinin artırılması ile de konaklama ihtiyacının artacağı ve bu doğrultuda yeni turistik tesislerin faaliyete geçirilmesi gerekliliğinin artacağı tahmin edilmektedir.

Yozgat ve ilçeleri, termal kaynak zenginliğinin yanı sıra fiziksel ve kimyasal bileşimleri açısından da Türkiye'nin üstün nitelikli şifalı suları arasında yer almaktadır. Bu kapsamda geleceğe dönük hedefler doğrultusunda Yozgat ilinin termal turizm potansiyelini turizme sunabilmesi ciddi anlamda üzerinde durulması gereken önemli bir husustur. Ortaya çıkan tablo, söz konusu potansiyele rağmen gerek yatak kapasitesi gerekse ziyaretçi sayıları, termal turizm olanaklarının turizm ürünü olarak yeterince değerlendirilmediğini göstermektedir. Yozgat ilinin termal turizm potansiyelinin değerlendirilmesi gerek Yozgat ilindeki ekonomik hareketlenmeye gerekse ülke ekonomisine sağlayabileceği faydalar açısından oldukça önemlidir.

2.6 Girdi Piyasası

Yatırımı yapılacak termal butik oteldeki temel girdiler elektrik, su, termal su ve yakıt tüketimleridir.

Elektrik Giderleri

Tam dolulukta toplam işletme gelirlerinin %2'si alınmış olup, yıllık 177.620 TL hesaplanmıştır.

Yakıt Giderleri

Tam dolulukta toplam işletme gelirlerinin %1'i alınmış olup, yıllık 88.810 TL hesaplanmıştır.

Su Giderleri

Tam dolulukta toplam işletme gelirlerinin %1'i alınmış olup, yıllık 88.810 TL hesaplanmıştır.

2.7 Satış ve Pazar Analizi

Jeotermal kaynak potansiyeli açısından Avrupa'da birinci dünyada ilk yedi arasında olan bulunan ülkemizde, bu kaynakların etkin kullanılarak insan sağlığı için iyileştirici, dinlendirici ve rehabilite edici etkilerini kullanmak amacıyla son yıllarda sektöre olan ilgi artmaya başlamıştır. Kültür ve Turizm

Bakanlığı 2007 yılında Türkiye Turizm Stratejisi ve Eylem Planı doğrultusunda “Turizm Master Planı” hazırlamış ve ülkemizdeki 17 ili öncelikli geliştirilmesi gereken termal kentler ilan etmiştir. Yozgat ili de bu iller arasında bulunmaktadır. Yozgat’ta bulunan jeotermal kaynakların değerlendirilmesi amacıyla yerli veya yabancı yatırımcıların yapacakları termal tesisler ve sağlık merkezlerinin istenilen özelliklere sahip olması (konfor, entegre hizmet, fiyat, SGK anlaşmaları, yerli ve yabancı sigortalarla yapılacak anlaşmalar) durumunda, Kozaklı ve Kayseri gibi merkezlere yakınlığı da göz önünde bulundurulduğunda termal turizm açısından önemli bir cazibe merkezi olma potansiyeli taşımaktadır.

Termal turizmin geliştirilmesi amacıyla kür parkı, kür merkezi ve konaklama imkânlarının entegrasyonunu sağlayan tesisleri bünyesinde bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısının artırılması ile birlikte, turist sayısının ve buna bağlı olarak turizm gelirlerinin artırılması hedeflenmektedir. Termal turizm yaklaşımı, jeotermal kaynakların yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor tesisleri imkanlarının da yer aldığı ve yıl boyunca hizmet verebilen konaklama tesislerin oluşturulması yönünde olmalıdır.

Tesis İçin Öngörülen Hizmetler ve Doluluk Oranları

Ön Fizibilite konusu termal tesiste sağlık amaçlı konaklamalar yanında dinlenme, eğlenme, zinde kalma (tatil) amaçlı konaklamalar da yapılacağı varsayılmıştır. Tesisin, profesyonel işletmeci kadrosu ile işletileceği ve tesis bünyesinde uzman sağlık personelinin çalıştırılacağı öngörüsü altında, fizibilite konusu yatırımın işletmeciliğine ilişkin ekonomik varsayımlar aşağıda verilmiştir.

Tesisin Yıl İçinde İşletmeye Açık Olma Süresi

Fizibilite konusu tesisin tüm yıl işletmeye açık olacağı varsayılmış olup, sezon ve sezon dışı çalışma süreleri aşağıdaki gibidir.

Tablo 13. Tesis Çalışma Süreleri

Sezon Gün Sayısı	182 Gün	(1.10-31.03)
Yarı Sezon Gün Sayısı	183 Gün	(01.04-30.09)

Öngörülen Doluluk Oranları

Piyasa araştırması yapılarak tesislerin yıllar itibarıyla gerçekleşen doluluk oranları araştırılarak 50 oda ve 100 yataklı olması planlanan tesisin ortalama doluluk oranları belirlenmeye çalışılmıştır.

Tablo 14. Öngörülen Doluluk Oranları (4 Yıllık Projeksiyon)

Doluluk Oranları	2022	2023	2024	2025
Sezon	60	60	70	80
Yarı Sezon	40	50	55	55

Kür merkezi yani sağlık hizmetleri ile ilgili varsayımların oluşturulmasında, emsal otellerde uygulanan sağlık paketleri, yurtdışı özel sağlık kuruluşlarının Türkiye için karşılamış olduğu tedavi giderleri ve sosyal güvenlik kurumunun bu tür tedavi hizmetlerine uygulamış olduğu fiyatların ortalaması dikkate alınarak, ortalama bir sağlık paketi fiyatı verilmeye çalışılmıştır.

Çalışmada tedavi amacıyla konaklama yapanlarla, tatil amaçlı tesiste konaklama yapanlar ayrı değerlendirilmiştir. Toplam gecelemlerin %50’sinin tedavi (sağlık) amaçlı, fizyoterapi, hidroterapi, inhalasyon, soğuk hava kabinleri vs. gibi tesisteki mevcut terapi ünitelerinden yararlanacakları, bu

hizmetlerin sağlık paketi kapsamında pazarlanacağı ve konaklamaların da 14 gün, tam pansiyon olarak yapılacağı varsayılmıştır.

Tablo 15.Tedavi Amaçlı Konaklamalarda Kabuller

Çift Kişi Konaklama Oranı	100%
Tam Pansiyon Alma Oranı	100%
Alkolsüz İçecek Alma Oranı	100%
Ekstra Yiyecek Alma Oranı	%30

Kişi başı ortalama SPA hizmetleri fiyatı: 125 TL

Kişi başı ortalama sağlık (Fizik Tedavi-Hidroterapi) paketi fiyatı : 100 TL

Tablo 16.Tedavi Amaçlı Konaklamalarda Fiyatlar

	Sezon	Yarı Sezon
Tam Pansiyon 2 Kişi Konaklama Ücreti	300	280
2 Kişi Sağlık Harcaması Tutarı	200	200
Toplam	500	480

(*): 2 kişilik odada tam pansiyon (sabah+öğlen+akşam yemeği) konaklama ve ortalama sağlık harcamaları toplamıdır.

Tablo 17.Tatil Amaçlı Konaklamalarda Kabuller

Çift Kişi Konaklama Oranı	100%
Tam Pansiyon Alma Oranı	100%
Alkolsüz İçecek Alma Oranı	100%
Ekstra Yiyecek Alma Oranı	30%

Tablo 18.Tatil Amaçlı Konaklamalarda Fiyatlar

Tedavisiz Konaklama Yarım Pansiyon Fiyatları(TL)	Sezon	Yarı Sezon
Çift Kişi	310	290

Tablo 19.Tatil Amaçlı Konaklamalarda Yiyecek-İçecek Fiyatlar

Yiyecek/İçecek Türü	Kişi Başı Ücret (TL)
Kahvaltı	20
Tek Öğün	35
Ortalama Ekstra Yiyecek Harcaması	25
Alkolsüz İçecek	10

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Türkiye ve bölgemiz kaplıca turizmne kaynak oluşturabilecek yeterli potansiyele sahip olmasına rağmen kaplıcaların durumu, kalış sürelerinin uzun olmayışı ile istenilen turist sayısına ve turizm gelirine ulaşamaması sağlık turizmi bağlamında yeni uygulama ve düzenlemelere ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

Türkiye'nin 2023 Turizm Stratejisi'nde yer alan turizm çeşitlendirmesi hedeflerinin başında sağlık turizmi ve termal turizm gelmektedir. Türkiye'nin termal turizm alanında Avrupa'da birinci tercih noktası olmasına yönelik olarak bu alandaki tüm kaynakların etkin değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Bunu takiben jeotermal kaynak odaklı "Turizm Merkezi" ve/veya "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi" ilan edilebilecek alanların belirlenerek fiziki planlarının tamamlanmasından sonra turizm yatırımcılarına tahsisinin mümkün olduğunca kısa bir sürede gerçekleştirilmesi gibi hedeflerin ortaya koyulması düşünülebilir. Bu bağlamda TR72 Bölgesinden Yozgat, öncelikli termal turizm master planı hazırlanacak dört bölgeden Orta Anadolu Termal Turizm Kentler Bölgesi'nde yer almaktadır.

Yozgat merkez ve ilçeleri ile jeotermal enerji açısından yüksek potansiyele sahiptir. Yozgat ilinin Sorgun, Sarıkaya, Saraykent, Yerköy, Yenifakılı, Boğazlıyan, Akdağmadeni, Merkez-Çatakboğazı jeotermal su potansiyeline sahip jeotermal alanlarıdır. Yozgat il genelinde ilgili kurumlar ve il özel idaresi tarafından yapılan jeotermal enerji potansiyeli tespit çalışmaları sonucunda Yozgat genelinde potansiyelin 1000 lt/sn olduğu, ancak bu enerjinin 500 lt/sn'nin yeryüzüne çıkartıldığı anlaşılmıştır.

Sarıkaya ilçesinde bulunan kaplıca suları florür içeren oligo metalik sular grubundan olup; 48 derece sıcaklığa ve 28 lt/sn debiye sahiptir. Boğazlıyan ilçesinde bulunan kaplıca suyu bikarbonatlı, klorürlü, sülfatlı sular grubundan olup 32-44 derece arasında 320 lt/sn debiye sahiptir. Sorgun ilçesinde bulunan kaplıca sularının klorlu, sülfatlı, sodyum klorür, sodyum sülfat sular grubundan olduğu 50-61 derece arasında sıcaklığa ve 41 lt/sn debiye sahiptir. Yerköy ilçesinde bulunan kaplıca suyunun klorlu, sülfatlı sular grubundan olup, 44 derece sıcaklığa sahiptir. Saraykent ilçesinde bulunan kaplıca suyunun sodyum klorürlü, sodyum bikarbonatlı, kalsiyum sülfatlı sular grubundan olduğu, 70 derece ile 74 derece sıcaklığında olup; 10-14 lt/sn debiye sahiptir.

Bu kaplıcalarda yapılan araştırmalar ve tahliller sonucunda tıp otoriteleri tarafından; romatizmal ağrılar, eklem kireçlenmeleri (Artroz) , kalça eklemi kireçlenmeleri, dejeneratif romatizmalar, bel fıtıkları ve buna bağlı siyatik ağrıları, ağrılı kadın hastalıkları, kadınların enfeksiyona bağlı olarak süregelen akıntılar, spastik ağrılar, spastik kolitler, böbrek taşlarının düşmesinde üriter üzerinde spazmatik etki, karaciğer ve safra kesesi taşları, cilt hastalıkları vb. rahatsızlıklara iyi geldiği saptanmıştır.

Ayrıca bu kaplıcaların bulunduğu alanlarda yapılan araştırmalarda bölgenin tarihini aydınlatacak önemli buluntular ele geçirilmiştir. Böylece bu bölgelerin eski çağlardan beri termal turizm yönüyle önemli merkezler olduğu kanıtlanmıştır.

Sonuç olarak yukarıda önemini ve özellikleri özetlenen jeotermal kaynakların ıslah edilerek bu bölgelerin çağdaş turizm hareketleri ve gereksinimleri doğrultusunda reorganizasyona tabi tutulması zorunludur. İlimizdeki alternatif turizm çeşitlerinin en önemlisi olan Termal (sağlık) Turizmi potansiyeli olarak yurdumuzun en önemli merkezlerinden biri durumunda olan Yozgat ilinde modern termal kaplıca ve tesislerin teşvik edilmesi gerekmektedir. (7)

Jeotermal enerji potansiyelinin yeryüzüne çıkartılması için etüt, fizibilite ve kuyu açma çalışmalarına ağırlık verilmelidir. İlçelerdeki suların sıcaklık durumlarına göre spor kompleksleri, rehabilitasyon merkezleri, süs balıkçılığının geliştirilmesi, konutların jeotermal kaynaklarla ısıtılması, seracılıkta kullanılması ve turizm amacına yönelik olarak kaplıca ve otellerde kullanılması entegre kullanım teşvik edilmelidir.

Ayrıca bölgedeki kaplıcaların durumu ve termal suların kullanımına yönelik alternatif çalışmaların yapılması, kaplıca turizmi konusunda yayın, istatistik, tanıtım çalışmalarına ağırlık verilmesi, üniversitelerin ilgili bölümleri ve STK'lar tarafından kaplıca turizminin gelişmesine yönelik çalışmalara hız verilmesi ve kaplıca turizmi konusunda bölge sakinleri bilinç düzeyinin artırılması önem arz etmektedir.

Tablo 20.Yozgat Jeotermal Kaynak Potansiyeli

Sıra No	İlçeler	Kuyu Adedi	0-40 °C Sıcak Su Debisi	40-85 °C Sıcak Su Debisi
1	Merkez	2	13,7	-
2	Boğazlıyan	3	120	70
3	Sorgun	5	53	127
4	Saraykent	4	-	41
5	Sarıkaya	8	232	20
6	Yerköy	4	12	80,9

Tablo 21.Yer Seçim Tablosu

İlçeler	Mevcut Tesislerin Varlığı/Rekabet Edebilirlik	Sıcak Su Debisi	Ulaşım İmkânı	Toplam
Sorgun	1	3	2	6
Boğazlıyan	3	2	2	7
Sarıkaya	2	1	1	4
Yerköy	3	3	3	9
Saraykent	3	2	1	6
Akdağmadeni	3	1	2	6

İyi: 3, Orta: 2, Zayıf: 1

Jeotermal kaynaklar, termal tesislerin varlığı/rekabet edebilirlik ve ulaşım imkânları incelendiğinde Yerköy ilçesinin öne çıktığı görülmektedir. Son yıllarda hızlı trenin öneminin artması ile güzergâh üzerindeki istasyonlara yakın yerleşimler gelecekte gelişme potansiyeline sahip olacaklardır. Yerköy'de doğu batı karayolu güzergâhının üzerinde olması ve buna paralel olarak hızlı tren projesinin başlaması ile bu potansiyele sahip yerleşim yerleri arasında bulunmaktadır. Ulaşım anlamında Yerköy'ün ciddi avantajları olacaktır. Yerköy ilçesinde bulunan jeotermal kaynakların kullandırılmasından sorumlu merci Yozgat İl Özel İdaresi'dir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Termal turizm tesislerinin nitelikli termal bir tesis olabilmesi için bir takım standartları sağlaması gerekmektedir. Termal turizm tesisinde bulunması gereken standartlar aşağıda yer almaktadır.

- Balneo-terapinin su evsafına uygun şeklinin olması,
- Klima-terapi imkanlarının bulunması,

- Güneş terapi imkanlarının sağlanması,
- Açık hava terapi imkanlarının sağlanması,
- Aktif ve pasif hareket, terapi ve değişik şekilde terapatik jimnastik ve sağlık kazandırıcı spor imkanlarının bulunması,
- Hidro-terapi imkanlarının sağlanması,
- Thermo- terapi imkanlarının bulunması,
- Işın tedavi imkanlarının bulunması,
- İnhalasyon-terapi imkanlarının sağlanması,
- Parafin ve çamur banyosu imkanlarının bulunması,
- Aletli, aletsiz masaj imkanlarının olması,
- Diyet-terapi imkanı,
- Diognastik imkanlar,
- Röntgen ve laboratuvar imkanları,
- Tedavi imkanlarına uygun uzman hekim, terapist ve hastabakıcı bulunması,
- Otel etrafında, kür parkı yapılma imkanları yoksa ağaçlandırma ve çiçeklendirme ile bir park yapılması,
- Açık hava spor imkanlarının bulunması (tenis, mini golf, açık yüzme havuzu vb.),
- Kür merkezinin otelin çatısı altında yapılmamasının mümkün olmaması halinde, otel ile kür merkezi arasında ısıtılmış bir yeraltı tüneli gibi kapalı bir bağlantı biriminin mevcut olması,
- Otel odalarındaki banyolarda termal su bağlantısının olması,
- Yıldız kategorisine göre otel konforunun sağlanması.

Otel Makine-Tesisat ve Tefrişatı

Yatırımı planlanan tesisin butik otel olup, turizm bakanlığı yönetmelikleri uygulanacaktır. Bu nedenle Tesisin inşaat teknolojisi, T.C. Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan yatak başı maliyet cetvelinde öngörülen teknoloji seçilmiştir.

Tablo 22. Kür Merkezi Makine Teçhizat Listesi

Techizat Grubu	Adet
Tuz Odası	1
Lenfatik Drenaj	2
Masaj Sedyesi	6
Titreşimli Antreman	3
Soğuk Terapisi için Kabinler	2
Hidro Masaj	2
Işık Terapisi	2
Elektro-Akustik Terapi	2
Masaj Sedyesi Comfort XIV	2

Kozmetik Kabinler	2
Elektro Terapi	2
Enfaruj Işını Ünitesi	2
Kanveksiyon Çamut İle Kompres	3
Kozmetik Kabin Hidoplak	2
Theravital Ünitesi	2
Motomedviva 2 Egzersiz Terapisi	2
Dört Bölümlü Banyo	2
Fitness Salonu	1
Santorini Maxi Jakuzi	2
Manyeteik Terapi	2
Lazer İle Terapi	2
NoNeddle Mezoterapi Sistemi	2

3.3 İnsan Kaynakları

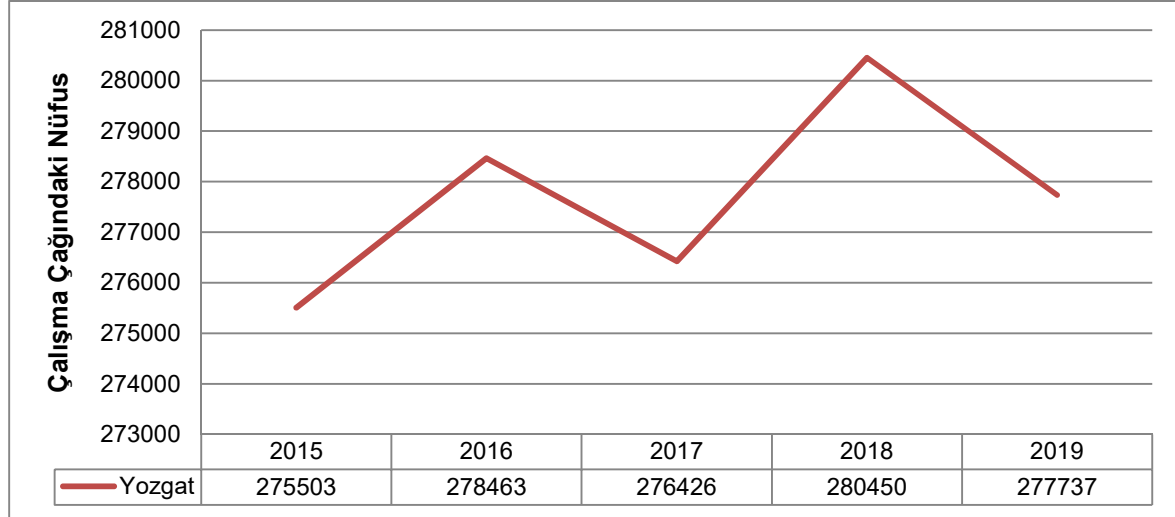
Tablo 23. 2019 Yılı Nüfus Verileri

İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
Sorgun	39.930	39.603	79.533
Boğazlıyan	17.565	16.704	34.269
Sarıkaya	16285	16.204	32.489
Yerköy	17.325	18.151	35.476
Saraykent	6.278	6.208	12.486
Akdağmadeni	21.448	21.173	42.621

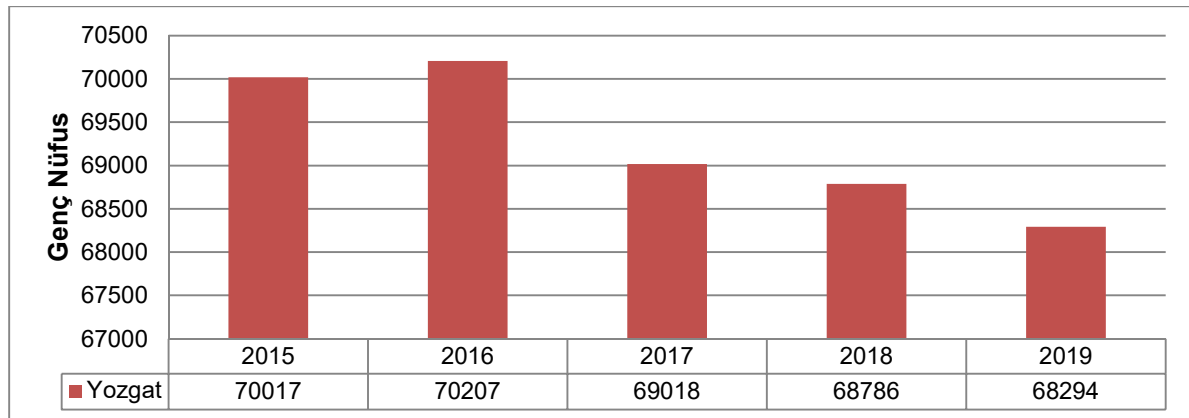
Tablo 24.Yozgat İli Eğitim-Öğretim Durumu

Yıl	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul ve dengi meslek okulu	Lise ve dengi meslek okulu	Yüksekokul veya fakülte	Yüksek Lisans (5 veya 6 yıllık fakülteler dahi)	Doktora	Bilinmeyen
	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam
2015	18070	20127	101478	47970	33080	60712	29550	1528	419	7711
2016	17341	19409	97242	41405	39787	65771	32852	1568	438	7397

2017	16556	18436	94787	42026	41652	65391	33412	2432	605	6517
2018	15859	17824	89754	44219	43121	72009	34968	2664	633	6693
2019	14269	17058	84389	28574	61269	73850	36582	2855	642	6837

Şekil 3. Yozgat İlinin Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş, 2015-19 Arası)

TÜİK verilerine göre Yozgat ilinde çalışma çağındaki nüfusun il nüfusuna oranı son 5 yıllık süreçte her yıl %66 olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan Kayseri ili için aynı oran son 5 yıllık süreçte %67'dir.

Şekil 4. Yozgat İlinin Genç Nüfusu (15-24 Yaş Aralığı)

Kaynak: TÜİK

Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı incelendiğinde Yozgat ilinde bu oran %25 olarak gerçekleşmektedir.

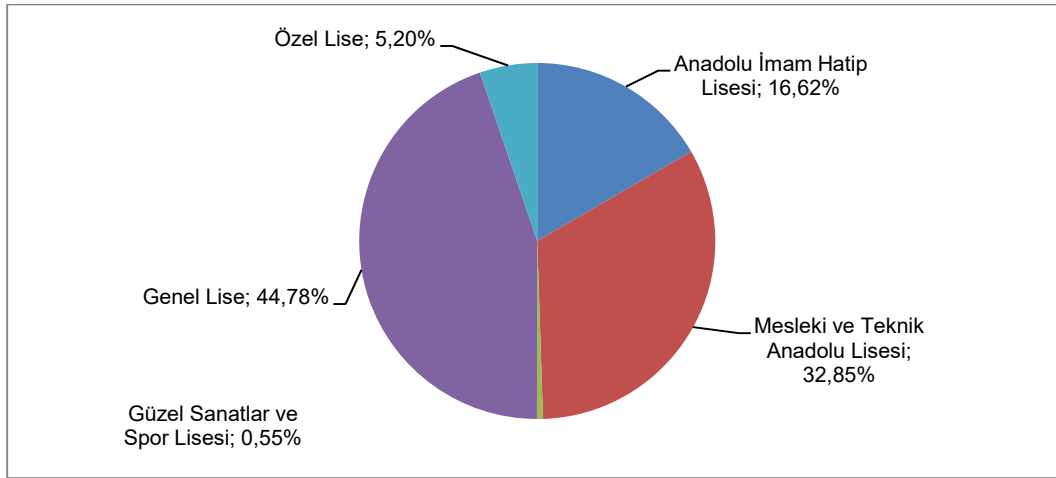
İl ve ilçelerde yatırım konusunun gerektirdiği nitelikteki istihdama erişim durumu açısından bakıldığında; kaliteli üretimi gerçekleştirecek kalifiye işçi ve teknik eleman istihdamı yapılmadığı görülmektedir. Genelde birkaç usta yanında çoğunlukla ilkokul mezunu vasıfsız işçilerle üretim

yapılmaktadır. İşçi prim ve vergilerinin yüksek oluşu bu sektörde kalifiye eleman istihdamını güçleştirmektedir.

Yozgat İlinde Ortaöğretim Genel Durumu

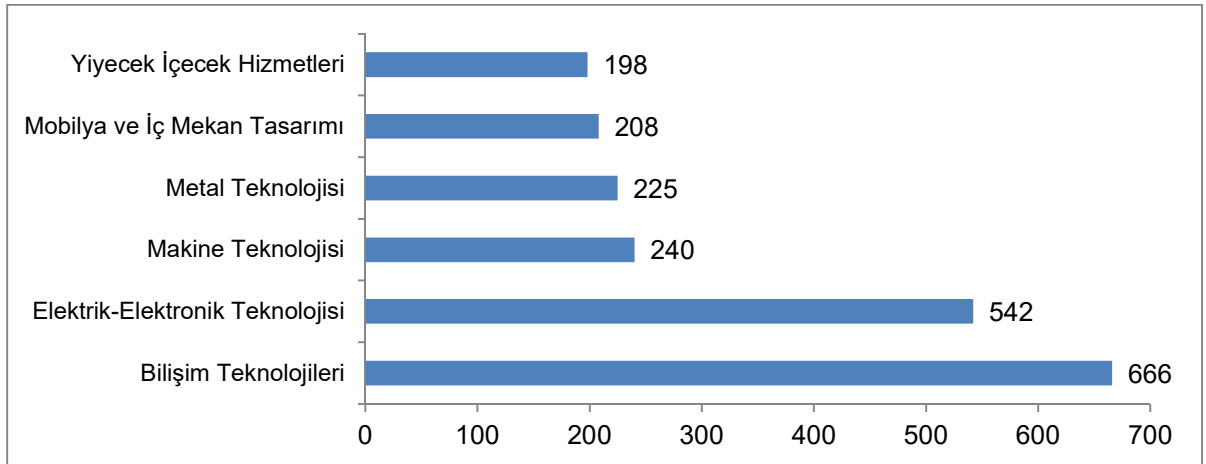
2019-2020 döneminde Yozgat ili ortaöğretim öğrenci sayısı 22.202'dir. Okul türlerine göre öğrenci dağılımına bakıldığında mesleki ve teknik orta öğretim kurumları % 32,85 paya sahiptir. Mesleki ve teknik okullarda öğrenim gören öğrencilerin seçtiği alanlar bilişim teknolojileri ve elektrik-elektronik teknolojisinde yoğunlaşmaktadır.

Şekil 5. Yozgat İli Ortaöğretim Okul Türüne Göre Öğrenci Sayıları



Kaynak: TÜİK

Şekil 6. Alanlara Göre Öğrenci Sayıları, İlk 6 Alan (Yozgat)



Kaynak: TÜİK

Otel Bölümü

Otel bölümünde 40 personel çalışacağı varsayılmıştır. Adı geçen personelin organizasyondaki görev yerleri ile kişi sayıları aşağıda belirtilmiştir.

Bir personelin yıllık brüt toplam maaşı 48.184 TL olarak öngörülmüştür.Yıllık işveren maliyeti 56.617 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 25.Otel Personel Sayısı

Personel Görev Yeri	Sayı
Mutfak Bölümü Çalışanları	3
Bulaşıkçı	1
Şef Garson	1
Servis Elemanları	6
Önbüro Müdürü	1
Önbüro Çalışanları	2
Rezervasyon Elemanı	1
Halkla ilişkiler Müdürü	1
Halkla ilişkiler Bölümü Çalışanları	2
Güvenlik şefi	1
Güvenlik Elemanları	2
Çamaşırhane şefi	1
Çamaşırhane Çalışanları	2
Aktivite şefi	1
Aktivite sorumluları	2
Kat Hizmetlileri şefi	1
Kat Hizmetlileri	3
Bellboy	2
Teknik şef	1
Teknik Bölüm Çalışanları	2
Bahçe Çalışanları	2
Şoför	2
Toplam	40

Kür Ünitesi

Kür Ünitesinde 15 kişinin çalışacağı varsayılmıştır. Personelin organizasyonel dağılımı aşağıdaki gibidir.

Bir personelin yıllık brüt toplam maaşı 70.303 TL olarak öngörülmüştür.Yıllık işveren maliyeti 82.607 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 26.Kür Merkezi Personel Sayıları

Personel Görev Yeri	Sayı
Doktor	1
Fizyoterapist	2
Masör-Masöz	3
Hemşire	1
Hidroterapi Teknikeri	1
Fizyoterapi Teknikeri	1
Laborant	1
Röntgen Teknisyeni	1
Diyetisyen	1
Estetisyen	1
Termal Havuz Sorumluları	2
Toplam	15

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Tablo 27.Fizik Tedaviye Yönelik Teçhizat Maliyetleri

Teçhizat Grubu	Birim Fiyat (Euro)	Adet	Tutar (Euro)
Tuz Odası	20.000	1	20.000
Lenfatik Drenaj	3.000	2	6.000
Masaj Sedyesi	200	6	1.200
Titreşimli Antrenman	6.000	3	18.000
Soğuk Terapisi için Kabinler	60.000	2	120.000
Hidro Masaj	8.000	2	16.000
Işık Terapisi	3.000	2	6.000
Elektro-Akustik Terapi	15.000	2	30.000
Masaj Sedyesi Comfort XIV	1.000	2	2.000
Kozmetik Kabinler	2.400	2	4.800
Eletro Terapi	4.500	2	9.000
Enfraruj Işını Ünitesi	500	2	1.000
Kanveksiyon Çamut İle Kompres	1.500	3	4.500
Kozmetik Kabin Hidoplak	2.000	2	4.000
Theravital Ünitesi	5.500	2	11.000
Motomedviva 2 egzersiz terapisi	5.500	2	11.000
Dört bölümlü banyo	6.000	2	12.000
Firness Salonu	25.000	1	25.000
Santorini Maxi Jakuzi	15.000	2	30.000
Manyetik Terapi	6.500	2	13.000
Lazer ile terapi	6.800	2	13.600
No-Neddle Mezoterapi Sistemi	6.700	2	13.400
			371.500 Euro

*T.C.M.B 24.02.2021 Kuru- 1 TL 8.67 Euro

***3.220.905 TL**

Tablo 28. Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu

Yatırım Unsurları	Tutar (TL)
A. Arsa Yatırımı	-
B.Sabit Tesis Yatırımı	30.140.874
1.Etüd Ve Proje Giderleri	800.000
2. İnşaat Harcamaları Giderleri	12.999.483
3.Makine Ve Teçhizat	14.294.537
4.Taşıma ve Sigorta Giderleri	468.895
5. İthalat ve Gümrükleme Giderleri	-
6. Montaj Giderleri	-
7. Taşıt araçları ve demirbaş giderleri	250.000
8. İşletmeye alma giderleri	500.000
9. Genel Giderler	275.986
10. Beklenebilecek Farklar	551.973
C. İşletme Sermayesi İhtiyacı	1.512.568
Toplam Yatırım Tutarı	31.653.442

*T.C.M.B 24.02.2021 Kuru- 1 TL 7,13 Dolar

4.439.472 \$**Tablo 29.Tam Kapasitede İşletme Giderleri**

1.Otel Bölümü Giderleri	Tutar (TL)
Otel Yiyecek Giderleri	928.200,00
İçecek Giderleri	40.040,00
Pazarlama ve Tanıtım	177.620,00
Diğer Giderler	300.000,00
İşletme Malzemesi Giderleri	355.240,00
Elektrik Giderleri	177.620,00
Yakıt Giderleri	88.810,00
Su Giderleri	88.810,00
İşçilik ve Personel	2.264.640,00
Bakım Onarım Giderleri	222.025,00

Genel Giderler	112.336,00
Beklenebilecek Farklar	171.875,34
Toplam	4.927.216,34
2.Kür Merkezi Giderleri	Harcama Tutarı(TL)
İşçilik-Personel	1.239.105,00
Diğerleri	200.000,00
Toplam	1.439.105,00
Genel Toplam	6.366.321,34 TL

*T.C.M.B 24.02.2021 Kuru- 1 TL 7,13 Dolar **892.892 \$**

Tablo 30.Tam Kapasite İşletme Gelirleri

Dönem	Satılan Kapasite	Birim	Birim Satış Tutarı (TL)	Toplam (TL)
Sezon	9.100	Oda		4.531.500
Tedavili Konaklama Oda Gelirleri				546.000
Çift Yatak	4.550	Oda	120	546.000
Tedavisiz Konaklama Oda Gelirleri				910.000
Çift Yatak	4.550	Oda	200	910.000
Yiyecek Gelirleri				1.547.000
Yarım Pansiyon	9.100	Kişi	55	500.500
Tam Pansiyon	9.100	Kişi	90	819.000
Ekstra Yiyecek	9.100	Kişi	25	227.500
İçecek Gelirleri				91.000
Alkolsüz İçecek	9.100	Kişi	10	91.000
Kür Merkezi Gelirleri				1.137.500
Fizik Tedavi-Hidroterapi	9.100	Kişi	100	910.000
SPA	1.820	Kişi	125	227.500
Diğer Gelirler				300.000
				300.000
Yarı Sezon	4.550	Oda		4.349.500
Tedavili Konaklama Oda Gelirleri				455.000

Çift Yatak	4.550	Oda	100	455.000
Tedavisiz Konaklama Oda Gelirleri				819.000
Çift Yatak	4.550	Oda	180	819.000
Yiyecek Gelirleri				1.547.000
Yarım Pansiyon	9.100	Kişi	55	500.500
Tam Pansiyon	9.100	Kişi	90	819.000
Ekstra Yiyecek	9.100	Kişi	25	227.500
İçecek Gelirleri				91.000
Alkolsüz İçecek	9.100	Kişi	10	91.000
Kür Merkezi Gelirleri				1.137.500
Fizik Tedavi-Hidroterapi	9.100	Kişi	100	910.000
SPA	1.820	Kişi	125	227.500
Diğer Gelirler				300.000
				300.000
Toplam İşletme Gelirleri				8.881.000

*T.C.M.B 24.02.2021 Kuru (1 TL:7,13 Dolar)

1.245.582 \$

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın tamamlanması ve faaliyete geçmesi yaklaşık 1 yıl sürecektir.Yıllık kar tutarları göz önüne alındığında yatırımın geri dönüş süresi yaklaşık 12,5 yıl olarak hesaplanabilir.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Turizm Konaklama Tesisleri;

- Oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri (500 oda ve üzeri) olması durumunda “Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi”nde;
- Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri) olması durumunda “Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi”nde yer almaktadır. Bu itibarla bu ön fizibilite çalışması “Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi” ne göre değerlendirilecektir.

Sonuç olarak, ön fizibilite konusu yatırım 100 odanın altında olacağı için ÇED yönünden çevresel etki değerlendirmesine tabi olmayacaktır.

KAYNAKLAR

1. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. *T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı*. [Çevrimiçi]
<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11481/termal-turizm-master-plani-2007-2023.html>.
2. Termal Sağlık ve Turizm Derneği. *Termal Sağlık ve Turizm Derneği*. [Çevrimiçi]
<http://testud.org/testud-termal-truzimin-avantajlari.html>.
3. T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı. *T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı*. [Çevrimiçi]
<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>.
4. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. *www.yigm.ktb.gov.tr*. [Çevrimiçi]
<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11481/termal-turizm-master-plani-2007-2023.html>.
5. Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu. *Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu*. [Çevrimiçi]
<http://www.satürk.gov.tr/images/pdf/tyst/07.pdf>.
6. *Turizm Amaçlı Jeotermal Kaynakların Etkin Kullanımı Projesi Fizibilite Raporu*.
7. *Yozgat Doğa Turizmi Master Planı*. s.l. : T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı.
8. Yozgat İl Özel İdaresi Stratejik Plan. *http://www.yozgatozelidare.gov.tr/*. [Çevrimiçi]
<http://www.yozgatozelidare.gov.tr/stratejik-plan>.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

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



Mevlana Mahallesi, M.K.P Bulvari, No:79, Kat: 5-6 P.K: 38080 Kocasinan/KAYSERİ
Tel: 0 (352) 352 67 26 – Faks: 0 (352) 315 32 00

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

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz



Quarkod örnektir. ISBN numarasına göre yeniden üretilmelidir.