



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Mevlana
Kalkınma Ajansı
Development Agency
www.mevka.org.tr

Konya İli

4 Yıldızlı Konaklama

Tesisi

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Mevlana
Kalkınma Ajansı
Development Agency
www.mevka.org.tr

Konya İli

4 Yıldızlı Konaklama

Tesis

Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yeni yatırım alanlarının belirlenmesi amacıyla Konya Beyşehir ilçesinde Konaklama Tesisinin kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Mevlana 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 Mevlana Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....	4
2. EKONOMİK ANALİZ	6
2.1. Sektör 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	9
2.4. Dış Ticaret ve Yurtiçi Talep	33
2.5. Hizmet, Kapasite ve Talep Tahmini.....	34
2.6. Girdi Piyasası.....	36
2.7. Pazar ve Satış Analizi	37
3. TEKNİK ANALİZ	39
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	39
3.2. Tesisin Niteliği ve Hizmet Teknolojisi	41
3.3. İnsan Kaynakları	43
4. FİNANSAL ANALİZ.....	46
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	46
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	49
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ	50

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: NACE (Revize 2) Listesi	6
Tablo 2: Yararlanılabilecek Yatırım Destek Unsurları	7
Tablo 3: Dünya Turizm Göstergesine Göre Bölgelerin Payı.....	10
Tablo 4 : Yıllar İtibariyle Dünya Turizm Sektör Verileri, 1990-2018	13
Tablo 5: 2019 Seyahat ve Turizm Endeksi Analiz Raporuna Göre Türkiye Puanlamaları	14
Tablo 6: Türkiye Turizm Sektörü Verileri, 2015-2019	15
Tablo 7: Seçilmiş İllere Göre Geceleme İstatistikleri, 2019	16
Tablo 8: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2019	18
Tablo 9: Türlerine Göre Bakanlık Belgeli Oteller, 2019	19
Tablo 10: Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019.....	19
Tablo 11: Uluslararası Turist Sayıları, Ocak-Haziran 2020 (%).....	20
Tablo 12: Bazı İllerin Beyşehir İlçesine Uzaklığı	23
Tablo 13: Beyşehir Turizm Envanteri-Sit Alanları.....	23
Tablo 14: Beyşehir Turizm Envanteri-Tarihi Yapılar.....	24
Tablo 15: Konya'da Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019.....	28
Tablo 16: Konya'da Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019.....	28
Tablo 17: Beyşehir'de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019.....	29
Tablo 18: Beyşehir'de Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019.....	29
Tablo 19: Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazında Dağılımı, 2019	30
Tablo 20: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazında Dağılımı, 2019	30
Tablo 21: Konya İli Turizm Belgeli Oteller	31
Tablo 22: Konya Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2020.....	32
Tablo 23: Türkiye Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019	33
Tablo 24: Konya Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019.....	33
Tablo 25: Beyşehir Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019	33
Tablo 26: Türkiye Turizm Geliri, 2015-2019.....	34
Tablo 27: Turizm Sektörünün GSYH'deki Payı, 2015-2019	34
Tablo 28: Beyşehir Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisinde Geceleme Sayıları, 2015-2019	35
Tablo 29: Yıllar İtibariyle Öngörülen Doluluk.....	36
Tablo 30: Yer Seçimine İlişkin Değerlendirme	40
Tablo 31: Türkiye ve Konya Genç Nüfusu, 2015-2019.....	43
Tablo 32: 15 Yaş ve Üzeri Eğitim Durumuna Göre Nüfus Oranı, 2015-2019	43
Tablo 33: İşçilik ve Personel Dağılımı.....	45
Tablo 34: Toplam Yatırım Tutarı Tablosu (ABD doları).....	48
Tablo 35: Yatırım Uygulama Planı	49

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Dünya Turizm Göstergesi	10
Şekil 2: En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke	11
Şekil 3: Turizm Sektöründe En Çok Gelir Elde Eden İlk 10 Ülke.....	11
Şekil 4: Turizm Sektörüne En Çok Harcama Yapan İlk 10 Ülke	12
Şekil 5: Yabancı Ziyaretçilerin Geceleme Sayılarının Milletlere Göre Dağılımı, 2019.....	15

Şekil 6: Gecelemenin Belge Türüne Göre Dağılımı	16
Şekil 7: Gecelemenin Ziyaretçiye Göre Dağılımı.....	17
Şekil 8: Toplam Gecelemenin Tesis Türüne Göre Dağılımı	17
Şekil 9: Uluslararası Turist Sayıları (Ocak-Haziran 2020) (%).....	20
Şekil 10: Uluslararası Turist Sayılarında 2019-2020 Yıllarının Karşılaştırması (000)	21
Şekil 11: Toplam Gecelemelere İlişkin Regresyon Analizi	35
Şekil 12: Organizasyon Şeması.....	44

KISALTMALAR

ÇED	Çevre Etki Değerlendirmesi
E-TUYS	Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi
GTİP	Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu
IPARD	Kırsal Kalkınma Katılım Öncesi Yardım Aracı
ISIC	International Standard Industrial Classification of All Economic Activities
KKO	Kapasite Kullanım Oranı
MEVKA	Mevlana Kalkınma Ajansı
NACE	Nomenclature des Activités Économiques dans la Communauté Européenne
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
SEGE	Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi
TKDK	Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UNWTO	Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü
WEF	Dünya Ekonomi Formu

KONYA İLİ 4 YILDIZLI KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Dört Yıldızlı Otel Yatırımı (100 yataklı)
Üretilcek Ürün/Hizmet	Konaklama
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Konya, Beyşehir
Tesisin Teknik Kapasitesi	50 Odalı Konaklama Tesis
Sabit Yatırım Tutarı	2.310.736 ABD doları
Yatırım Süresi	21 Ay
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan geceleme istatistiklerine göre 4 yıldızlı konaklama tesislerinde %60,44'tür.
İstihdam Kapasitesi	36
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	7 Yıl 6 Ay
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55: Konaklama 55.1: Oteller ve benzeri konaklama yerleri 55.2: Tatil ve diğer kısa süreli konaklama yerleri 55.9: Diğer konaklama yerleri
İlgili GTİP Numarası	N/A
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki: Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Dolaylı Etki: Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim
Diğer İlgili Hususlar	-

Subject of the Project	Four Stars Hotel Investment (with 100 beds)
Information about the Product/Service	Accommodation
Investment Location (Province-District)	Konya, Beyşehir
Technical Capacity of the Facility	50-Room Accommodation Facility
Fixed Investment Cost (USD)	2,310,736 USD
Investment Period	21 Months
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	Economic Capacity Utilization Rate is 60.44% in 4 stars accommodation facilities according to overnight stays published by the Ministry of Culture and Tourism.
Employment Capacity	36
Payback Period of Investment	7 Years 6 Months
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55: Accommodation 55.1: Hotels and similar accommodation 55.2: Vacation and other short-term accommodation 55.9: Other accommodation
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	N/A
Target Country of Investment	Turkey
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect: Goal 8: Decent Work and Economic Growth Indirect Effect: Goal 12: Responsible Consumption and Production
Other Related Issues	-

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Konya Beyşehir ilçe merkezinde göl kıyısında yapılması planlanan tesis ile 4 yıldızlı ve 100 yatak kapasiteli olarak otelcilik ve turizme yönelik faaliyet gösterilecektir.

NACE (Nomenclature Generale des Activities Economiques dans les Communautés Européennes), Avrupa Birliği ülkeleri tarafından ISIC sınıflamasından türetilen ve üye ülkelerde zorunlu olarak kullanılan ekonomik faaliyet sınıflamasıdır. Turizm işletmesi olan oteller ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri alt ayrımlarında yer almaktadır. Konaklama faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflamasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: NACE (Revize 2) Listesi

Kodu	Tanımı
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer kısa süreli konaklama yerleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

Kaynak: TÜİK

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Bir ülkede yatırımların özendirilmesinde uygulanan teşvik unsurlarından biri de yatırım teşvik tedbirleridir. Teşvikler yatırımları arttırarak, üretimin ve istihdamın artmasını amaçlayan maddi veya gayri maddi destek ve yardımlardır. Yatırım teşvikleri hükümetler tarafından sektörlerin ve özellikle az gelişmiş bölgelerin gelişiminin sağlanması için kullanılmaktadır.

Teşviklerden hızlı ve etkin bir şekilde yararlanma süreci müracaat aşamasında başlamakta olup, bürokrasinin azaltılması büyük önem taşımaktadır. Bunun sağlanabilmesi için bazı istisnalar dışında teşvik için bazı sanayi odaları ve kalkınma ajanslarına yetki verilmiştir. Öte yandan, 31 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan Yetkilendirme Tebliği ile 2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yapılacak Yatırım Teşvik Belgesi başvuruları ve ilişkili işlemler elektronik ortama taşınmıştır. Bu tarihten sonra yapılacak başvurular ve düzenlenecek teşvik belgelerine ilişkin işlemler elektronik ortamda gerçekleştirilecektir. Yatırım Teşvik Belgesi başvuruları bu tarihten itibaren E-TUYS (Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi) üzerinden Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na yapılacak olup, düzenleme öncesi Karar’da yer alan yatırımın yapılacağı yerdeki yerel birimlere başvuru seçeneği de böylelikle ortadan kaldırılmıştır.

Beyşehir ilçesinde yapılması planlanan 4 yıldızlı otel bölgesel teşviklerden yararlanabilmektedir. Bu kapsamda 2. Bölgede yer alan Konya Beyşehir ilçesi, Tablo 2’de sunulan bölgesel desteklerden yararlanabilmektedir.

Tablo 2: Yararlanılabilecek Yatırım Destek Unsurları

Destek Türü		Bölgesel ve/veya genel destek
Gümrük Vergisi Muafiyeti		VAR
KDV İstisnası		VAR
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı	Vergi İndirim Oranı %55, Yatırıma Katkı Oranı %20
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Destek Süresi (OSB ve EB Dışı)	3 yıl
Yatırım Yeri Tahsis		VAR

2.2.2. Diğer Destekler**2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler**

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen, Turizm Teşvik Kanunu ile turizm sektöründe bu konuda yer alan teşvik tedbirleri, istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için **Turizm Yatırımı Belgesi** veya **Turizm İşletmesi Belgesi** alınması zorunludur. Bu kanunla sağlanan bazı teşvikler;

- Turizm Kredileri,
- Belgeli İşletmelerin İhracatçı Sayılması ve Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği,
- Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması,
- Alkollü İçki Satışı ve Sunumunda Kolaylık ve Muafiyet Sağlanması,
- Çalışma Sürelerinde Kolaylık Sağlanmasıdır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin kanunda belirtilen sürelerde turistik tesis yatırımlarına tahsis sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik" ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Orman Arazilerinin Tahsis Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 13. maddesine göre belge sahibi işletmelerden Bakanlar Kurulunca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanların ihracatçı sayılacağı hükme bağlanmıştır. 05.05.2016 tarih ve 29703 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile bu rakam 750.000 ABD dolarıdır.

Turizm Teşvik Kanunu'nun 15. maddesine göre, "Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek-3. maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır" hükmü ile turizm yatırımcıları desteklenmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde geçen, "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.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17. maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18. maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığı'nın görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19. maddesine göre turizm belgeli işletmeler, Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 178. maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu'nun 61. maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır. 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanununun 12. maddesi kapsamına giren Bakanlıkça belge verilen işletmelere, yanlarında veli veya vasileri olmak şartıyla 18 yaşından küçükler de girebilir.

Turizm İşletmeleri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5. 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 dâhil binaları, inşalarının 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.

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

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (EXİMBANK) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında Turizm Kredisi kullandırılmaktadır. Turizm Kredisi programı kapsamında 25 milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredilere uygulanacak faiz/kâr payı oranları; kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir.

Yurt dışı Fuar ve Tanıtım Desteği Hakkında Genelgenin 4.maddesinde "Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurt dışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; Yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için 20.000 ABD dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; Yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 ABD dolarını geçemez" denilmektedir.

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası- Diğer Kredi Ürünleri

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası tarafından sanayi, yenilenebilir enerji, enerji ve kaynak verimliliği, turizm yatırımları, eğitim ve sağlık yatırımları için uygun koşullarda yatırım kredisi sağlanabilmektedir.

KOSGEB Desteği

KOSGEB, KOBİ'lerin kaliteli ve verimli mal/hizmet üretmelerinin sağlanması, rekabet güçlerini ve düzeylerini yükseltmek amacıyla genel işletme geliştirme faaliyetlerinin teşvik edilmesi, yurt içi ve yurt dışı pazar paylarını artırmak amacıyla tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin geliştirilmesi amacıyla işletmelere destek vermektedir.

TKDK Desteği

302 Tedbir kodu olan "Çiftçilik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme" altında yer alan "Kırsal Turizm ve Reaksiyon Faaliyetleri olarak TKDK yeni inşa edilecek olan konaklama yerlerine proje kapsamında hibe sağlamaktadır. Destek kapsamındaki iller arasında Konya birinci uygulama dönemi illeri arasında yer almaktadır. Yatırımın destek kapsamındaki illerin kırsal alanlarında uygulanmaktadır. Bu kapsamda kırsal alan tanımı nüfusu 20.000'den az olan yerleşim merkezleri IPARD (Katılım Öncesi

Yardım Aracı Kırsal Kalkınma) Programı kapsamına kırsal olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda Beyşehir Gölü'nün bulunduğu belde olan Göl Yaka bölgesi TKDK kırsal alan listesinde yer almaktadır.

Kırsal Turizm alt tedbir kapsamında yatırım için uygun harcamalar toplam tutarının en fazla 500.000 Euro'dur ve uygun yatırım harcamalar toplamının %50'si destek kapsamına girmektedir.

Not: Tüm teşvik ve destekler için raporun incelendiği tarihteki güncel verilere bakılmalıdır.

2.3. Sektörün Profili

Turizm sektörü; sabit sermaye yatırımlarının yüksek olduğu, bileşik ürün üreten, teknolojik gelişmelere rağmen emek yoğun, özellikli arz açısından konaklama yatırımlarında kısa sürede esneklik gösteremeyen, siyasi, sosyal ve ekonomik gelişme ve değişimlere duyarlı bir sektördür. Ülkelere döviz girdisi sağlamakta, istihdamı ve verimliliği arttırmakta, uluslararası alanda ülkelerin iletişim ve etkileme gücünü yükseltmekte, bütünleştirici iklim ve barış ortamı sağlanmasına katkı sağlamakta ve dış ticaret açıklarının ve işsizlik sorunlarının çözülmesinde önemli roller üstlenmektedir. Bu rollerinden dolayı turizm sektörü dünya genelinde birçok ülkenin stratejik önceliği haline gelmiştir.¹

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'ne (UNWTO) göre turizm "sürekli kalışa dönüşmemek ve gelir getirici hiçbir uğraşta bulunmamak şartı ile bireylerin geçici süre konaklamalarından doğan olay ve ilişkilerin tümüdür". Turizm deniz, kongre, yayla, mağara, kültür, yat, kış, golf, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir.

2.3.1. Dünyada Turizm Sektörü

On yıllar boyunca turizm, dünyanın en hızlı büyüyen ekonomik sektörlerinden biri haline gelmek için sürekli bir büyüme ve derinleşen çeşitlilik yaşamıştır. Modern turizm, kalkınma ile yakından bağlantılıdır ve giderek artan sayıda yeni destinasyonu kapsamaktadır. Bu dinamikler, turizmi sosyo-ekonomik ilerleme için kilit bir itici güç haline getirmiştir. Günümüzde turizm sektör hacmi, petrol, gıda ürünleri, otomotiv gibi sektörlerin hacimlerine yakın ya da bu sektörlerin hacimlerini aşan performanslar göstermektedir. Turizm, uluslararası ticaretin en önemli oyuncularından biri haline gelmiştir ve aynı zamanda birçok gelişmekte olan ülke için ana gelir kaynaklarından birini temsil etmektedir. Bu büyüme, destinasyonlar arasında artan çeşitlilik ve rekabeti beraberinde getirmektedir. Sanayileşmiş ve gelişmiş ülkelerde ise turizmin bu küresel yayılımı, inşaat sektöründen tarım sektörüne ve telekomünikasyona kadar birçok ilgili sektörde ekonomik ve istihdam açısından faydalar sağlamıştır.

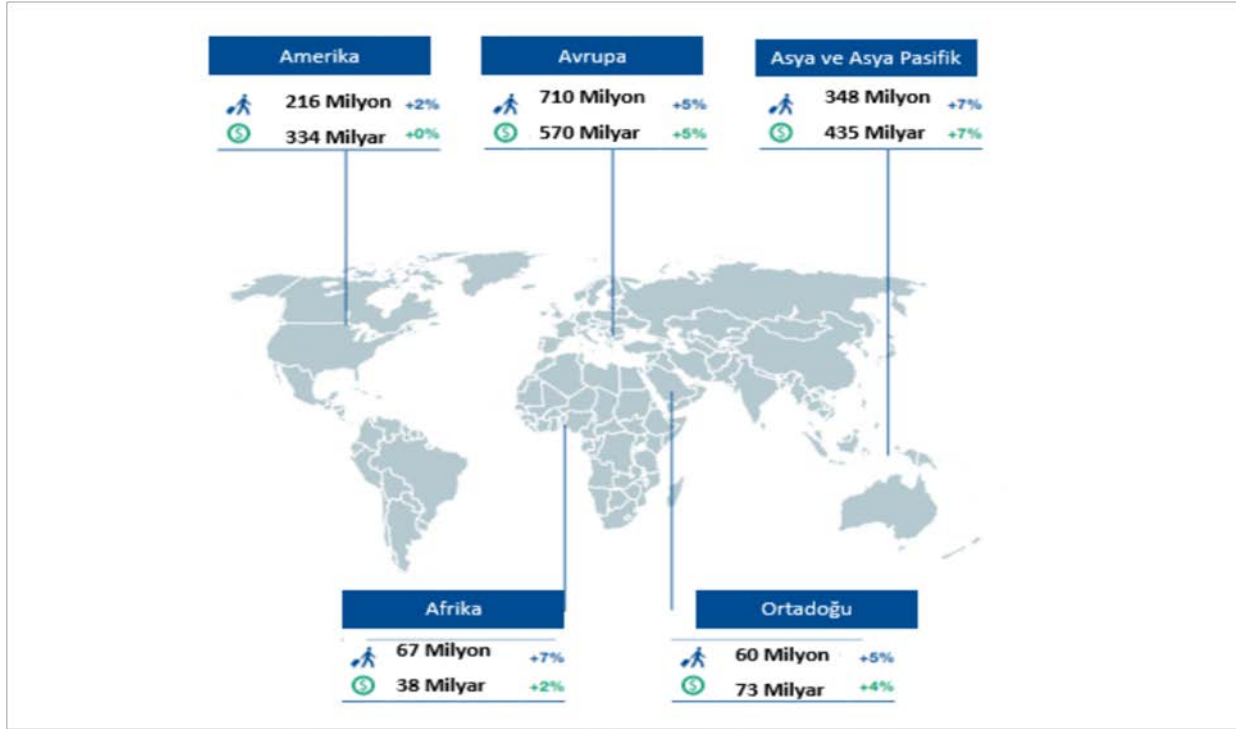
Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) her yıl yayınladığı "International Tourism Highlights" raporuna göre 2018 yılında uluslararası turist sayısı %5 oranında büyüme kaydederek 1,4 milyar sayısına ulaşmıştır. Aynı zamanda, uluslararası turist sayısındaki büyümeyle birlikte, turizm geliri %4 oranında artışla 1,5 trilyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıda yer alan Dünya Turizm Göstergesine Göre Bölgelerin Payı tablosu dikkate alındığında, uluslararası turist sayısına göre Avrupa Bölgesi %51, gelire göre ise de %39 pay alarak ilk sırada yer almaktadır. Avrupa Bölgesinden sonra uluslararası turist sayısına göre sırasıyla Asya, Amerika, Afrika ve Ortadoğu yer almaktadır.

Ortadoğu Bölgesi uluslararası turist sayısına göre son sırada yer alsa da gelir bazında incelendiğinde Afrika Bölgesinden daha fazla gelir elde etmiştir.

¹ T.C. Mülga Kalkınma Bakanlığı On Birinci Kalkınma Planı

Şekil 1: Dünya Turizm Göstergesi



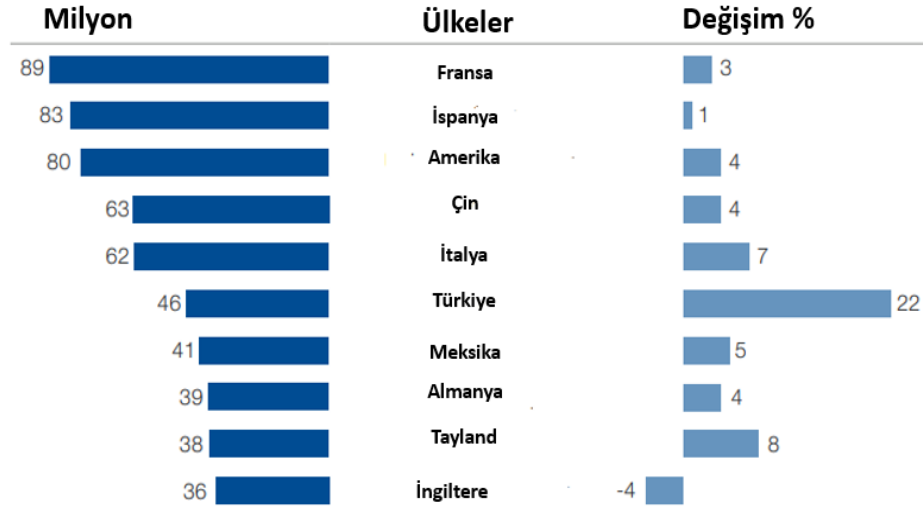
Kaynak: UNWTO- International Tourism Highlights 2019

Tablo 3: Dünya Turizm Göstergesine Göre Bölgelerin Payı

Bölgeler	Uluslararası Turist Sayısı %	Gelir Miktarı %
Amerika	15	23
Avrupa	51	39
Asya-Pasifik	25	30
Afrika	5	3
Ortadoğu	4	5

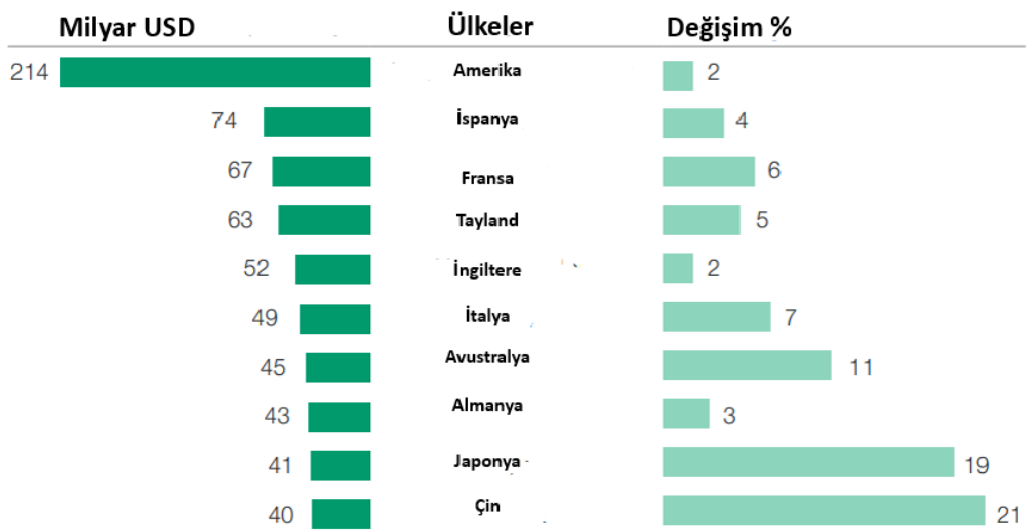
Kaynak: UNWTO- International Tourism Highlights 2019

En çok ziyaret edilen ilk 10 ülke arasında Fransa, İspanya, İtalya gibi Avrupa ülkeleri yer almaktadır. Bu sıralamada Türkiye ise 62 milyon turistle 6. sırada yer almaktadır ve 2018 yılına göre %22 oranında büyüme gerçekleştirerek, ilk 10 ülke arasında en çok büyüme gösteren ülke olmuştur.

Şekil 2: En Çok Ziyaret Edilen 10 Ülke

Kaynak: UNWTO- International Tourism Highlights 2019

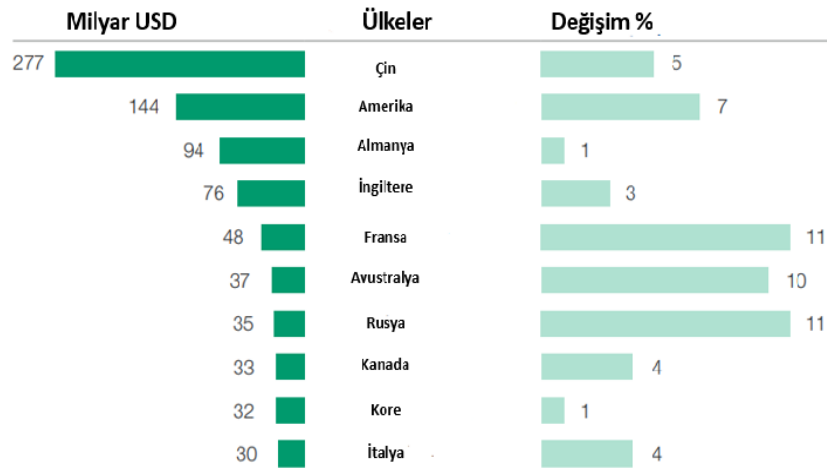
En çok gelir elde eden ilk 10 ülke arasında ise en çok ziyaret edilen ülkelerde olduğu gibi Fransa, İspanya, İtalya gibi Avrupa ülkeleri yer almaktadır. Türkiye her ne kadar en çok ziyaret edilen ilk 10 ülke arasında yer alsada en çok gelir elde eden ilk 10 ülke arasında yer almamaktadır. İlk 10 ülke arasında birinci sırada yer alan Amerika'nın ise geliri 214 milyar ABD dolarıdır. İkinci sırada yer alan İspanya, Amerika'nın elde ettiği gelirin yaklaşık %34'üne tekabül eden gelir elde etmiştir.

Şekil 3: Turizm Sektöründe En Çok Gelir Elde Eden İlk 10 Ülke

Kaynak: UNWTO- International Tourism Highlights 2019

Turizm sektörünün ekonomik büyüme ve ülkelerin gelişimini sağlama gibi çeşitli nedenlerle oldukça önem arz eden sektörlerin başında gelmesinden dolayı, ülkelerin turizm yatırımları her zaman öncelikli olmuştur. Turizm sektörüne en çok yatırım harcaması yapan ilk 10 ülke incelendiğinde, Amerika, Çin, İngiltere ve Fransa gibi ülkelerin yer aldığı görülmektedir. Bu veriler ışığında, turizm sektöründen en çok gelir elde eden ülkelerin, yine en çok turizm sektörüne yatırım yapan ülkeler olması sektörün önemini göstermektedir. International Tourism Highlights 2019 raporuna göre Çin en çok yatırım yapan ülke olmuştur. Fransa ve Rusya'nın yatırımları bir önceki yıla göre %11 oranında arttırması dikkat çekmektedir.

Şekil 4: Turizm Sektörüne En Çok Harcama Yapan İlk 10 Ülke



Kaynak: UNWTO- International Tourism Highlights 2019

Tablo 4 : Yıllar İtibariyle Dünya Turizm Sektör Verileri, 1990-2018

	Uluslararası Turist Sayısı (milyon)									Aldığı Pay %	Değişim %	
Bölgeler	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2018	2017/2016	2018/2017
Dünya	438	531	680	809	952	1.196	1.241	1.329	1.401	100	7	5,4
Avrupa	254	308.1	396.4	450.7	490.8	581.8	592.8	636.6	672.3	48	7,4	5,6
Asya-Pasifik	58.7	86.2	113.8	152.9	205.3	293.6	314.4	337.6	358.7	25,6	7,4	6,2
Amerika	99.4	108.2	130.6	136.5	155.4	200.2	211.6	227.3	235	16,8	7,4	3,4
Orta Doğu	8.2	8.5	12.8	21.5	33.5	39.7	36.3	36.8	40.6	2,9	1,5	10,2
Afrika	9.8	11.5	14.9	19.4	28.3	36	39.6	42.5	45.5	3,2	7,3	7,1
Diğer Bölgeler	7.6	8.7	12	28.4	38.3	44.3	46.4	47.9	49	3,5	3	2,3

Kaynak: UNWTO- International Tourism Highlights 2019

- Avrupa Bölgesi uluslararası turizm sektöründe lider konumdadır.
- Ziyaretçi sayısında lider konumunda Avrupa yer almasına rağmen, turizm sektöründe en çok gelir elde eden ülke Amerika olmuştur.
- Türkiye en çok ziyaret edilen ilk 10 ülke arasında yer almasına rağmen, turizm sektöründe en çok gelir elde eden ilk 10 ülke arasında yer almamaktadır.
- Çin, 277 milyar ABD doları yatırım yaparak, turizm sektörüne en çok harcama yapan ülke olmuştur.

2.3.2. Türkiye’de Turizm Sektörü

Turizm, milli gelire olan katkısıyla birlikte döviz kazandırıcı yönü, ödemeler dengesindeki açıkları kapatma özelliği ve sağladığı iş olanakları açısından, ekonomik ve sosyal dengelerin canlanmasında önemli rol oynamaktadır. Aynı zamanda, etkin bir pazarlama ve tanıtım aracı olması sebebiyle, makro ve mikro bazda rekabet avantajı elde etmede turizm sektörü büyük önem arz etmektedir. Makroekonomi kapsamında ulusal gelir hesaplamaları, toplam talep, toplam arz, yatırımlar, tasarruflar, devlet harcamaları, dış ticarete ait büyüklükler, para arzı, para talebi, enflasyon ve işsizlik başta olmak üzere çok sayıda konunun turizm sektörüyle ilişkisi kurulduğunda turizmin ekonomiler açısından taşıdığı önem ortaya çıkmaktadır. Türkiye’nin ekonomik büyümesine turizmin katkısı olumlu yönde gerçekleşmekte ve turizme dayalı büyüme Türkiye için önem arz etmektedir.²

Mevsimsel çeşitlilik, tarih, kültür, sanat, doğal güzellikler, gastronomi gibi konular turizm sektörü açısından her zaman ön planda olmuştur. Bu açıdan Türkiye avantajlı konumdadır. Bununla birlikte turizm sektörü dünyada her zaman hem gelişmiş ülkeler hem de gelişmekte olan ülkeler için önemli sektörler arasında ilk sıralarda yer almıştır. Bu durum aynı zamanda küresel çapta bir rekabeti de beraberinde getirmektedir. Bu nedenden ülkelerin sektöre yaptığı yatırımlar rekabet edebilirlik açısından önem arz etmektedir.

Dünya Ekonomi Formu (WEF) 2019 Seyahat ve Turizm Rekabet Endeksi sonuçlarına göre Türkiye 140 ülke arasında dünyanın en rekabetçi 43. ülkesi olmuştur. 2015 ve 2017 yıllarında yapılan bu çalışmada Türkiye 44. sırada yer almaktadır.

Tablo 5: 2019 Seyahat ve Turizm Endeksi Analiz Raporuna Göre Türkiye Puanlamaları

Gösterge	Sıra	Puan*
Genel Sıralama	43	4.2
Destekleyici ortam	82	4.6
Seyahat ve turizm politikaları ve destekleyici koşullar	56	4.4
Altyapı	38	4.4
Doğa ve Kültürel Yapı	27	3.3

Kaynak: World Economic Forum-The Travel & Tourism Competitiveness Report-2019

*1 en düşük, 7 en yüksek puan

Türkiye’nin dünya turizm sektöründeki yerini görmek açısından uluslararası turist sayısı ve turizm geliri önemli bir kriterdir. Ülkelere gelen turist sayısına göre Türkiye’yi 2018 yılında 45,8, 2017 yılında 37,6 ve 2016 yılında 30,3 milyon kişi ziyaret etmiştir ve 6.sırada yer almıştır. Turizm geliri açısından ise Türkiye 2018 yılında 25,2, 2017 yılında 22,5 ve 2016 yılında 18,7 milyar ABD doları gelir kazanarak 15. sırada yer almıştır.

Türkiye’nin dünya turizm sektör ekonomisinde yeri incelendiğinde, 2019 yılı itibariyle, 45,1 milyon yabancı, 6,7 milyon yurtdışı ikametli vatandaş ziyaretçi olmak üzere 51,7 milyon toplam ziyaretçi sayısına ulaşılmıştır ve bu sayı bir önceki yıla göre %12,2 oranında artış göstermiştir. Yine 2019 yılı Türkiye turizm verilerine göre, toplam turizm geliri 2018 yılına göre %16,9 oranında artışla 34,5 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir ve kişi başı ortalama turizm harcaması ise %2,9’luk artışla 666 ABD doları olmuştur.

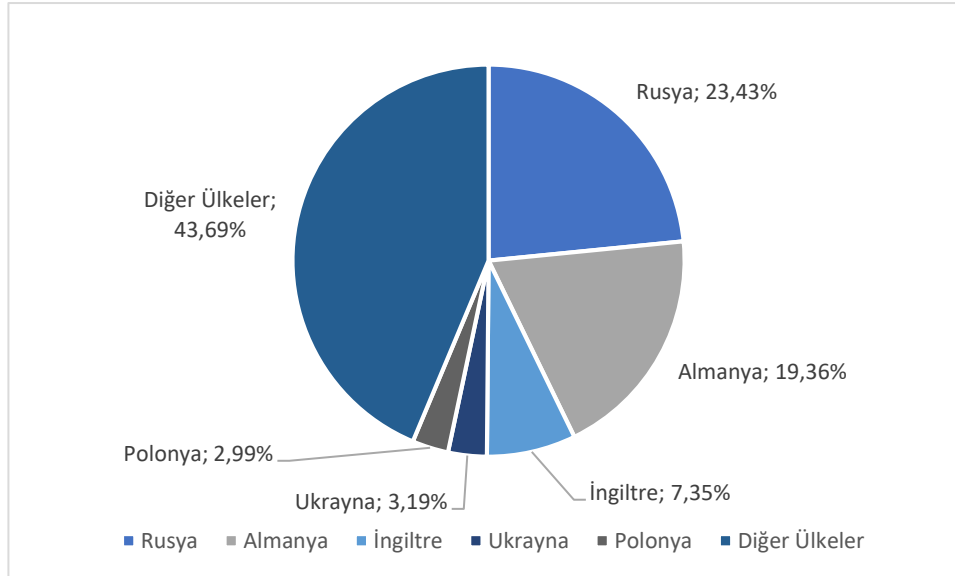
² Yurtiçi – Yurtdışı Talep Göstergeleri ile Turizm Sektörünün Yaratdığı Gelir ve Harcama Kapasitesinin Muğla İli Bazında İrdelemesi

Tablo 6: Türkiye Turizm Sektörü Verileri, 2015-2019

Yıl	Toplam Ziyaretçi Sayısı	Toplam Turizm Geliri (Bin Dolar)	Ortalama Harcama (Dolar)
2019	51.747.199	34.520.332	666
2018	46.112.592	29.512.926	647
2017	37.969.824	26.283.656	681
2016	30.906.824	22.107.440	705
2015	41.114.068	31.464.777	756

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı Genel Değerlendirme raporuna göre Türkiye'ye en çok turist 7 milyon kişi sayısı ile Rusya'dan gelmiştir. Bu sıralama Almanya, Bulgaristan, İngiltere ve İran olarak devam etmektedir. En çok geceleme yapan ülkeler incelendiğinde ise yine ilk sıralarda Rusya, Almanya, İngiltere yer almaktadır ve bu sıralama Ukrayna ve Polonya olarak devam etmektedir. En çok ziyaretçi gönderen ülkeler arasında ilk 5'te yer alan Bulgaristan ve İran, en çok geceleme yapan ilk 5 ülke arasında yer almamaktadır. Yerli ve yabancı turistlerin en çok geceleme yaptığı iller ise sırasıyla Antalya, İstanbul, Muğla, İzmir ve Aydın olarak gerçekleşmiştir.

Şekil 5: Yabancı Ziyaretçilerin Geceleme Sayılarının Milletlere Göre Dağılımı, 2019

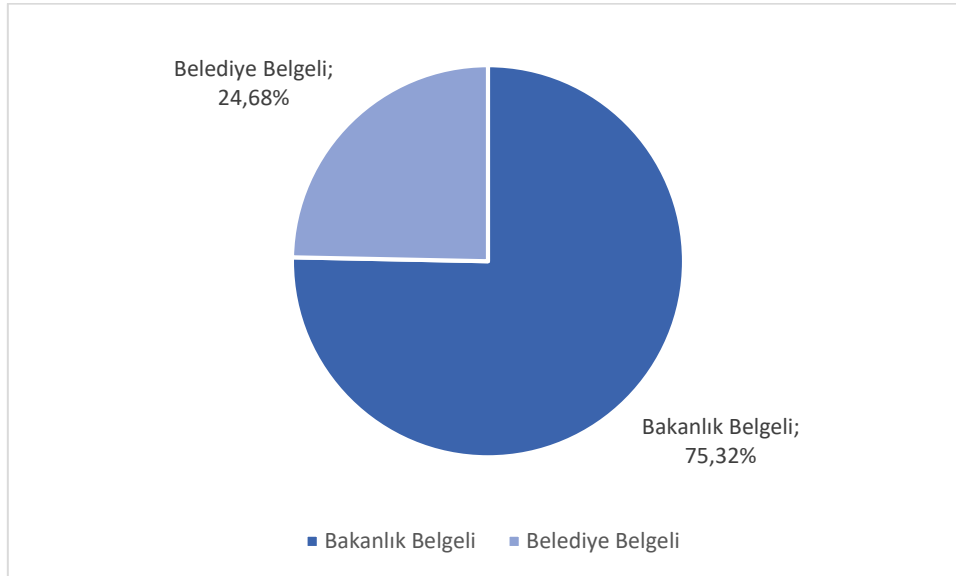
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Tablo 7: Seçilmiş İllere Göre Geceleme İstatistikleri, 2019

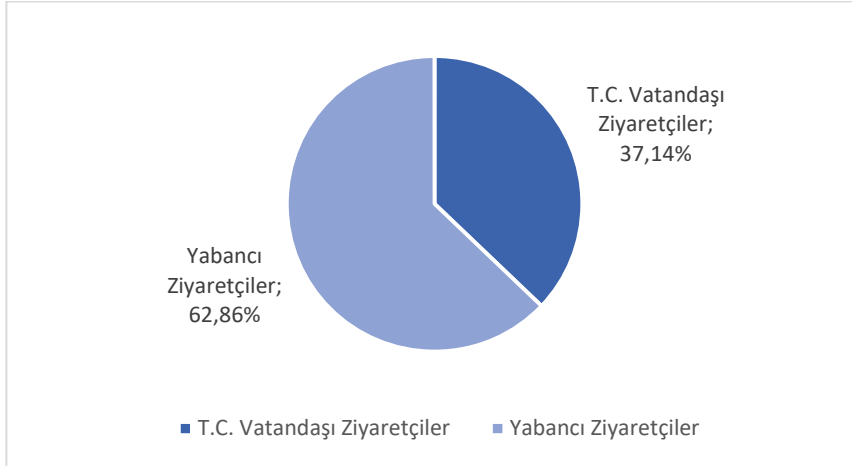
Şehir	Toplam Geceleme	Toplam İçindeki Pay %
Antalya	94.117.616	44,54
İstanbul	32.188.888	15,23
Muğla	14.497.222	6,86
İzmir	7.248.713	3,43
Aydın	6.091.653	2,88
Diğer İller	57.142.971	27,05
Toplam	211.287.063	100

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Bakanlık belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre %11,46 oranında artış göstererek 56,11 milyona, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre %10,2 oranında artarak 159,15 milyona ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,84 gün, doluluk oranı ise %58,9 olarak gerçekleşmiştir. Belediye belgeli konaklama tesislerinde ise, 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre %14,53 oranında artış göstererek 24,75 milyona, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre %12,68 oranında artarak 52,14 milyona ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,11 gün, doluluk oranı ise %41,75 olarak gerçekleşmiştir.

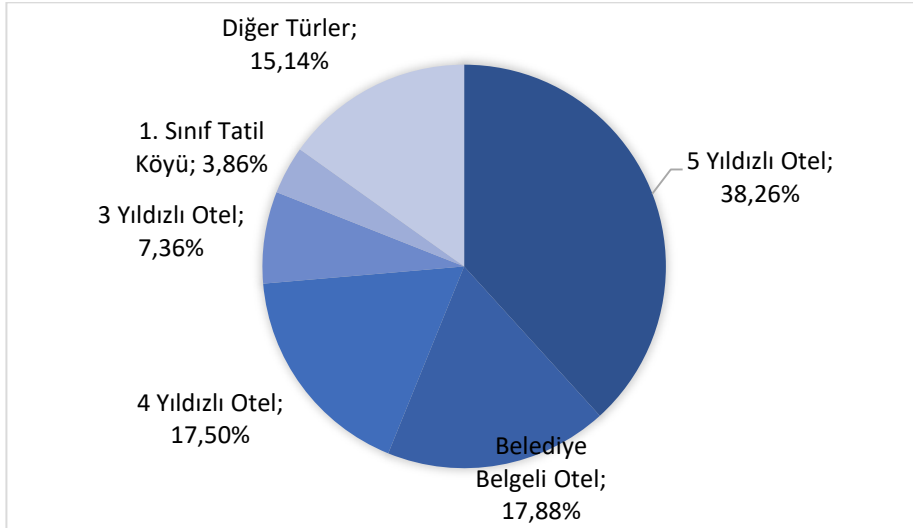
Şekil 6: Gecelemenin Belge Türüne Göre Dağılımı

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Şekil 7: Gecelemenin Ziyaretçiye Göre Dağılımı

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Toplam gecekalmaların tesis türlerine göre istatistikleri incelendiğinde en çok gecekalmaların %38,26 ile 5 yıldızlı otellerde yapıldığı, ikinci sırayı %17,88 ile belediye belgeli otellerin, üçüncü sırayı %17,50 ile Bakanlık tarafından belgelendirilen 4 yıldızlı otellerin aldığı görülmektedir. Dördüncü sırayı %7,36 ile 3 yıldızlı oteller, beşinci sırayı %3,86 ile 1. sınıf tatil köyleri almaktadır.

Şekil 8: Toplam Gecelemenin Tesis Türüne Göre Dağılımı

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

Tesis sınıflarına göre dağılım incelendiğinde 2019 yılında en fazla doluluk oranı 5 yıldızlı konaklama tesislerinde %63,48 olarak gerçekleşmiştir. 4 yıldızlı konaklama tesislerinde ise doluluk oranı %60,44 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 8: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2019

Sınıfı	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
5 Yıldızlı	16.061.815	7.394.604	23.456.419	65.235.577	15.606.902	80.842.479	4,06	2,11	3,45	51,22	12,25	63,48
4 Yıldızlı	7.572.032	6.583.648	14.155.680	25.270.569	11.701.770	36.972.339	3,34	1,78	2,61	41,31	19,13	60,44
3 Yıldızlı	2.404.101	5.785.749	8.189.850	6.492.794	9.049.791	15.542.585	2,70	1,56	1,90	19,34	26,95	46,29
2 Yıldızlı	356.094	1.319.660	1.675.754	931.258	2.032.546	2.963.804	2,62	1,54	1,77	12,17	26,57	38,75
1 Yıldızlı	66.340	112.212	178.552	177.838	186.343	364.181	2,68	1,66	2,04	22,15	23,21	45,35
TOPLAM	26.460.382	21.195.873	47.656.255	98.108.036	38.577.352	136.685.388	3,71	1,82	2,87	42,55	16,73	59,28

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri

2019 yılı istatistiklerine göre; turizm işletme belgesi ve turizm yatırım belgesine sahip işletmeler içerisinde en fazla tesis sayısına sahip otel sınıfı 3 yıldızlı otellerdir. Yıldız kriterini oluşturan en önemli unsurlardan birisi oda sayısı ve yatak sayısı olduğundan, her ne kadar tesis sayısı en fazla 3 yıldızlı otellerde olsa bile, yatak sayısı açısından 5 yıldızlı oteller en fazla yatak sayısına sahiptir.

Tablo 9: Türlerine Göre Bakanlık Belgeli Oteller, 2019

Yıldız/Veri	Turizm İşletme Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
1 Yıldız	52	2.775	25	1.037
2 Yıldız	387	26.268	17	1.013
3 Yıldız	1.065	119.070	231	23.525
4 Yıldız	829	233.410	172	40.036
5 Yıldız	669	456.009	130	80.310

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

Bakanlık ve belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre %12,38 oranında artış göstererek 80,87 milyona, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında artarak 211,29 milyona ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,61 gün, doluluk oranı ise %53,48 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 10: Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019

Yıl	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi		
	Yerli	Yabancı	Toplam	Yerli	Yabancı	Toplam	Yerli	Yabancı	Ortalama
2019	42.012.998	38.853.764	80.866.762	78.478.855	132.808.208	211.287.063	1,87	3,42	2,61
2018	40.822.111	31.135.545	71.957.656	78.441.583	112.245.139	190.686.722	1,92	3,61	2,65
2017	39.024.237	22.927.768	61.952.005	75.746.900	80.062.668	155.809.568	1,94	3,49	2,52
2016	41.335.993	18.047.869	59.383.862	76.851.564	77.460.364	154.311.928	1,86	4,29	2,60
2015	40.314.135	27.614.421	67.928.556	68.238.993	109.255.699	177.494.692	1,69	3,96	2,61

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

2.3.3. COVID-19 Pandemisinin Dünya ve Türkiye Turizm Sektörüne Etkisi

Covid-19, benzeri görülmemiş bir küresel sağlık, sosyal ve ekonomik acil durumu temsil etmektedir. Küresel çapta etkili olan bu olaydan ekonomik açıdan en çok etkilenen seyahat ve turizm sektörü olmuştur ve etkileri devam etmektedir.

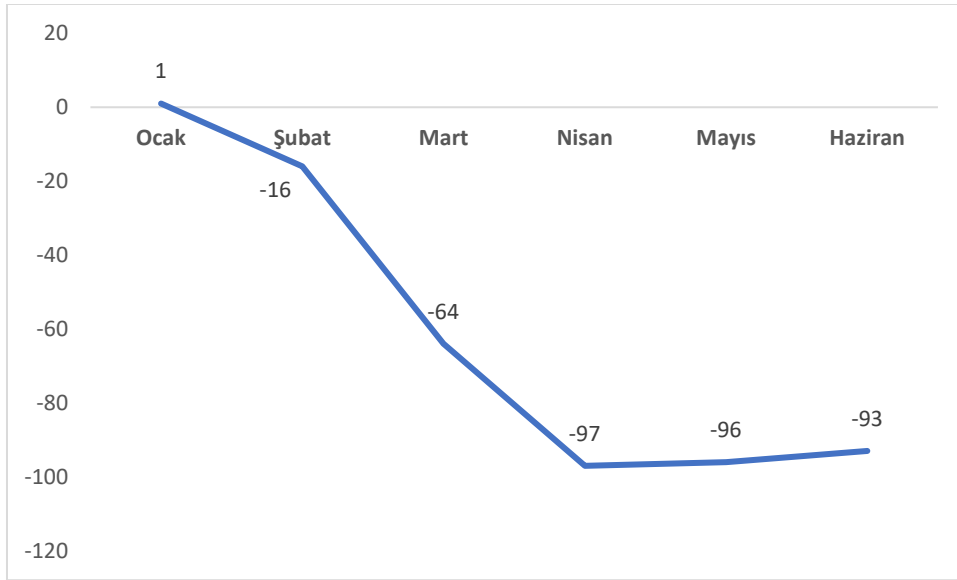
Mevcut veriler ışığında, Covid-19'un turizm sektörüne etkisi, uluslararası turist sayısının 2020 yılı Nisan ayında %97 oranında düşerek rekor seviyelere ulaşmıştır. Ocak 2020'den Haziran 2020'ye kadar geçen süreçte düşüş %65 olarak kaydedilmiştir. Bu düşüş turist sayısının yaklaşık olarak 300 Milyon azalmasına neden olmuştur. ³

³ UNWTO Tourism Dashboard- International Tourism and Covid-19

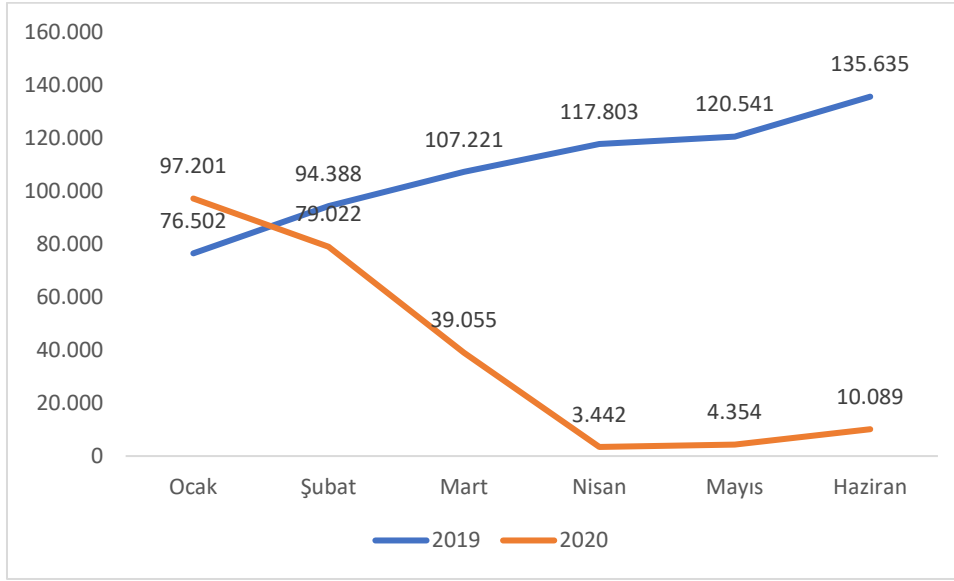
Tablo 11: Uluslararası Turist Sayıları, Ocak-Haziran 2020 (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	YTD %
Dünya	1	-16	-64	-97	-96	-93	-65
Amerika	0	3	-49	-94	-93	-92	-55
Avrupa	5	2	-61	-98	-96	-90	-72
Asya-Pasifik	-5	-51	-82	-99	-99	-99	-72
Afrika	2	1	-43	-99	-99	-99	-57
Orta Doğu	5	-25	-45	-94	-94	-94	-57

Kaynak: UNWTO- International Tourism and Covid-19

Şekil 9: Uluslararası Turist Sayıları (Ocak-Haziran 2020) (%)

Kaynak: UNWTO- International Tourism and Covid-19

Şekil 10: Uluslararası Turist Sayılarında 2019-2020 Yıllarının Karşılaştırması (000)

Kaynak: UNWTO- International Tourism and Covid-19

Covid-19'un etkilerinin ciddi boyutlara ulaşması ile ülkeler seyahat yasağı getirmiş ve diğer ülkelere olan uçuşlar iptal edilmiştir. Türkiye'nin de seyahat kısıtlaması getiren ülkelere olması dolayısıyla yurt dışı uçuşlar tamamen iptal edilmiş, sınır kapıları kapatılmıştır. Yurt içinde ise yine seyahat kısıtlaması getirilmiş, 31 şehrin giriş çıkışları kapatılmıştır. İstisnai durumlarda seyahat izin belgesi alınarak kontrollü bir şekilde seyahate ve seyahat sonrası 14 gün karantinada kalınması koşulu ile izin verilmektedir. Bu durum ülkelerin ekonomik dengelerinin bozulmasına ve bazı sektörlerin olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır. En fazla etkilenen sektör ise kuşkusuz turizm sektörüdür. Alınan tedbirler konaklama, seyahat ve yiyecek-içecek endüstrisini doğrudan etkilemektedir. Restoran, lokanta ve kafelerin kapatılması, seyahat kısıtlaması sonrası otobüs ve uçak seferlerinin durdurulması, rezervasyonların ertelenmesi veya iptali ve otellerde odaların boş kalması turizm sektörü için ciddi bir iş kaybıdır. Bunun tur operatörleri, seyahat acenteleri ve konaklama işletmecileri için ekonomik açıdan büyük zararı olmuştur.⁴

Türkiye açısından turizm sektörü sağladığı istihdam ve döviz rezervlerinin artışı açısından kritik bir öneme sahiptir. Türkiye Ocak-Ağustos 2020 yılı turizm istatistikleri Covid-19 pandemisinin olumsuz etkisini göstermektedir. T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Ocak-Ağustos 2020 verilerine göre yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre %76,6 oranında düşüş gerçekleşmiştir.

Konu Beyşehir Otel Yatırımı açısından irdelendiğinde; yatırım için 2 yıllık bir süre öngörüldüğünden ve aşı-ilaç konusunda gelişmeler de dikkate alındığında yatırımı kısıtlayıcı bir unsur olmayacağı açıktır.

⁴ Covid-19 (Yeni Koronavirüs) Salgınının Turizm Sektörüne Muhtemel Etkileri

2.3.4. Konya Beyşehir'de Turizm

2.3.4.1. Beyşehir Tarihçesi

Geçmişî neolitik çağlara kadar dayanan Beyşehir birçok kavime ev sahipliği yapmıştır. M.Ö. 2000'li yıllarda Hititlerin himayesinde olan bölge M.Ö. 1200'lü yıllarda Frigler'e geçmiştir. Bölge M.Ö. 700'lü yıllarda Lidyalıların, M.Ö. 333'te Büyük İskender'in ve M.Ö. 120'de Bizans'ın himayesine girmiştir. Malazgirt Savaşı sonucunda Türklerin Anadolu'ya girmesiyle birlikte Anadolu Selçuklulara geçen bölgeye o dönemde büyük önem atfedilerek Kubad-Abad şehri kurularak ikinci başkent ilan edilmiştir. 1243 Moğol İstilasından sonra bağımsızlığını ilan eden Eşrefoğulları bölgeyi ele geçirmiştir. 1326 yılında Eşrefoğulları Beyliği'nin hâkimiyetinin son bulması üzerine bölge Hamitoğulları'nın himayesine girmiştir. Bölge, Osmanlı Döneminde 1467 yılında Fatih Sultan Mehmet'in emriyle Osmanlı Devleti sınırlarına dâhil edilmiş ve Karaman Eyaleti'nin bir sancağı haline gelmiştir Bölge farklı kavimlerin himayesinde kaldığı için tarihi eser yönünden zengindir. İlkçağlarda "Pisidya" adıyla anılan Beyşehir, on üçüncü yüzyılın başlarında harap edildiği için "Viranşehir" olarak adlandırılmıştır. On üçüncü yüzyılın ortalarında Selçuklu sultanlarından Alaeddin Keykubad'ın hâkimiyetine giren bölge Türkmenler tarafından yeniden inşa edilmiştir. Bölge on üçüncü yüzyıldan on dördüncü yüzyıla kadar Eşrefoğulları Beyliğinin hâkimiyetinde kalmıştır. Bu dönemde Seyfeddin Süleyman Bey şehri surlarla koruma altına almış ve şehir "Süleymanşehir" olarak adlandırılmaya başlanmış zamanla beyin şehri olarak anılan bölge Beyşehir adını almıştır ⁵

2.3.4.2. Beyşehir Coğrafi Konumu ve İklimi

Akdeniz Bölgesi'nin Göller Yöresine yakın konumda yer alan Beyşehir, önemli bir geçit noktasında bulunmaktadır. En güney ucu baz alındığı zaman Akdeniz'e olan uzaklığı 65 km civarındadır. Toros sıra dağlarının araya girmesiyle bölge Akdeniz'den ayrılmaktadır. Doğusunda Konya, kuzeyinde Doğanhisar, Hüyük ve Ilgın, kuzeydoğusunda Derbent, kuzeybatısında Şarkikaraağaç ve Eğirdir, batısında Yenişarbademli, güneybatısında Sütçüler, güneyde Derebucak ve güney doğusunda Seydişehir ile çevrilidir.⁶ Bu yapısı ile Beyşehir Belediyesi "Konya'nın denizi, Akdeniz'in yaylası" sözü için marka tescili almıştır.⁷

Akdeniz ikliminin hakim olduğu Isparta ile karasal iklimin hâkim olduğu noktalar arasında kalan ilçede geçiş iklimi görülmektedir. Bu bağlamda Beyşehir Gölü çevresinde ılıman iklim görülürken daha yüksek kesimlerde karasal iklim yer almaktadır. Ancak bölgede daha çok karasal iklim hüküm sürmekte dolayısıyla yazlar kısa ve kurak geçerken kışlar daha uzun ve sert geçmektedir. Bölgede yıllara göre ortalama sıcaklık 11,2 derece olup, yıllık en yüksek sıcaklıkların ortalaması 17,5 ve en düşük sıcaklıkların ortalaması 4,6 derecedir.⁸

⁵ Konya Turizm Envanteri

⁶ https://www.selcuk.edu.tr/beysehir_ali_akkanat_turizm/Ayrinti/873-beysehir

⁷ <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/-konyanin-denizi-akdenizin-yaylasi-slogani-tescillendi/565437>

⁸ <http://beysehirkultur.org>

2.3.4.3. Beyşehir'e Ulaşım

Beyşehir ilçesine ulaşım karayolu aracılığıyla sağlanmaktadır. Isparta, İzmir ve Antalya kara yolları üzerinde bulunan ilçe, ulaşım konusunda avantajlı konumdadır. Şehirlerarası ulaşım sağlayan birçok firmanın otobüsleri Beyşehir otogarına uğramaktadır.

Tablo 12: Bazı illerin Beyşehir İlçesine Uzaklığı

İl	Beyşehir'e Uzaklığı (km)
Konya	95
Karaman	192
Antalya	248
Isparta	179
Denizli	317
Ankara	350
Eskişehir	322
Kütahya	302

2.3.4.4. Beyşehir Turizm Envanteri

Beyşehir kültürü, tarihi ve doğal güzellikleriyle yüksek bir turizm potansiyeli taşımaktadır. Göller Bölgesi Eko Gelişim Turizm bölgesi içerisinde yer alan ilçe Beyşehir Gölü gibi de önemli bir turizm değerini barındırmaktadır.

Tablo 13: Beyşehir Turizm Envanteri-Sit Alanları⁹

Varlık Adı	Varlık Türü
Antik Mithra Kenti (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Balat (Kale) Örenyeri (II. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Bizans Yeraltı Mezarlığı (II. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Darpönü (Darkapısı) Höyüğü (III. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Erbaba Höyüğü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Höyükbaşı Höyüğü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
İlbiz Höyüğü I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	Arkeolojik Sit
Kıstıfan Höyüğü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Örenardı Höyüğü (I. ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Öteyüz Mevkii Nekropol Alanı (II. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Yassıviran Höyüğü (I. ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Yenidoğan Höyüğü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
2.Eşek Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Akburun Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Akıfin Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Aygır Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Çeçen Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Eşek Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Gölbaşı Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
İğdeli Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Kız Kalesi Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Kirse Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Mındıras Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit
Orta Adası (II. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı)	Arkeolojik ve Doğal Sit

⁹ MEVKA Beyşehir İlçe Raporu 2019

Beyşehir Gölü ve Çevresi (III. Derece Doğal Sit Alanı)	Doğal Sit
Eflatunpınar Hitit Anıtı ve Eflatun Höyüğü (II. Derece Doğal Sit Alanı)	Doğal Sit
Gölyaka Beldesi Mezar	Mezarlar
Mezarlık I-II	Mezarlar
Lar Mezarlığı	Mezarlar
Musalla Mezarlığı	Mezarlar
Satur Mezarlığı	Mezarlar
Yeşildağ Beldesi Mezarlığı	Mezarlar

Tablo 14: Beyşehir Turizm Envanteri-Tarihi Yapılar

Varlık Adı	Varlık Türü
Tepearası Köyü Kilisesi	Kilise
Büyük Camii	Cami
Cuma Camii	Cami
Eşrefoğlu Camii	Cami
Hamidiye Camii	Cami
Orta Mahalle Camii	Cami
Aşağımahalle Camii (Beyşehir-Doğanbey Beldesi)	Cami
Avdancık Köyü Camii	Cami
Bayındır Köyü Camii	Cami
Büyük Camii (Konya-Beyşehir-Doğanbey Beldesi)	Cami
Cuma (Orta) Camii (Beyşehir)	Cami
Çukurağıl Köyü Camii	Cami
Dumlupınar Köyü Camii	Cami
Eşrefoğlu Süleyman Bey Camii	Cami
Gölyaka Beldesi Camii	Cami
Hızır Ali Paşa Camii	Cami
Kerhali Köyü Camii	Cami
Kömürcü Mahallesi Camii	Cami
Müftü Camii	Cami
Şamlar Köyü Camii	Cami
Yenimahalle Camii (Beyşehir-Doğanbey Beldesi)	Cami
İsmail Ağa (Taş) Medresesi ve Türbesi	Medrese
Aşağı Mescit	Mescit
Demirli Mescit	Mescit
Eşrefoğlu Süleyman Bey (Anonim) Türbesi	Türbe
Sinan Baba Türbesi	Türbe
Yarım (Anonim) Türbe	Türbe
Eşrefoğlu Süleyman Bey Hamamı	Hamam
Kilise Kalıntısı	Kalıntılar
Ak (Bayran) Köprü	Köprü
Alman Köprüsü	Köprü
Bada Köprüsü	Köprü
Kale Kapısı	Kültürel
Kandemir Hanı	Kültürel
Kızılören Hanı	Kültürel
Regülatör	Kültürel
Yeraltı Geçidi (Dehliz)	Kültürel
Lutfullah (Çarşı) Camii Minaresi	Minare
Kubad-Abad Sarayı	Sivil Mimari
Askerlik Şubesi	Sivil Mimari
Aşıkbaba Sokak Çeşmesi	Çeşme
Ballıpınar Çeşmesi	Çeşme

Büyük Çeşme	Çeşme
Sokakbaşı Çeşmesi	Çeşme
Eşrefoğlu Bedesteni	Bedesten
Kız Kulesi	---
Dumanlı Yaylası	Yayla
Melikler Yaylası	Yayla
Tokat Yaylası	Yayla
Dede Gül Yaylası	Yayla
Beyşehir Gölü Milli Parkı	Milli Park
Titrek Kavak Tabiat Anıtı	Tabiat Anıtı
Yaka Manastır Orman İçi Dinlenme Yeri	Orman
Huğlu Yelkentepe Mesire Yeri:	Mesire
Yakamanastır Mesire Yeri	Mesire

2.3.4.5. Beyşehir’de Turizm Çeşitliliği¹⁰

Alternatif turizm, doğaya ve kültürel değerlere saygılı ve bu değerlerin sürdürülebilir olmasını amaçlayan bir turizm olgusudur. Birçok medeniyete ev sahibi olmuş Beyşehir hem kültürel değerleriyle hem de doğası ve yeryüzü şekilleri ile pek çok alternatif turizm çeşidine sahiptir.

İnanç Turizmi

Beyşehir tarihi cami ve türbeleriyle inanç turizmi açısından oldukça önemlidir. Bölgenin inanç turizminde önemli bir yere sahip olan eserler şunlardır;

- Eşrefoğlu Camii
- Yarım Türbe
- Demirli (Subaşı) Mescit
- Bayındır Camii
- Hacı Armağan Camii
- Çarşı Camii

Tarih ve Kültür Turizmi

Beyşehir’in kültür ve tarih turizmine kaynak oluşturan önemli eserler şunlardır;

- İsmail Ağa Medresesi
- Bedesten
- Çifte Hamam
- Taş Köprü
- Kubad-Abad Sarayı
- Eflatunpınar
- Kale Kapısı
- Fasıllar Anıtı
- Heraklis Lahidi
- Sonsuz Şükran Köyü

¹⁰ T.C. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı Turizm İşletmeciliği Bilim Dalı- Alternatif Turizmin Bölgesel Kalkınmaya Etkisi: Beyşehir Yöresi Örneği

Göl Turizmi

Antik çağlarda “Karallis” ve “Skleros” isimlerine sahip olan Beyşehir Gölü, güney ve batıda Toros Dağları, doğuda Erenler ve kuzeydoğusunda Anamas ve Sultan Dağları tarafından çevrelenmiştir. Tektonik yapılı karstik bir göl olan Beyşehir Gölü, Van ve Tuz Göllerinden sonra Türkiye’nin üçüncü en büyük gölüdür ve tatlı su gölleri arasında da birinci sıradadır. Deniz seviyesinden 1120 metre yükseklikte olan ve 656 km² alana sahip olan gölün derinliği konusunda ise farklı görüşler mevcuttur. Beyşehir Gölü farklı balık türlerine ev sahipliği yaptığı için olta balıkçılığına uygun olmasının yanı sıra Üstünler-Yarbaşı Plajı sayesinde plaj turizmi ve sörf turizmi için de olanaklar barındırmaktadır. Ayrıca günbatımı sırasında göl ve Anamas Dağlarının oluşturduğu görünüm açısından dünyada birinci derece gruplar arasında yer almakta ve bu özelliği ile özellikle fotoğrafçılıkla ilgilenen ziyaretçiler tarafından tercih edilmektedir. Beyşehir Gölü 33 tane adaya sahiptir. Bu adalardan belli başlıları şunlardır:

- Mada (Kazak) Adası
- Hacı Akif Adası
- İğneli Ada
- Aygır Adası
- Orta Ada
- Kes Adaları
- Kızılada
- Çeçen Adası
- Gölkaşı Adası
- Eşek Adası
- Akburun Adası
- Kirse Adası
- Kız Kulesi
- Höyük Adası
- Mandıras Adası
- Kül Adası

Kuş Gözlem (Ornitoloji) Turizmi

Beyşehir Gölü ve çevresindeki adalar yırtıcı hayvan barındırmadığı ve özellikle balıkçılığın yapılmadığı sezonlarda ıssızlaştığı için su kuşları ve diğer pek çok kuş türü açısından önemli bir üreme ve barınma alanıdır. Kızılırmak Deltasından sonra en fazla kuş çeşidine ev sahipliği yapan Beyşehir Gölü “Önemli Kuş Alanı (ÖKA)” ilan edilmiştir. Türkiye’nin en büyük milli parklarından biri olan Beyşehir Gölü Milli Parkı 153 kuş türünü barındırmaktadır ve kuş türleri için araştırmalar devam etmektedir. Kuş gözlemi ve fotoğrafçılığı yapmak için son derece önemli bir yer olan Beyşehir’de kuş gözlemi için bir diğer önemli yerde Leylekler Vadisi’dir. Bölgede kuş gözlem turizminin canlanması ve tanıtılması amacıyla mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından kuş gözlem platformu, kulesi, seyir terası ve bilgilendirme levhaları için çalışmalar başlatılmıştı.

Mağara Turizmi

Beyşehir Gölü’nün batısında yer alan Anamas Dağları yumuşak kalkerli yapıdadır. Bu durum ana kayaların aşınmasına, çökmesine neden olmuş, bölgede 70 mağaranın, obruğun, yutak ve yer altı sularının oluşmasına zemin hazırlamıştır. Beyşehir Türkiye’nin en fazla mağarası bulunan bölgelerinden biri olmasının yanı sıra mağaralarıyla uluslararası bir öneme de sahiptir. Bu bağlamda yapılan araştırmalar sonucunda Beyşehir’de 39 mağara ve çevresinde 45 mağara kayda geçilmiştir. Bu mağaralardan belli başlıları şunlardır:

- Balatini Mağarası
- Körükini Mağarası
- Suluin Mağarası
- Pınargözü Mağarası

- Pınarbaşı Mağarası
- Büyük Düden Mağarası
- Feyzullah Düdeni

Eko Turizm

Beyşehir bölgesinin eko-turizmi için Beyşehir Gölü Milli Parkı ve Yaka Manastır Tabiat Parkı son derece önemli bir potansiyeldir. 11.01.1993 tarihinde milli park alanı olarak ilan edilen Beyşehir Gölü Milli Parkı 86.855 hektarlık alana sahiptir. Milli park fotoğrafçılık, kuş gözlemi, olta balıkçılığı, doğa yürüyüşleri gibi pek çok eko-turizm aktivitesi için elverişlidir. Beyşehir Gölü Milli parkı içinde “85 familya, 305 cins, 545 tür, 140 alt tür ve 54 varyete yer almaktadır. Milli Park alanı içinde bulunan 560 taksonun 88’i endemiktir”. Ayrıca milli park fauna açısından da son derece zengindir. 153 kuş türü ve 16 adet balık türünü barındırmaktadır. Milli parkta turistik bir tesis yer almamaktadır.

Bölgenin eko-turizminin gelişmesinde önemli bir potansiyele sahip olan diğer yer ise Yakamanastır Tabiat Parkıdır. 1977 yılında A tipi mesire yeri olmaya hak kazanan tabiat parkı 2011 yılında Tabiat Parkı unvanına kavuşmuştur. 88,5 hektarlık bir alana sahip olan tabiat parkının içerisinde kır gazinosu, büfe, bungalov ve seyir terasları bulunmaktadır.

Son yıllarda bölgede eko-turizmin gelişmesi için atılan diğer bir önemli adım ise 2009 yılında Beyşehir Belediyesi tarafından Yamaç Paraşütü Pistinin profesyonel ve amatör paraşütçüler için ücretsiz olarak faaliyete geçirilmesidir. Paraşütle yapılacak uzun mesafeli uçuşlar için şehir merkezinden 6 km uzakta bulunan Yakamanastır Tabiat Parkı sahası hizmete açılmıştır.

2.3.4.6. TR5 Batı Anadolu ve Beyşehir Turizm Verileri, 2015-2019

Konya Beyşehir ilçesi konaklama verileri incelendiğinde, 2019 yılında toplam tesise geliş sayısı 9.591 olarak kaydedilmiştir. Geceleme sayısı ise toplamda 11.939 ve ortalama kalış süresi 1,24 gündür. Beyşehir'in konaklama potansiyeli yabancı ve yerli turist açısından değerlendirildiğinde, kapasitenin büyük kısmının yerli turistlerce kullanıldığı görülmektedir. Doluluk oranları incelendiğinde ise 2019 yılında %41,45 oranında doluluk gerçekleştiği görülmektedir.

Tablo 15: Konya'da Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıl	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	135.694	565.248	700.942	203.975	786.534	990.509	1,50	1,39	1,41	8,95	34,51	43,46
2018	97.754	518.405	616.159	139.029	723.899	862.928	1,42	1,40	1,40	6,13	31,91	38,04
2017	60.036	491.367	551.403	99.438	716.097	815.535	1,26	1,25	1,25	4,64	31,33	35,97
2016	54.349	411.743	466.092	102.115	612.247	714.362	1,9	1,5	1,5	4,90	29,37	34,26
2015	116.234	366.780	483.014	167.950	510.520	678.470	1,4	1,4	1,4	9,40	28,57	37,97

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yıllık İl İlçe Konaklama İstatistikleri

Tablo 16: Konya'da Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıl	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	31.8459	516.333	548.178	42.392	659.095	701.487	1,33	1,28	1,28	1,87	29,12	30,99
2018	23.245	452.727	475.972	35.400	601.011	636.411	1,52	1,33	1,34	1,56	26,42	27,97
2017	17.916	417.455	435.371	30.201	629.654	659.855	1,69	1,51	1,52	1,32	27,45	28,76
2016	6.726	256.406	263.132	11.075	353.112	364.187	1,6	1,4	1,4	0,72	22,98	23,70
2015	10.788	236.113	246.901	19.739	382.689	402.428	1,8	1,6	1,6	1,29	24,98	26,26

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yıllık İl İlçe Konaklama İstatistikleri

Tablo 17: Beyşehir’de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıl	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	1.456	8.135	9.591	1.991	9.948	11.939	1,37	1,22	1,24	6,91	34,54	41,45
2018	1.755	9.342	11.097	2.202	11.101	13.303	1,25	1,19	1,20	6,90	34,78	41,68
2017	1.410	9.596	11.006	1.772	11.954	13.726	1,26	1,25	1,25	4,64	31,33	35,97
2016	934	8.699	9.633	1.264	10.198	11.462	1,14	1,2	1,3	0,86	25,44	26,30
2015	1.056	8.414	9.470	1.583	10.161	11.744	1,5	1,2	1,2	5,42	34,80	40,22

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yıllık İl İlçe Konaklama İstatistikleri

Konya Beyşehir ilçesi belediye belgeli konaklama verileri incelendiğinde, 2019 yılında toplam tesise geliş sayısı 9.591 olarak kaydedilmiştir. Geceleme sayısı ise toplamda 15.011 ve ortalama kalış süresi 1,60gündür. Beyşehir’in konaklama potansiyeli yabancı ve yerli turist açısından değerlendirildiğinde, kapasitenin büyük kısmının yerli turistlerce kullanıldığı görülmektedir. Doluluk oranları olarak incelendiğinde ise 2019 yılında %31,36 oranında doluluk gerçekleşmiştir. Turizm işletme belgeli ve belediye işletme belgeli tesisler incelendiğinde, tesise geliş sayısı, geceleme ve ortalama kalış süreci açısından belediye işletme belgeli tesislerin verileri daha yüksektir. Doluluk oranlarına göre ise turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin oranı belediye belgeli tesislere göre daha yüksektir.

Tablo 18: Beyşehir’de Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Yıllara Göre Dağılımı, 2015-2019

Yıl	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	219	14.792	15.011	286	23.763	24.049	1,31	1,61	1,60	0,37	30,99	31,36
2018	377	16.911	17.288	1.362	26.749	28.111	3,61	1,58	1,63	1,43	28,17	29,61
2017	383	20.473	20.856	962	33.691	34.653	2,51	1,65	1,66	0,95	33,28	34,24
2016	41	11.878	11.919	51	12.211	12.262	1,2	1,0	1,0	0,09	20,72	20,81
2015	40	1.665	1.705	40	6.564	6.604	1,0	3,9	3,9	0,07	11,17	11,24

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Yıllık İl İlçe Konaklama İstatistikleri

İstatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre turizm belgeli konaklama tesislerinin sayısı incelendiğinde, TR5 Bölgesinde turizm yatırım belgeli tesis sayısı 723, turizm işletme belgeli tesis sayısı ise 226'dır. Belediye belgeli konaklama tesislerinin toplam sayısı 8.104'tür.

Tablo 19: Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazında Dağılımı, 2019

BÖLGE	İLLER	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
TR Türkiye		723	84.172	180.852	4.038	473.609	992.341
TR5 Batı Anadolu	Toplam	23	1.875	3.816	226	17.643	35.376
	Ankara	17	1.287	2.629	181	14.018	28.108
	Karaman	1	49	101	8	476	964
	Konya	5	539	1.086	37	3.149	6.304

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Tesis İstatistikleri

Tablo 20: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin İl Bazında Dağılımı, 2019

Veriler		TESİS	ODA	YATAK
TR Türkiye		8.104	237.516	545.669
TR5 Batı Anadolu	Toplam	187	5.718	11.348
	Ankara	64	2.549	5.008
	Karaman	4	125	202
	Konya	119	3.044	6.138

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Tesis İstatistikleri

2.3.4.7. Konya İli Otelleri

Konya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 24.06.2020 tarihli güncellenen verilerine göre Konya ilinde Turizm Belgeli otel sayısı 37'dir. Bu otellerin 7 tanesi 5 yıldızlı, 8 tanesi 4 yıldızlı, 16 tanesi 3 yıldızlı, 2 tanesi 2 yıldızlı ve 4 tanesi özel belgelidir.

Beyşehir ilçesinde ise turizm belgeli, 3 yıldızlı 1 otel bulunmaktadır. 3 yıldızlı Ali Bilir Otel'i haricinde ilçede **Beyşehir Otel**, **Anamas Otel**, **Beyşehir Otel Yeni Kızılay**, **Gürsoy Otel**, **Atapark Otel Restaurant Camping** ve **Çankaya Pansiyon** olmak üzere 6 tane konaklama yeri bilgisine ulaşılmıştır.

Tablo 21: Konya İli Turizm Belgeli Oteller

Otel Adı	Sınıfı	Oda	Yatak	İlçe
Anemon Otel	5 YILDIZ	183	368	Selçuklu
Bayır Diamond Hotel&Convention Center	5 YILDIZ	214	430	Selçuklu
Dedeman Konya	5 YILDIZ	207	422	Selçuklu
Grand Hotel	5 YILDIZ	279	574	Selçuklu
Novotel	5 YILDIZ	178	356	Selçuklu
Özkaymak Otel	5 YILDIZ	108	216	Selçuklu
Ramada Plaza	5 YILDIZ	255	512	Selçuklu
Balıkçılar Otel	4 YILDIZ	51	105	Karatay
Bera Otel	4 YILDIZ	137	276	Selçuklu
Cherry Garden City & Spa Hotel	4 YILDIZ	91	182	Ereğli
Dündar Otel	4 YILDIZ	106	210	Selçuklu
Gherdan Gold Otel	4 YILDIZ	90	180	Selçuklu
Hilton Inn Garden	4 YILDIZ	228	456	Karatay
Mirel Hotel	4 YILDIZ	65	130	Ereğli
Selçuk Otel Şems-İ Tebrizi	4 YILDIZ	88	176	Karatay
Adnanbey Otel	3 YILDIZ	33	60	Karatay
Akşehir Elitt Otel	3 YILDIZ	30	60	Akşehir
Ali Bilir Otel	3 YILDIZ	42	80	Beyşehir
Baykara Otel	3 YILDIZ	64	121	Karatay
Garra Hotel	3 YILDIZ	29	58	Karatay
Gherdan Park Otel	3 YILDIZ	74	148	Selçuklu
Grand Hotel	3 YILDIZ	39	79	Akşehir
Grand Safir Otel	3 YILDIZ	26	52	Seydişehir
Hotel Ney	3 YILDIZ	31	40	Karatay
İbis Otel	3 YILDIZ	130	260	Selçuklu
Meram Sema	3 YILDIZ	60	128	Meram
Özpark Hotel	3 YILDIZ	78	156	Akşehir
Paşa Park Otel	3 YILDIZ	55	110	Karatay
Rumi Otel	3 YILDIZ	33	66	Karatay
Sey-Han Otel	3 YILDIZ	22	44	Seydişehir
Ünal Palas Otel	3 YILDIZ	42	84	Seydişehir
Cesuroğlu Otel	2 YILDIZ	15	30	Ilgın
Ketişoğlu Otel	2 YILDIZ	12	24	Ilgın
Hasan Muallim Konuk Evi	Özel Belgeli	5	10	Akşehir
Küçük Ağa Konağı	Özel Belgeli	14	28	Akşehir
Özkoçlar Otel	Özel Belgeli	22	44	Ereğli
Siella Sillehan Otel	Özel Belgeli	8	14	Selçuklu

Kaynak: Konya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Tablo 22: Konya Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı, 2020

			Tesis Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı			Doluluk Oranı %		
Sınıfı	Oda	Yatak	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
5 YILDIZ	1.742	3.542	16.295	135.817	152.112	27.063	200.436	227.499	2,12	15,72	17,84
4 YILDIZ	856	1.715	5.870	102.286	108.156	9.127	133.190	142.317	1,48	21,57	23,05
3 YILDIZ	788	1.546	2.870	102.699	105.569	8.338	145.645	153.983	1,50	26,17	27,67
2 YILDIZ	27	54	97	4.625	4.722	2	10.102	10.104	0,01	51,97	51,98
ÖZEL BELGELİ	49	96	73	2.664	2.737	165	4.233	4.398	0,48	12,25	12,73
TOPLAM	3.462	6.953	25.205,00	348.091,00	373.296,00	44.695,00	493.606,00	538.301,00	1,79	19,72	21,51

Kaynak: Konya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2.4. Dış Ticaret ve Yurtiçi Talep

Türkiye'de belediye ve bakanlık belgeli konaklama istatistiklerine göre 2019 yılında 38.853.765 yabancı turist konaklamıştır ve toplam sayının %48'ini yabancı turistler oluşturmaktadır.

Tablo 23: Türkiye Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019

Yıl	Tesise Geliş Sayısı		
	Yerli	Yabancı	Toplam
2019	42.012.998	38.853.764	80.866.762
2018	40.822.111	31.135.545	71.957.656
2017	39.024.237	22.927.768	61.952.005
2016	41.335.993	18.047.869	59.383.862
2015	40.314.135	27.614.421	67.928.556

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

Tablo 24: Konya Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019

Yıl	Tesise Geliş Sayısı		
	Yerli	Yabancı	Toplam
2019	454.153	1.081.581	1.249.120
2018	120.999	971.132	1.092.131
2017	77.952	908.822	986.774
2016	61.075	668.149	729.224
2015	127.022	602.893	729.915

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

Beyşehir'de ise Belediye ve Bakanlık Belgeli konaklama istatistiklerine göre 2019 yılında 1.675 yabancı turist konaklamıştır ve toplam sayının %7'sini yabancı turistler oluşturmaktadır. Beyşehir'de konaklayan yabancı turist sayısı oldukça düşüktür.

Tablo 25: Beyşehir Konaklama İstatistikleri (Belediye ve Bakanlık Belgeli), 2015-2019

Yıl	Tesise Geliş Sayısı		
	Yerli	Yabancı	Toplam
2019	22.927	1.675	24.602
2018	26.253	2.132	28.385
2017	30.069	1.793	31.862
2016	20.577	975	21.552
2015	10.079	1.096	11.175

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

2019 yılı Türkiye Turizm verilerine göre, toplam turizm geliri 2018 yılına göre %16,9 oranında artışla 34,5 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir ve kişi başı ortalama turizm harcaması ise %2,9 oranında artışla 666 ABD doları olmuştur.

Tablo 26: Türkiye Turizm Geliri, 2015-2019

Yıl	Toplam Turizm Geliri (Bin ABD doları)	Kişi Başına Ortalama Harcama (ABD doları)
2019	34.520.332	666
2018	29.512.926	647
2017	26.283.656	681
2016	22.107.440	705
2015	31.464.777	756

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

Gelişmekte olan birçok ülke açısından turizmin çekici yönlerinden belki de en önemlisi, sağladığı ekonomik faydaları daha kısa sürede gösterebilmesidir. Fakat bir turizm yatırımının getiri sağlamadan önceki hazırlık dönemi, diğer sektörlerdeki yatırımlara oranla daha uzundur. Turizm, başarılı bir tanıtım kampanyasından kısa bir süre sonra gelişmekte olan ülkelerin şiddetle gereksinim duyduğu döviz girdisini sağlayabilen, gelir ve istihdam artışı sağlayabilen bir sektördür. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin ekonomik kalkınmalarını gerçekleştirmede karşılaştıkları en büyük sorun olan döviz darboğazının aşılmasında, turizm sayesinde elde edilen dövizler bir çıkış yolu olabilmektedir. Ayrıca turizm harcamaları ve turizm amaçlı yatırımlar da çoğaltan etkisiyle orantılı olarak ekonomiye bir canlılık kazandırmaktadır.¹¹

Turizm sektörünün 2015-2019 yılları arasında GSYH'den aldığı pay 2016 ve 2017 yılları haricinde yükseliş göstermiştir.

Tablo 27: Turizm Sektörünün GSYH'deki Payı, 2015-2019

Yıl	GSYH (Milyon ABD doları)	Turizm Geliri (Milyon ABD doları)	Turizm Gelirinin Payı %
2019	754.412	34.520	4,6
2018	771.035	29.513	3,8
2017	852.677	26.284	3,1
2016	863.722	22.107	2,6
2015	859.797	31.465	3,7

Kaynak: Dünya Bankası ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

2.5. Hizmet, Kapasite ve Talep Tahmini

Tesis Kurulu Kapasitesi ve Öngörülen KKO

Konaklama Kapasitesi: Proje konusu yatırımın 50 oda ile hizmet vermesi planlanmıştır. Odalardan 46 adedinin standart oda şeklinde, 2 adedinin süit oda şeklinde, 2 adedinin ise engelli odası olacak şekilde kullanılması planlanmıştır.

Yılda 365 gün olarak çalışması planlanan bir nevi şehir içi otel niteliğinde olacak tesiste;

Oda Kapasitesi: 365 gün x 50 oda = 18.250 oda/yıl olacaktır.

¹¹ Türkiye'de Turizm Gelirleri ile GSYH Arasındaki İlişki: 2002-2014 Dönemi

Tesisin ilk yıllarda %50 düzeyinde bir doluluk oranı ile faaliyete başlayacağı ve ilerleyen yıllarda %70'ler düzeyine kadar çıkacağı tahmin edilmektedir.

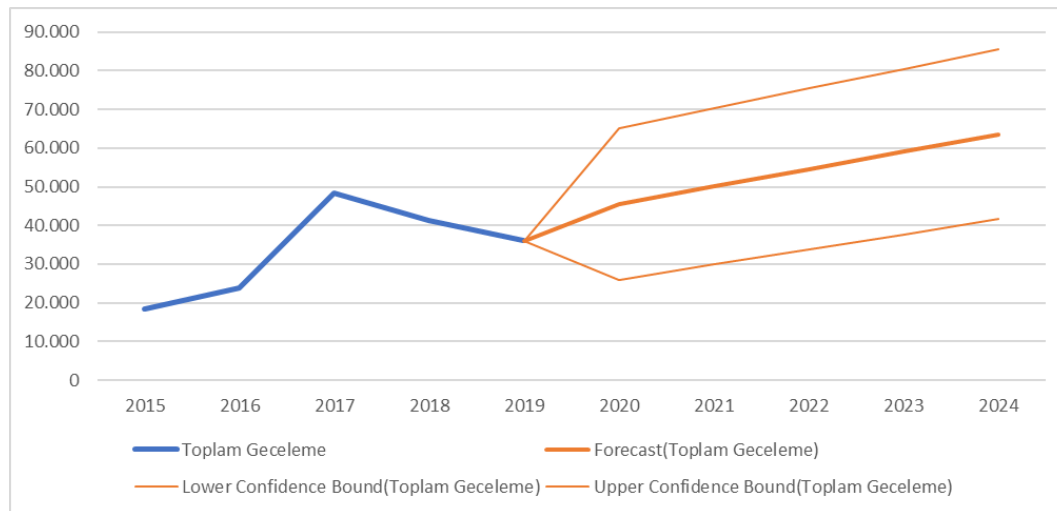
Yatırım yeri seçimi yapılırken Beyşehir ilçesinin alternatif turizm imkânları değerlendirilmiştir. Bu imkânların projeye birlikte daha iyi tanıtılacağı ve daha çok turistin ilçeyi ziyaret edeceği ve ortalama kalma sürelerinin uzayacağı varsayımı yapılmıştır. Ayrıca 2018 ve 2019 yıllarında görülen olumsuz verilerin özellikle pandemiden sonra ortadan kalkacağı bu sürenin yatırım yılları olarak atlatılacağı ve 2023 yılından sonra daha olumlu gelişmelerin olacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle geçmiş yıllarda görülen %40'lar düzeyinde olan doluluk oranlarının yatırımın ilk açıldığı tarih olan 2023 yılında %50 ile başlayacağı ve zaman içinde kademeli olarak artacağı ve %80'ler seviyesine ulaşılacağı öngörülmüştür. **Tesisin ilk yıl sektör ortalamalarının üzerinde bir doluluk oranı ile başlamasının nedeni ilçede 4 ve üzeri yıldız standartlarında otel olmaması, ayrıca bölgede yer alan diğer otellere göre daha yüksek bir fiyatlandırma politikası yapılmamasıdır.** %80 doluluk oranında bırakılmasının nedeni kısmen teknik nedenlere dayanmakla birlikte yatırımcının da belli olmamasıdır. Bilindiği üzere doluluk oranları yıllık ortalama alınmaktadır %80 doluluk oranı olan yıllarda yıl içerisinde %100 doluluğa ulaşacağı ve daha az dolulukla çalışacağı dönemlerde olacaktır.

Tablo 28: Beyşehir Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisinde Geceleme Sayıları, 2015-2019

Yıl	Geceleme Sayıları		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	2.277	33.711	35.988
2018	3.564	37.850	41.414
2017	2.734	45.645	48.379
2016	1.315	22.409	23.724
2015	1.623	16.725	18.348

Kaynak: <http://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/59645,2017-yili-isletme-belgeli-tesis-konaklama-bultenixlsx.xlsx?0>

Şekil 11: Toplam Gecelemelere İlişkin Regresyon Analizi



Restoran Kapasitesi: 4 yıldızlı otel olma şartlarından biri tesis bünyesinde kapasitesi 100 kişiden az olmamak şartıyla en az 1 adet birinci sınıf restoran bulunması zorunluluğudur. Restoran hizmetleri günde 3 kez yani sabah, öğle ve akşam yemekleri şeklinde hizmet vereceğinden;

Tam kapasitede; 100 kişi/öğün x 3 öğün x 365 gün/yıl = 109.500 kişi restoran hizmeti alabilecektir. Ancak bu tutara teoride ulaşmak mümkün iken fiiliyatta imkânsızdır. İşletmeye geçtikten sonra ilk yıllarda restoran hizmetlerinin %10'lar düzeyinde, ilerleyen yıllarda %15'ler seviyesine ulaşabileceği öngörülmüştür.

Düğün, Nişan ve Çok Amaçlı Toplantı Salonu: Projenin önemli gelir kalemlerinden biri, düğün, nişan ve çok amaçlı toplantıların yapılabileceği en az 500 kişilik bir salon olacaktır. Yıllık teorik kapasite yapılırken yılın 8 ayı, günde 1 kez düğün, nişan veya toplantı salonu olarak kiraya verilebileceği varsayımı yapılmıştır. Buna göre kapasite: 1 etkinlik/gün x 240 gün = 240 etkinlik/yıl olacaktır.

Not: Kapasite hesabı yapılırken özellikle kış ayları olan Kasım-Aralık-Ocak-Şubat aylarında çok fazla etkinlik olmayacağı kabulü ile çalışma süresi 8 ay olarak alınmıştır. Bu aylarda sabit işletme giderlerinden tasarruf etmek amacıyla bu yöntem uygulanmıştır.

Ancak teorik olarak tam kapasite böyle hesaplansa da bu rakama ulaşabilmek son derece imkânsızdır. Özellikle düğünler ve nişanlar, havaların daha uygun olduğu mevsimlerde veya hasat dönemlerinde yapılmaktadır. İlerleyen yıllarda öngörülen KKO'ları %10'lar düzeyinde tutulmuştur.

Proje konusu yatırımın ana konusu 4 yıldızlı 50 odalı konaklama tesisi yatırımdır. 100 kişilik restoran ve 500 kişilik toplantı salonu, 4 yıldız otel olabilmenin şartlarından biridir. Restoran ve etkinlik faaliyetlerinin teorik kapasiteleri çok yüksektir. Fiili durumu yansıtmaması amacıyla yan faaliyet kollarında düşük kapasitelerde faaliyete başlanması öngörülmüştür.

Tablo 29: Yıllar İtibarıyla Öngörülen Doluluk

Üniteler	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL +
Konaklama Bölümü	50%	55%	60%	65%	70%
Restoran Bölümü	10%	11%	12%	13%	14%
Düğün, Nişan ve Toplantı	10%	10%	11%	12%	13%

2.6. Girdi Piyasası

Bilindiği üzere, otel işletmelerinde sunulan hizmet için imalat sektöründe olduğu gibi hammaddeden yararlanma söz konusu olmayıp, bunun yerine malzeme kullanımı ifadesi daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Bu malzemeler gıda, temizlik malzemeleri, konaklama malzemeleri ve kırtasiye gibi diğer malzemeler olarak sınıflandırılabilir.

Bu itibarla, işletme döneminde; yiyecek-içecek gibi neredeyse her gün taze temin edilmesi zorunlu giderlerin yanında belli aralıklarla temin edilmesi gereken sabun, şampuan, havlu, çarşaf vb. malzemelerin de temin edilmesi gerekmektedir.

Taze gıda temininde veya ambalajlı gıda (küçük tereyağı, bal-reçel) ürünlerinde herhangi bir sorun yaşanması beklenmemektedir. Söz konusu girdiler, Beyşehir'den ya da Konya'dan rahatlıkla temin edilebilmekte olup, herhangi bir darboğaz yaşanmayacaktır. Ayrıca Beyşehir'in coğrafi konumu ve imkânları dikkate alındığında uzun stok sürelerine de ihtiyaç olmayacaktır. Kırtasiye-bilgisayar malzemeleri ve sarf malzemeleri gibi stoklanabilecek ürünler ise yine Beyşehir'den ve/veya Konya'dan rahatlıkla temin edilebilir.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Satış Stratejisi

Konya Beyşehir’de gerçekleştirilecek olan dört yıldızlı otel yatırımının hedef ana müşteri gurubu Konya’ya ve Beyşehir’e tatil amaçlı kısa veya uzun süre kalmak üzere gelen başta yerli olmak üzere yabancı turistler ile iş amaçlı gelen ve genellikle kısa süreli konaklamayı tercih eden kişilerden oluşmaktadır. Bir diğer hedef müşteri gurubu ise Beyşehir halkıdır. Özellikle Beyşehir halkı için restoran, düğün, nişan ve çok amaçlı toplantı salonu hedeflenmiştir.

Küresel anlamda turizm sektörünü direkt olarak etkileyen Covid-19 pandemisi, turistlerin tercihlerinde büyük değişiklikleri beraberinde getirmiştir. Kitle turizminin daha az tercih edildiği, bireysel turizm aktivitelerinin tercihlerde daha fazla öne çıktığı bir döneme girilmiştir. Günümüzde ve ilerleyen dönemlerde Covid-19 nedeniyle turistik şehirlerin tercih edilmesi azalırken, daha az bilinen yerler, alternatif turizm olanakları sağlayan bölgeler özellikle iç turizm açısından önem kazanmaktadır. Bu noktada, Beyşehir’in konumu ve sunduğu olanaklar avantaj sağlama potansiyeline sahiptir.

Gerçekleştirilecek olan yatırımın bir diğer avantajlı olduğu nokta ise bölgede rekabet oluşturacak başka tesisin bulunmamasıdır. Bölgede mevcut durumda dört ve üzeri yıldızla sahip otel bulunmaması yatırım açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Turizm sektörünün rekabetçi durumu dikkate alındığında, konaklama işletmelerinin pazarlama ve tanıtım faaliyetlerini etkin bir şekilde gerçekleştirmeleri gerekmektedir. Gerçekleşmesi planlanan dört yıldızlı otel yatırımı için yararlanılması önerilen bazı pazarlama kanalları:

- Sosyal medya ve influencerlar
- İnternet sitesi
- İnternet reklamları
- Yerel TV reklamları
- Yerel gazete reklamları
- Sektörel dergi reklamları
- Seyahat acentaları

Tesis tanıtımı Bakanlıktan alınan belgeye uygun olarak yapılır. Belgeli tesislerin işyeri açma ve çalışma ruhsatında belirtilen isim ve türden farklı olarak belgelendirilmeleri halinde turizm belgesinde belirtilen isim ve tür esas alınarak tanıtım yapılması zorunludur.¹²

Tesisin satış alanları arasında başta konaklama olmak üzere, restoran, düğün-nişan-toplantı ve ekstralardan oluşmaktadır. Satışlar hakkında detaylı bilgi ise aşağıda yer almaktadır.

Konaklama: Şehir içi otellerde fiyatlama oda fiyatı üzerinden yapılmaktadır. Oda da kalan diğer şahıslar için belli bir oranda ek ücret alınmaktadır. Bu bir nevi genel uygulamadır. Proje konusu yatırım kapsamında tesis 50 oda olacak, bu odalardan 46 adedi standart oda, 2 adedi süit oda ve 2 adedi engelli odası şeklinde tasarlanacaktır.

İlçede 4 yıldızlı otel bulunmamaktadır. 3 Yıldız olarak faaliyet gösteren (Ali Bilir Otel) otelin Hotels.com internet sitesinde standart oda kişi başı satış fiyatı 280 TL’dir. 2 Kişilik oda fiyatı ise 475 TL’dir. Yine aynı

¹² Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 1/6/2019 tarih ve 30791 sayılı Resmi Gazete.

otelin Neredekal.com internet satış fiyatı standart oda kişi başı konaklama ücreti 312 TL olup, tek kişilik konaklama ücreti ise 475 TL'dir.

Ali Bilir otelin Expedia.com internet sitesindeki kişi başı konaklama ücreti ise 57 USD'dir. Bu site yurt dışı kaynağıdır.

Tüm bu bilgiler ışığında yatırım konusu otelin 4 yıldızlı ve diğer tesislere göre daha yeni olacağı kabulü ile ücret öngörülerini aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Not: USD/TL Döviz Satış Kuru: 1 USD = 8,1357 TL alınmıştır

- Standart oda kişi başı konaklama ücreti: 40 USD
- Standart oda 2 kişi konaklama ücreti: 55 USD
- Süit oda kişi başı konaklama ücreti: 45 USD
- Süit oda 2 kişi konaklama ücreti: 65 USD
- Engelli oda fiyatları standart oda fiyatları ile aynı tutulmuştur.

Restoran: Şehir içi otellerin bir diğer önemli gelir kaynağı restoran gelirleridir. Oda fiyatları kahvaltı dâhil fiyatı olup gelen müşterilerin öğle ve akşam yemekleri ücrete tabi olacaktır. Ayrıca ilçenin halkına normal restoran şeklinde hizmet verecektir. İsteyen müşteriler sabah öğle akşam yemeklerini restoran 'da yiyebileceklerdir. Kişi başı 7 USD restoran geliri öngörülmüştür.

Düğün, Nişan ve Toplantı: Projenin bir diğer önemli gelir kalemini düğün, nişan ve toplantılar için kiraya verilecek 500 kişilik çok amaçlı salon geliri oluşturacaktır. Genel uygulama salonun kiraya verilmesi şeklinde olup yemek ve içki eklendiğinde ilave ücret talep edilmektedir. Bu bağlamda salon kiralama bedeli olarak 2.000 USD, yemekli olması durumunda kişi başı 15 USD yiyecek içecek geliri öngörülmüştür.

Ekstralar: Müşterilerin oda+kahvaltı hizmeti dışında alacağı hizmetler ücrete tabidir. Mini bar kullanımı, cafe-bar kullanımları, telefon ve faks hizmetleri, kuru temizleme hizmetleri vb. hizmetler için toplam gelirin %5'i oranında ekstra hizmet geliri öngörülmüştür.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Projenin geleceğini etkileyen faktörlerin başında kuruluş yeri seçiminin ne derece uygun yapıldığı veya yapılamadığı hususu gelmektedir. Yatırıma harcanan para ve emeğin yanı sıra, kuruluş yeri uygun seçilmemişse, yatırımın geri dönüş süresi uzun yılları almakta ve yapılan yatırım verimsiz bir yatırım olmaktadır.

Hizmet sektöründe bu durum daha stratejik bir öneme sahiptir. Müşteri rahat etmek istediği kadar ziyaret ettiği yerin tarihini bilmek, doğal güzelliklerini görmek ve kültürünü tanımak ister.

Göller Bölgesi Eko Gelişim Turizm Bölgesi içerisinde yer alan ilçe, Türkiye'nin en büyük tatlı su gölü kenarında bulunmaktadır. İlçenin en önemli turizm potansiyellerinden biri göl turizmidir. Antik çağlarda "Karallis" ve "Skleros" isimlerine sahip olan Beyşehir Gölü, güney ve batıda Toros Dağları, doğuda Erenler ve kuzeydoğusunda Anamas ve Sultan Dağları tarafından çevrelenmiştir. Tektonik yapılı karstik bir göl olan Beyşehir Gölü, Van ve Tuz Göllerinden sonra Türkiye'nin üçüncü en büyük gölüdür ve tatlı su gölleri arasında da birinci sıradadır. Deniz seviyesinden 1120 metre yükseklikte olan ve 656 km² alana sahip olan gölün derinliği konusunda ise farklı görüşler mevcuttur. Beyşehir Gölü farklı balık türlerine ev sahipliği yaptığı için olta balıkçılığına uygun olmasının yanı sıra Üstünler-Yarbaşı Plajı sayesinde plaj turizmi ve sörf turizmi için de olanaklar barındırmaktadır. Ayrıca gün batımı sırasında göl ve Anamas Dağlarının oluşturduğu görünüm ile özellikle fotoğrafçılıkla ilgilenen ziyaretçiler tarafından tercih edilmektedir. Beyşehir Gölü 33 tane adaya sahiptir. Bu adalardan belli başlıları şunlardır; Mada (Kazak) Adası, Hacı Akif Adası, İğneli Ada, Aygır Adası, Orta Ada, Kes Adaları, Kızılada, Çeçen Adası, Gölkaşı Adası, Eşek Adası, Akburun Adası, Kirse Adası, Kız Kulesi, Höyük Adası, Mandıras Adası, Kül Adası'dır.

Ziyaretçilerin ilgisini çekebilecek diğer seçenekler mağaralar ve kuş gözlem evleridir. Beyşehir Gölü ve çevresindeki adalar yırtıcı hayvan barındırmadığı ve özellikle balıkçılığın yapılmadığı sezonlarda ıssılaştığı için su kuşları ve diğer pek çok kuş türü açısından önemli bir üreme ve barınma alanıdır.

Beyşehir Gölü'nün batısında yer alan Anamas Dağları yumuşak kalkerli yapıdadır bu durum ana kayaların aşınmasına, çökmesine neden olarak bölgede pek çok mağaranın, obruğun, yutak ve yer altı sularının oluşmasına zemin hazırlamıştır.

Coğrafi Konumu:

Beyşehir ilçesi, il merkezi Konya'ya 90 km mesafededir. İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 1.125 metre olup, doğusunda Konya, kuzeyinde Doğanhisar, Hüyük ve Ilgın, kuzey doğusunda Derbent, kuzeybatısında Isparta ilinin Şarkıkaraağaç ve Eğridir ilçeleri, batısında Isparta ilinin Yenişarbademli ilçesi, güneybatısında Isparta ilinin Sütçüler ilçesi, güneyinde Derebucak ve güneydoğusunda Seydişehir ilçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 2.121,7 km²'dir.

Yatırım yeri olarak Beyşehir ilçesinin seçiliyor olmasının ana nedeni; önceki bölümlerde de detaylı bir şekilde açıklandığı üzere alternatif turizm olanaklarının çok fazla olmasıdır. Ayrıca ülkemizin en büyük tatlı su gölü kenarında bulunan Beyşehir deniz turizmine alternatif olabilecek göl turizmi için de ideal konumdadır. Bünyesinde pek çok balık türü nedeniyle amatör balıkçılık için de uygundur. Fotoğrafçılık ile uğraşanların tercih edebileceği doğal güzelliklere sahiptir.

Tesisin Beyşehir Gölü kıyısında veya yakınında olması öngörülmüştür. Bunun nedeni yatırımın bir turizm ve şehir oteli özelliği taşıyacak otel olarak kurgulanmasıdır. Bu nedenle şehre yakınlık yanı sıra göl imkânlarından yararlanabilmek de önemli olacaktır.

Tablo 30: Yer Seçimine İlişkin Değerlendirme

EKONOMİK FAKTÖRLER	Açıklama
Turizm Potansiyeli	Alternatif turizm kaynaklarına sahip olan ilçe, turizmden yeterli payı alamamaktadır. Oysa doğa güzelliği bakımından emsalsiz, tarihi yapıları ve kültürü ile oldukça zengin olan ilçe, doğal yaşam ve arkeolojik alanları ile müthiş bir potansiyele sahiptir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tatlı su gölüne sahip olan ilçe su sporları açısından da idealdir.
Ulaşım İmkânları	İlçe, Konya il merkezine 90 km, havaalanına 105 km mesafede olup ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Konya Havalimanı ilçe için önemli olup, özellikle yurt dışından gelecek müşteriler için cazip olmaktadır. Ayrıca Ankara-Konya Hızlı Tren Hattı özellikle yurt içi turizm açısından önemlidir.
İşgücü Temini	Ülkemiz ve bölge yüksek oranda genç işgücüne sahip olduğundan işgücünün temininin kolayca sağlanacağı düşünülmektedir.
İnşaat Maliyeti	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 yılı Yapı Birim Maliyetleri tablosundan alınmıştır. Bu tablonun V. Sınıf Yapılar B Grubu Yapılar 7.Oteller (4 Yıldızlı) sütununda belirtilen tutar olan 2.900 TL/m ² alınmıştır.
Altyapı İmkânları	Yatırımın hangi arsa üzerinde kurulacağı şu aşamada belli olmadığından, altyapı imkânları sağlanmış bir yatırım yerinin seçilmesi doğru olacaktır.
DOĞAL FAKTÖRLER	
İklim Koşulları	Beyşehir ilçesi yağış şartları bakımından daha çok Akdeniz iklim özelliğini, sıcaklık şartları bakımından karasal iklimin özelliklerini göstermektedir. Beyşehir'in iklimi kış aylarında Akdeniz yaz aylarında ise daha çok Orta Anadolu iklim özelliği gösterir. Yüksekliğe bağlı olarak karasallık derecesi de biraz daha artmaktadır. Genel iklim özelliği bakımından ise asıl Akdeniz iklim katına girmektedir. Ancak, asıl Akdeniz iklimi bu kesimde değişikliğe uğradığı için geçiş iklimi özelliği gösterir. ¹³
Arazi ve Arsa Durumu	Arazi ve arsa seçimi henüz yapılmamıştır.
Doğal Kaynaklar/Su	İlçe tatlı su gölü kenarında yer almaktadır. Konya ovasının sulamasında kullanılmaktadır.
Deprem ve Doğal Afetler	Beyşehir 3. derece deprem kuşağında yer almakta olup, Kandilli Rasathanesi verilerine göre en büyüğü 5,7 şiddetinde olmak üzere Konya bölgesinde 150'ye yakın deprem olmuştur. Deprem riski kabul edilebilir bir düzeydedir.
SOSYAL FAKTÖRLER	
Eğitimli İş Gücü	Selçuk Üniversitesi'ne bağlı "Beyşehir Ali Akkanat Meslek Yüksek Okulu Turizm ve Otel İşletmeciliği" nitelikli eleman temini yönünden ciddi bir avantaj sağlamaktadır.
Toplum Direnci	Halk yeniliklere açık bir yapıda olduğundan herhangi bir toplum direncinin olmayacağı beklenmektedir.
POLİTİK FAKTÖRLER	
Devlet İktisadi Ve Sosyal Destekleri Yerel Yönetim Destekleri	Konya iline sağlanan iktisadi ve sosyal desteklerden faydalanılacaktır.
DİĞER FAKTÖRLER	
İşgücü Temini	Ülkemiz gibi genç iş gücüne sahip Konya ili ve dolayısıyla Beyşehir ilçesi için işgücü temini yönünden sıkıntı yaşanmayacaktır.

¹³ Necmettin ERBAKAN Üniversitesi, Kurumsal Akademik Arşiv.

Ulaşım İmkânları	İlçeye ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Konya merkeze 90 km mesafede bulunan ilçenin Ankara-Konya Hızlı Tren ve Konya Havaalanı ile ulaşım imkânları bulunmaktadır.
Malzeme ve Hizmetler	Malzeme temini ve hizmet alımı yönünden herhangi bir sıkıntı yaşanmayacaktır.

3.2. Tesisin Niteliği ve Hizmet Teknolojisi

Oteller; asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, toplantı, kutlama etkinlikleri, spor ve eğlenceye yönelik üniteleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı olarak sınıflandırılır.¹⁴

Proje konusu yatırımın 4 yıldızlı şehir içi otel ve turizm oteli konseptinde yapılmasının, ölçek ekonomisi nedeniyle daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. İlçenin coğrafi konumu, turizm potansiyeli dikkate alındığında 50 oda olarak tesis edilmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir. İlçede turizm ve şehir oteli niteliklerini bir arada yansıtacak, etkinlik yapmaya uygun nitelikli bir otel ihtiyacı vardır. Bunu sağlayacak minimum ölçekte tesisin 4 yıldızlı otel olacağı düşünülmüştür.

Odalardan 46 adedi standart oda niteliğinde, 2 oda süit oda niteliğinde, 2 adedi engelli odası olacak şekilde projelendirilecektir.

Kapalı alanları ise;

Standart oda: 46 adet x 25 m² = 1.150 m²

Süit oda: 2 adet x 45 m² = 90 m²

Engelli odası: 2 adet x 28 m² = 56 m² olacaktır.

Odalar içerisinde 32 inç TV, klima, çalışma masası, kanepeler, ütü ve ütü masası, duş ve küvet, saç kurutma makinesi, mini bar, elektrikli su ısıtıcı, telefon, büyüteçli ayna, gardırop, puf, sehpa, komodinler, abajurlar, çöp sepetleri, yastıklar, battaniyeler, yatak, perde, havlu, yastık kılıfı, yatak örtüsü, pike, çarşaf, lavabo, klozet, kasa, yangın detektörü, bavulluk ve tabloların yer alacağı öngörülmektedir.

01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre bir tesisin 4 yıldızlı olabilmesi için aşağıdaki şartlara sahip olması gerekmektedir.

Bir yıldızlı oteller, bu Yönetmelikte turizm tesisleri ve konaklama tesisleri için belirlenmiş asgari niteliklere ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan ve belgelendirme denetimi veya sınıflandırma çalışmasında bu sınıf için belirlenmiş puan barajını aşan otellerdir. Bu otellerde;

- En az on oda,
- Resepsiyon ile bekleme bölümünden oluşan lobi,
- Oturma alanı ve bu alanda sıcak ve soğuk içecek hizmeti bulunur.

İki yıldızlı oteller, bir yıldızlı otel niteliklerine ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan ve belgelendirme denetimi veya sınıflandırma çalışmasında bu sınıf için belirlenmiş puan barajını aşan otellerdir. Bu otellerde;

- Girişte rüzgârlık, hava perdesi, döner kapı veya benzeri düzenleme,
- Yönetim odası,
- Odalarda televizyon,
- Odalarda saç kurutma makinesi,
- Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi veya dolap,

¹⁴ Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 1/6/2019 tarih ve 30791 sayılı Resmi Gazete.

- Genel mahallerde internet hizmeti bulunur.

Üç yıldızlı oteller, iki yıldızlı otel niteliklerine ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan ve belgelendirme denetimi veya sınıflandırma çalışmasında bu sınıf için belirlenmiş puan barajını aşan otellerdir. Bu otellerde;

- Kahvaltı salonu (yeterli büyüklükte oturma alanı ve servis mutfağı veya lokanta bulunması durumunda bu mahaller kahvaltı verme amaçlı da kullanılabilir, yazlık tesislerde bu amaçla kullanılan salonun bir kısmı açık olabilir),
- İklim koşullarına göre genel mahallerde klima,
- Odalarda en az bir sandalye veya koltuk ve valizlik,
- Odalarda kıymetli eşya kasası,
- Odalarda internet hizmeti,
- Çamaşır yıkama ve ütüleme hizmeti ile bu hizmete ilişkin çamaşır torbası ve fiyat listesi bulunur.

Dört yıldızlı otellerin üç yıldızlı oteller için aranılan şartlara sahip olması ve ek olarak aşağıdaki şartları taşımaları beklenir;

- İlave bir yönetim odası,
- Tesis yatak kapasitesinin aynı anda en az %30'una hizmet veren lokanta veya lokantalar,
- Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi (ayrık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir),
- Bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti ile bagaj taşıma hizmeti,
- Odalarda ve genel mahallerde klima,
- Odalarda ve banyolarda; bornoz, diş temizlik kiti, traş kiti, tırnak törpüsü, cımbız, tırnak makası, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, ayakkabı cilası, duş bonesi, duş köpüğü, duş jeli, vücut losyonu, saç kremi, makyaj temizleme pamuğu, kulak temizliği pamuğu, hijyen poşeti, kutu kâğıt mendil, bloknote-kalem, uyku gözlüğü, şemsiye gibi toplam en az on çeşit buklet malzemesi,
- Kuru temizleme hizmeti ve bu hizmete ilişkin fiyat listesi,
- Toplam personelin en az %15'i oranında konusunda eğitim almış veya sertifikalı personel,
- Konusunda eğitimli veya en az beş yıl deneyim sahibi idari personel bulunur.

Ayrıca 4 yıldızlı oteller ilgili yönetmeliğin 14 üncü maddesinde belirtilen üniteler bir veya birkaçını tesisin bulunduğu yöre, müşteri profili, işletmecilik özelliklerine göre tercihe bağlı olarak bünyesinde bulunduran, belgelendirme denetimi veya sınıflandırma çalışmasında bu sınıf için belirlenmiş puan barajını aşan otellerdir.

Buna göre;

Otel 50 oda 100 yatak kapasiteli olarak düşünüldüğünden;

Yatak odaları için; $46 \text{ oda} \times 25 \text{ oda/m}^2 + 2 \text{ oda} \times 45 \text{ oda/m}^2 + 2 \text{ oda} \times 28 \text{ oda/m}^2 = 1.296 \text{ m}^2$ kapalı alan,

Çok amaçlı salon ve fuayesi için: $500 \text{ kişi} \times 1,2 \text{ kişi/m}^2 = 600 \text{ m}^2$ kapalı alan,

Kabare, tiyatro ve sinema için: $100 \text{ kişi} \times 1,2 \text{ kişi/m}^2 = 120 \text{ m}^2$ kapalı alan,

Konferans salonu, fuayesi, salon ile bağlantılı ve en az iki çalışma odası, sekreterlik için; $100 \text{ kişi} \times 1,2 \text{ kişi/m}^2 = 120 \text{ m}^2$

Gece kulübü, diskotek ve benzeri eğlence salonu için: $100 \text{ kişi} \times 1,2 \text{ kişi/m}^2 = 120 \text{ m}^2$ kapalı alan,

Aletli jimnastik, aerobik veya bilardo salonu: 40 m^2 kapalı alan,

Pasta ve içki servisi için: $100 \text{ kişi} \times 1,2 \text{ m}^2/\text{kişi} = 120 \text{ m}^2$ kapalı alan,

Alakart restoran için: 120 m^2 kapalı alan,

Kafeterya hizmetleri için: $40 \text{ kişi} \times 1,2 \text{ m}^2/\text{kişi} = 48 \text{ m}^2$ kapalı alan olmak zorundadır. Bu hizmetler için gerekli olan kapalı alan: **2.584 m²** gerekli olacaktır.

3.3. İnsan Kaynakları

Konya ilinin sosyo-ekonomik gelişmişliği, Ankara ve Antalya gibi illere yakınlığı, gelişmiş bir sanayiye sahip olması, birden fazla üniversitenin, çok sayıda meslek lisesinin bulunması ve aşağıda yer alan tablodan da görüleceği üzere Türkiye ortalamasının üzerinde genç nüfusa sahip olması gibi unsurlar dikkate alındığında, ihtiyaç duyulan personel temininde herhangi bir sıkıntı yaşanmayacağı rahatlıkla söylenebilir.

Ayrıca Selçuk Üniversitesi'ne bağlı "Beyşehir Ali Akkanat Meslek Yüksek Okulu Turizm ve Otel İşletmeciliği" nitelikli eleman temini yönünden ciddi bir avantaj sağlamaktadır.

Tablo 31: Türkiye ve Konya Genç Nüfusu, 2015-2019

Yıl	Göstergeler	Türkiye	Konya
2019	Toplam Nüfus	83.154.997	2.232.374
	15-24 Yaş aralığı	12.955.672	373.837
	15-64 Yaş aralığı	50.060.331	1.486.190
	Genç Nüfusun Toplam İl Nüfusa Oranı (%)	15,6	16,7
2018	Toplam Nüfus	82.003.882	2.205.609
	15-24 Yaş aralığı	12.971.396	371.374
	15-64 Yaş aralığı	55.633.349	1.469.218
	Genç Nüfusun Toplam İl Nüfusa Oranı (%)	15,8	16,8
2017	Toplam Nüfus	80.810.525	2.180.149
	15-24 Yaş aralığı	12.983.097	373.014
	15-64 Yaş aralığı	54.881.652	1.454.330
	Genç Nüfusun Toplam İl Nüfusa Oranı (%)	16,1	17,1
2016	Toplam Nüfus	79.814.871	2.161.303
	15-24 Yaş aralığı	12.989.042	374.809
	15-64 Yaş aralığı	54.237.586	1.443.656
	Genç Nüfusun Toplam İl Nüfusa Oranı (%)	16,3	17,3
2015	Toplam Nüfus	78.741.053	2.130.544
	15-24 Yaş aralığı	12.899.667	370.091
	15-64 Yaş aralığı	53.359.594	1.417.650
	Genç Nüfusun Toplam İl Nüfusa Oranı (%)	16,4	17,4

Kaynak: TÜİK

Tablo 32: 15 Yaş ve Üzeri Eğitim Durumuna Göre Nüfus Oranı, 2015-2019

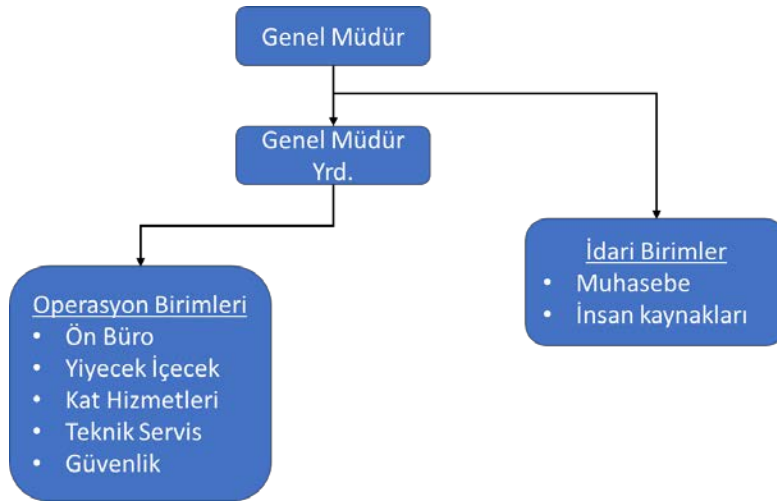
Yıl	Göstergeler	Türkiye	Konya
2019	Lise veya Dengi Mezunu Oranı (%)	24,82	21,34
	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Oranı (%)	16,51	14,1
2018	Lise veya Dengi Mezunu Oranı (%)	24,1	21
	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Oranı (%)	15,9	13,56
2017	Lise veya Dengi Mezunu Oranı (%)	23,07	20,01
	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Oranı (%)	15,27	13,02

2016	Lise veya Dengi Mezunu Oranı (%)	22,97	19,96
	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Oranı (%)	14,94	12,74
2015	Lise veya Dengi Mezunu Oranı (%)	22,11	18,73
	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Oranı (%)	14,2	12,06

Kaynak: TÜİK

Turistik konaklama tesislerinin işletilmesi ihtisas gerektiren, becerikli, yeniliklere açık, piyasayı bilen, donanımlı, en az geçerli bir yabancı dil bilen, insani ilişkileri yüksek bir yapının kurulması gerekmektedir. Bu bağlamda ziyaretçilerin azami güvenlik ve konforunu sağlamak ve tesisi yeterli bir kâr marjıyla işletebilmek için bütün kademelerde iyi düşünülmüş bir organizasyon yapının kurulması gerekmektedir. Aşağıda genel hatları ile organizasyon yapısı verilmiştir:

Şekil 12: Organizasyon Şeması



Genel Müdür ve Yardımcısı: Genel Müdür olarak istihdam edilecek kişinin en az lisans düzeyinde, 4 yıllık eğitim veren üniversitelerin turizm ve işletme fakültesi mezunu olması ve İngilizce bilmesi tercih edilmelidir.

Genel Müdür Yardımcısı olarak istihdam edilecek personelin en az 2 yıllık ön lisans düzeyinde eğitim veren üniversitelerin turizm ve işletme ön lisans yüksekokullarından mezun olması tercih edilmelidir.

İnsan Kaynakları Bölümü: Çalışanların özlük haklarının takip edilmesi, dosyalarının oluşturulması, işe alım ve çıkarılmalarının mevzuata uygun bir şekilde yapılması vb. gibi işler için 1'i ön lisans düzeyinde 2 personelin istihdam edilmesi planlanmıştır.

Muhasebe Bölümü: Tesisin her türlü mali işlemleri için istihdam edilecek personel bu bölümde değerlendirilmiştir. Her türlü parasal işlem, alım ve satımların mevzuata uygun olarak kayıtlara işlenmesi, her türlü vergi, harç ve ödemelerin zamanında gerçekleşmesi gibi işlemler de bu bölümün sorumluluğundadır. 1'i lisans 1'i ön lisans düzeyinde eğitim almış olmaları tercih edilmelidir.

Ön Büro Bölümü: Bu bölümde pazarlama, resepsiyon, rezervasyon, santral, ön kasa, gece muhasebesi, komi hizmetleri verilecektir. Müşteriyle temas noktası bu bölüm olup özellikle pazarlama, resepsiyon ve rezervasyon bölümünde istihdam edilecek personelin yabancı dil bilgisinin iyi olması müşteri üzerinde bırakacağı etki açısından son derece önemlidir. Bu bölümde 6 kişinin istihdam edilmesi planlanmış olup, 1 kişinin lisans, 2 kişinin ön lisans, 2 kişinin vasıflı, 1 kişinin vasıfsız eleman olarak istihdam edilmesi planlanmıştır.

Yiyecek ve İçecek Bölümü: Otelin değişik restoranlarında, banket salonlarında, barlarında konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin hazırlanmasında ve sunulmasında çalışmak üzere istihdam edilecek personeli kapsamaktadır. Yemek yapan aşçılar ve onların yardımcıları, konuklara

iletilmesinde görev yapan garsonları, bulaşıkçı, tedarikçi, barmen gibi yiyecek ve içecek hizmeti sağlayan personeller bu bölümde değerlendirilmiştir. Ayrıca tesis bünyesinde yer alacak 100 kişilik restoran ve düğün, nişan ve toplantı salonlarında görev yapacak personel de bu bölümde verilmiştir. Organizasyon şemasına göre toplam 12 kişinin istihdam edilmesi planlanmış olup, bunlardan 4 adedinin aşçı, aşçı yardımcısı, şef garson, içecek sorumlusu şeklinde mesleğinde deneyimli personel olması tercih edilmelidir.

Kat Hizmetleri Bölümü: Mutfak ve depolar hariç tüm otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu personeli kapsamaktadır. Odaların temizlenmesi, yatak çarşaflarının değiştirilmesi bu bölümün görev alanına girmektedir. Bu bölüm için vasıflı elemana ihtiyaç olmayıp aralarından seçilecek ekip liderleri vasıtasıyla hizmet yürütülecektir. Bu bölümde toplam 5 kişinin istihdam edilmesi planlanmıştır. Bunlardan 2 adedinin vasıflı, 3 adedinin vasıfsız personel olması yeterli olacaktır.

Güvenlik: Tesisin ve müşterilerin güvenliğinin sağlanması son derece önemli bir husustur. Gelen konuklar rahat ve huzurlu bir ortamda konaklama yapmak isteyecekleridir. Bu bağlamda güvenlik konusunda eğitim almış lisanslı, dönüşümlü olarak görev yapacak 6 kişinin istihdam edilmesi planlanmıştır.

Teknik Bölüm: Tesiste oluşabilecek basit arızaların onarımı için 1 personelin istihdam edilmesi planlanmıştır. Bu kişiye 24 saat ulaşım sağlanabilmelidir.

Tablo 33: İşçilik ve Personel Dağılımı

BİRİMLER	TOPLAM (kişi)	LİSANS	ÖN LİSANS	VASIFLI	VASIFSIZ	AYLIK ÜCRET USD		
						NET	BRÜT	İŞVEREN MALİYETİ
Genel Müdür	1	1				1.000	1.150	1.265
Genel Müdür Yrd.	1	1				800	920	1.012
İnsan Kaynakları	2		1	1		500	575	633
Muhasebe	2	1	1			500	575	633
Güvenlik	6			6		400	460	506
Ön Büro	6	1	2	2	1	400	460	506
Yiyecek ve İçecek	12			4	8	500	575	633
Kat Hizmetleri	5			2	3	350	403	443
Teknik Personel	1			1		350	403	443
Toplam	36	4	4	16	12			

Dört ve beş yıldızlı oteller, butik oteller, tatil köyleri ile yirmi oda ve üzeri kapasiteye sahip diğer konaklama tesislerinde kadın ve erkek personel için ayrı soyunma yerleri, dolapları, duş ve tuvalet ile oda sayısı altmış ve üzerinde olan tesislerde ayrıca personelin ortak oturma, dinlenme ve yemek ihtiyaçları için ayrı bir mahal düzenlenir. Dört ve beş yıldızlı oteller, butik oteller, tatil köyleri hariç, kapasitesi yirmi odanın altında olan konaklama tesislerinde ise personel için soyunma odası, tuvalet ve lavabo düzenlenir. Pansiyon ve apart otellerde, personel mahallinin düzenlenmesi zorunlu değildir. Tesis bünyesinde personel lojmanı bulunması halinde kişi başı en az altı metrekare alan esas alınır.¹⁵

¹⁵ Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 1/6/2019 tarih ve 30791 sayılı Resmi Gazete.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Arsa hariç proje sabit yatırım tutarı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın her yıl açıklamış olduğu yatak başı yatırım maliyeti tablosundan hesaplanmıştır. Yatak başı maliyetlere 100 kişilik restoran ve 500 kişilik salon da dâhildir.

2020 yılı için açıklanan yatak başı maliyet 135.710 TL'dir. Hesaplamalarda bu değer baz alınmış ancak yatırımın 2021-2022 yılları arasında yapılacak olması ve yaşamış olduğumuz pandeminin fiyatları artırıcı etkisi nedeniyle %25 fiyat artırılarak yatırım tutarı tablosu öngörülmüştür. Bu durumda $135.710 \text{ TL} \times 1,25 = 169,637 \text{ TL/yatak}$ olacaktır. Dolar cinsinden ise 20.851 ABD dolarına karşılık gelmektedir.

Otel sınıflarına göre yapı birim maliyetinin, harcama yerlerine göre dağılımı aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

Yapılan hesaplamalar sonucunda 100 yataklı 4 yıldızlı otelin arsa hariç sabit yatırım tutarı: 2.085.100 ABD doları olacaktır.

Bu tutarın;

- | | |
|---|---|
| 1. Etüt-Proje ve Teknik Hizmet Bedeli | : 62.553 ABD doları (%3) |
| 2. İnşaat Harcama Bedeli | : 959.146 ABD doları (%46) |
| 3. Tesisat Harcama Bedeli | : 688.083 ABD doları (%33) |
| 4. Makine ve Teçhizat Harcama Bedeli | : 104.255 ABD doları (%5) |
| 5. Tefriş Malzemeleri Harcama Bedeli | : 271.063 ABD doları (%13) olmak üzere toplam |
| 2.085.100 ABD doları olmaktadır (arsa hariç). | |

Not: Oteller bazında harcama yerlerine göre dağılım yüzdeleri piyasa da genel kabul görmüş, daha önce gerçekleşmiş projelerden alınmıştır. Ortalama değerleri vermektedir. Proje özelinde farklılık gösterebilir.

4.1.1. Arsa Yatırımı

Yatırım yeri olarak Beyşehir ilçesi olmasına karar verilmiş ancak, hangi arsa üzerine tesis edilmesi konusu henüz netlik kazanmamıştır. Eldeki veriler ışığında arsa büyüklüğünün ne kadar olabileceği konusunda bazı varsayımlar yapılmıştır. Şöyle ki;

- Proje konusu yatırım 4 yıldız ve 100 yatak kapasiteli olacaktır. 4 yıldızlı otel olabilmesi için kapalı alan olarak bazı kıstaslar belirlenmiştir. Raporun ilgili bölümünde de verildiği üzere tesis minimum 2.584 m² kapalı alanlı olmak zorundadır. Ancak bu alan genel mekânları kapsamadığından dolayı emsal işletmeler dikkate alındığında yatak başına 37,5 m² kapalı alan gereklidir. Bu durumda toplam kapalı saha: $100 \text{ yatak} \times 37,5 \text{ m}^2/\text{yatak} = 3.750 \text{ m}^2$ civarında olabilecektir.
- Yine emsal binalar baz alındığında ve kapalı alan katsayısı (KASK):0,80 olarak kabul edildiğinde $3.750 \text{ m}^2/0,8 = 4.600 \text{ m}^2$ 'lik bir arsaya ihtiyacı olacaktır. 4.600 m²'lik arsanın taban alan katsayısı: 0,25 olabileceğini düşünürsek $4.600 \times 0,25 = 1.150 \text{ m}^2$ 'lik taban alanına bina oturabilecektir.
- Toplam 3.750 m² kapalı alana ihtiyaç olduğundan bina yaklaşık $3.750 \text{ m}^2/1.150 \text{ m}^2 = 3,2$ kat olmaktadır. Bu durumda bina 3 katlı olabilir (zemin dâhil), ihtiyaç olan 0,2 kat ise emsale girmeyen bodrum katlardan karşılanabilir.

Arsa birim rayiç değeri; Beyşehir Belediyesi internet sitesinde üzerinde bulunan online hizmetler bölümünden yaklaşık değer olarak tespit edilmiştir. Arsa fiyatları arsanın konuma ve büyüklüğüne bağlı

olarak değişmektedir. Site üzerinde yapılan sorgulamada arsa bedelinin 100 TL/m² olabileceği makul görülmüştür. Toplam 4.600 m²lik arsa büyüklüğüne ihtiyaç olup arsa temini için: 4.600 m²x 100 TL/m² = 460.000 TL harcama yapılacağı öngörülmüştür. (Örneğin: İçerişehir Mahallesi Prof. Dr. Yılmaz Musluoğlu Caddesi üzerinde bulunan ve merkezi bir konumda olan gayrimenkulün Belediye Arsa Birim Rayiç Değeri 80,94 TL/m²'dir.)

4.1.2. Etüt ve Proje Giderleri

Yapının mimari, inşaat, makine ve elektrik ön proje, kesin proje, uygulama projeleri, keşif ve metrajları, teknik şartnameler için ödenecek toplam tutardır. Arsa hariç sabit yatırım tutarının %3'ü oranında alınmıştır.

4.1.3. İnşaat Harcamaları

Proje konusu yatırım kapsamında yapılacak aşağıda detayı verilen inşaat harcamalarını içermektedir.

1. Kazı, İksa, Beton, Blokaj, İzolasyon
2. Betonarme
3. Duvarlar
4. Sıvalar (İç-Dış-Tavan)
5. Doğramalar (Kapı-Pencere-Korkuluk-vb.)
6. Dış Cephe Kaplama (Prekast-Cephe Giydirme-vb.)
7. Döşeme Kaplamaları ve Şap
8. Boya-Badana
9. Çatı Kaplama

Arsa hariç toplam sabit yatırım tutarı 2.085.100 ABD doları olup bu tutarın %46'lık tutarının yani 959.146 ABD dolarının yukarıda dökümü yapılan harcamalar için kullanılacağı varsayılmıştır.

4.1.4. Tesisat ve Makine Teçhizat Harcamaları

Tesisat

Proje konusu yatırım kapsamında yapılacak aşağıda detayı verilen tesisat harcamalarını içermektedir.

1. Sıhhi Tesisat (Borular-Pompa-Vana-Armatür)
2. Klima-Soğutma-Havalandırma-Kazan-Boylar-Evaporatör v.b.
3. Elektrik Tesisatı
4. Asansör
5. Jeneratör
6. Arıtma Tesisatı

Arsa hariç toplam sabit yatırım tutarı 2.085.100 ABD doları olup bu tutarın %33'lük tutarının yani 688.083 ABD dolarının yukarıda dökümü yapılan harcamalar için kullanılacağı varsayılmıştır.

Makine ve Teçhizat

Proje konusu yatırım kapsamında yapılacak aşağıda detayı verilen makine ve teçhizat harcamalarını içermektedir.

1. Mutfak Teçhizatı-Soğuk Odalar

2. Çamaşırhane
3. Taşıt Araçları
4. Elektronik Cihazlar, Büro Makinaları
5. Spor ve Eğlence Tesisatı
6. Temizlik Ekipmanları

Arsa hariç toplam sabit yatırım tutarı 2.085.100 ABD doları olup bu tutarın %5'lik tutarının yani 104.255 ABD dolarının yukarıda dökümü yapılan harcamalar için kullanılacağı varsayılmıştır.

4.1.5. Tefrişat Harcamaları

Proje konusu yatırım kapsamında yapılacak aşağıda detayı verilen tefrişat harcamalarını içermektedir.

1. Yatak Kısımları
2. Genel Mahaller
3. Lokanta ve Salonlar
4. Eğlence Mahalleri

Arsa hariç toplam sabit yatırım tutarı 2.085.100 ABD doları olup bu tutarın %13'lik tutarının yani 271.063 ABD dolarının yukarıda dökümü yapılan harcamalar için kullanılacağı varsayılmıştır.

4.1.6. Diğer Harcamalar

İthalat ve Gümrükleme Giderleri

Proje konusu yatırım kapsamında yurt dışından herhangi bir alım yapılmayacağından harcama öngörülmemiştir.

İşletmeye Alma Gideri

Proje konusu yatırımın termin planında da görüleceği üzere 2022 yılının son ayını işletmeye alma hazırlıklarıyla geçireceği, bir nevi deneme şeklinde müşteri kabulüne başlayacağı, olabilecek aksilikleri zamanında görerek giderilmesi yönünde faaliyetlerle geçirileceği öngörülmüştür. 1 aylık bu süreçte tesisin %20 dolulukta olacağı ve 1 aylık işletme giderinin %20'si oranında işletmeye alma gideri öngörülmüştür.

Genel Giderler

Yatırım dönemine ait haberleşme, ilan, seyahat ve benzeri masraflar ile yatırım dönemi personel ve genel yönetim giderleri olarak (buraya kadar olan) sabit yatırım tutarının yaklaşık %2'si alınmıştır.

Beklenmeyen Giderler

Yatırım dönemi 2 yıllık bir süreci kapsamaktadır. Fiyat artışları, unutulmuş bazı yatırım harcamaları mutlaka olacaktır. Bu bağlamda buraya kadar olan toplam yatırım harcamalarının %5'i oranında beklenmeyen gider öngörülmüştür.

Tablo 34: Toplam Yatırım Tutarı Tablosu (ABD doları)

Yatırım Unsurları	2021	2022	Toplam
A- Sabit Yatırım Tutarı	862.253	1.448.483	2.310.736
1- Arsa	56.541		56.541
2- Etüt ve Proje	62.553		62.553
3- İnşaat Harcamaları	479.573	479.573	959.146

4- Tesisat Harcamaları	206.425	481.658	688.083
5- Makina ve Teçhizat	0	104.255	104.255
6- Tefriş Harcamaları	0	271.063	271.063
7- İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0	0	0
8- İşletmeye Alma Giderleri	0	15.909	15.909
9- Genel Giderler	16.102	27.049	43.151
10- Beklenmeyen Giderler	41.060	68.975	110.035
B- İşletme Sermayesi Yatırımı	0	98.306	98.306
TOPLAM YATIRIM TUTARI	862.253	1.546.789	2.409.042
İndirilecek KDV	100.481	112.822	213.303

4.1.7. Yatırım Termin Planı

Yukarıda belirtilen yapılacak işlemler dikkate alınarak ana yatırım kalemleri itibarıyla hazırlanmış olan yatırım uygulama programı verilmiştir. Buna göre yatırım sürecinin 2020-2022 yıllarında tamamlanacağı ve 2023 başında işletmeye alınabileceği öngörülmüştür.

Tablo 35: Yatırım Uygulama Planı

YATIRIM KALEMLERİ	2021												2022											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ARSA TEMİNİ																								
ETÜT PROJELER																								
İNŞAAT İŞLERİ																								
TEFRİŞ TESİSAT TEÇHİZAT																								
MONTAJ																								
TAŞIT VE DEMİRBAŞLAR																								
İŞLETMEYE ALMA																								

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

7 yıl 6 ay olarak hesaplanmıştır. Yatırımın geri dönüş süresi brüt nakit akımlarından hesaplandığı için özkaynak oranındaki değişikliklerden etkilenmemektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ

Turizm sektörü bir ülkenin tanıtımı ve ekonomiye katkısı açısından son derece önemli bir yere sahiptir. Bu açıdan mevcut bilinen potansiyelin yanında yeni yatırımlara da ihtiyaç duyulmaktadır.

Yatırım kararı alınırken tarihi ve doğal yapının korunmasına son derece dikkat edilmelidir. Maalesef zaman zaman kötü niyetli düşünceler bu tarihi ve doğal yapıyı bozma yönünde çabalar sarf etmektedirler. Bilinmelidir ki bu değerler geçmişten bize miras olarak devrolmuştur. Onu, gelecek nesillere bozmadan aktarma zorunluğumuz bulunmaktadır. Bu bağlamda bir ülkenin turizm planlanması yapılariken sadece ekonomik sonuçlar değil, çevresel etkilerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Merkezi idareler bu konuda kanunlar ve yönetmenliklerle çevreyi koruma yönünde kararlar almaktadırlar.

Yatırım kararı alındığında faaliyete başlamadan önce yatırımın çevreye olabilecek etkileri analiz edilmektedir. İlgili yönetmeliklere göre 3 tip tesis bulunmaktadır:

Kapsam dışı faaliyetler: Yönetmeliğin eklerinde yer almayıp çevreye etkileri göreceli olarak düşük kabul edilen tesisler bu kapsamda yer alır. Ancak yine de yetkili merciden izin alma yükümlülüğü vardır.

Seçme eleme kriterlerine tabii tesisler: Yönetmeliğin Ek-2'sinde yer alan tesisler bu kapsama girer. Çevresel etkileri orta derece olarak kabul edilirler. Proje tanıtım dosyası denen özel bir formatta rapor hazırlanıp, bu rapor çerçevesinde yetkili merciin incelemesi talep edilir. Sürecin tamamlanması, tesisin yeri, faaliyet konusu, kapasitesi, vs. gibi etkenlere bağlı olup, onay yazısının alınması 3 ay ile 8 ay arasında sürmektedir.

ÇED raporu hazırlanması gereken tesisler: Yönetmeliğin Ek-1'inde yer alıp, doğrudan ÇED raporu hazırlanabileceği gibi yukardaki 2. sürecin sonucuna göre (proje tanıtım dosyası) de rapor hazırlanması istenebilir.

Proje konusu yatırım 50 oda olması nedeniyle kapsam dışı faaliyetler olarak değerlendirilmektedir. Yani yönetmenlik eklerinde yer almayıp çevreye etkileri göreceli olarak düşük kabul edilebilir tesisler kapsamında yer almaktadır. Ancak yine de hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne başvuru yapılacak ve izin alınacaktır.

KAYNAKLAR

1. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü <https://www.unwto.org/>
2. Covid-19 (Yeni Koronavirüs) Salgınının Turizm Sektörüne Muhtemel Etkileri <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1115819>
3. Dünya Ekonomi Formu-The Travel & Tourism Competitiveness Report-2019 <https://www.weforum.org/>
4. https://www.selcuk.edu.tr/beysehir_ali_akkanat_turizm/Ayrinti/873-beysehir
5. <http://beysehirkultur.org>
6. Mevlana Kalkınma Ajansı Beyşehir İlçe Raporu 2019 <https://www.mevka.org.tr/Page.asp?Dil=0&pid=2675>
7. T.C. Kalkınma Bakanlığı On Birinci Kalkınma Planı <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>
8. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>
9. T.C. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı Turizm İşletmeciliği Bilim Dalı- Alternatif Turizmin Bölgesel Kalkınmaya Etkisi: Beyşehir Yöresi Örneği <http://acikerisimarsiv.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/12362/490351.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
10. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) <http://tuik.gov.tr/>
11. Türkiye’de Turizm Gelirleri ile GSYH Arasındaki İlişki: 2002-2014 Dönemi https://scholar.google.com.tr/scholar?q=T%C3%9CRK%C4%B0YE%E2%80%99DE+TUR%C4%B0ZM+GEL%C4%B0RLER%C4%B0+%C4%B0LE+GSYH+ARASINDAK%C4%B0+%C4%B0L%C4%B0%C5%9EK%C4%B0:+2002-2014+D%C3%96NEM%C4%B0&hl=tr&as_sdt=0&as_vis=1&oi=scholar
12. Yurtiçi – Yurtdışı Talep Göstergeleri ile Turizm Sektörünün Yarattığı Gelir ve Harcama Kapasitesinin Muğla İli Bazında İrdelenmesi <https://atif.sobiad.com/index.jsp?modul=makale-detay&Alan=sosyal&Id=-P87VXIBu-adCBSEX6q>

EKLER

EK 1 FİZİBİLİTE ÇALIŞMASI İÇİN GEREKLİ OLABİLECEK ANALİZLER

EK - 1.1. Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

Konaklama Kapasitesi: Proje konusu yatırımın 50 oda olması planlanmıştır. Odalardan 46 adedinin standart oda şeklinde, 2 adedinin süit oda şeklinde, 2 adedinin ise engelli odası olacak şekilde kullanılması planlanmıştır.

Yılda 365 gün olarak çalışması planlanan bir nevi şehir içi otel niteliğinde olacak tesiste;

Oda Kapasitesi: $365 \text{ gün} \times 50 \text{ oda} = 18.250 \text{ oda/yıl}$ olacaktır.

Tesisin ilk yıllarda %50 düzeyinde bir doluluk oranı ile faaliyete başlayacağı ve ilerleyen yıllarda %70'ler düzeyine kadar çıkacağı tahmin edilmektedir.

Tesisin konaklama kapasitesi hesaplanırken, Beyşehir Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama tesisi 2019 yılı için 35.988 olan toplam geceleme sayısı dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

Beyşehir Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisinde Geceleme Sayısı

Yıl	Geceleme		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2019	2.277	33.711	35.988
2018	3.564	37.850	41.414
2017	2.734	45.645	48.379
2016	1.315	22.409	23.724
2015	1.623	16.725	18.348

Restoran Kapasitesi: 4 yıldızlı otel olma şartlarından biri tesis bünyesinde kapasitesi 100 kişiden az olmamak şartıyla en az 1 adet birinci sınıf restoran bulunmak zorundadır. Restoran hizmetleri günde 3 kez yani sabah öğle ve akşam yemekleri şeklinde hizmet vereceğinden;

Tam kapasitede; $100 \text{ kişi/öğün} \times 3 \text{ öğün} \times 365 \text{ gün/yıl} = 109.500 \text{ kişi}$ restoran hizmeti alabilecektir. Ancak bu tutara teoride ulaşmak mümkün ilen fiiliyatta imkânsızdır. İşletmeye geçtikten sonra ilk yıllarda restoran %10'lar düzeyinde, ilerleyen yıllarda %15'ler seviyesine ulaşabileceği öngörülmüştür.

Düğün, Nişan ve Çok Amaçlı Toplantı Salonu: Projenin önemli gelir kalemlerinden biri, düğün, nişan ve çok amaçlı toplantıların yapılabileceği en az 500 kişilik bir salon olacaktır. Yıllık teorik kapasite yapılırken yılın 8 ayı, günde 1 kez düğün, nişan veya toplantı salonu olarak kiraya verilebileceği varsayımı yapılmıştır. Buna göre kapasite: $1 \text{ etkinlik/gün} \times 240 \text{ gün} = 240 \text{ etkinlik/yıl}$ olacaktır.

Not: Kapasite hesabı yapılırken özellikle kış ayları olan Kasım-Aralık-Ocak-Şubat aylarında çok fazla etkinlik olmayacağı kabulü ile çalışma süresi 8 ay olarak alınmıştır. Bu aylarda sabit işletme giderlerinden tasarruf etmek amacıyla bu yöntem uygulanmıştır.

Ancak teorik olarak tam kapasite böyle hesaplanırsa da bu rakama ulaşabilmek son derece imkânsızdır. Özellikle düğünler ve nişanlar, havalanın daha uygun olduğu mevsimlerde veya hasat dönemlerinde yapılmaktadır. İlerleyen yıllarda öngörülen KKO'ları %10'lar düzeyinde tutulmuştur.

Proje konusu yatırımın ana konusu 4 yıldızlı 50 odalı konaklama tesisi yatırımdır. 100 kişilik restoran ve 500 kişilik toplantı salonu, 4 yıldız otel olabilmenin şartlarından biridir. Restoran ve etkinlik faaliyetlerinin teorik kapasiteleri çok yüksektir. Fiili durumu yansıtmaması amacıyla yan faaliyet kollarında düşük kapasitelerde faaliyeti başlanması öngörülmüştür.

Yıllar İtibarıyla Öngörülen Doluluk

Üniteler	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL +
Konaklama Bölümü	50%	55%	70%	75%	80%
Restoran Bölümü	10%	11%	12%	13%	14%
Düğün, Nişan ve Toplantı	10%	10%	11%	12%	13%

EK - 1.2. Tesis İşletme Gelir- Giderleri Hesabı

Tam Kapasitede İşletme Giderleri

Yiyecek İçecek Giderleri

Konaklama Hizmetleri İçin Gider: Konaklama hizmetleri oda ve kahvaltı olarak müşteriye sunulacaktır. Kahvaltı açık büfe şeklinde olacak ve kişi başı 1,5 USD yiyecek ve içecek gideri olacağı tahmin edilmektedir.

Restoran Hizmetleri İçin Gider: Otel bünyesinde faaliyet gösterecek restoran 'da çeşitli sıcak ve soğuk yemekler müşteriye sunulacaktır. Kişi başı 7 USD gelir öngörüsü yapılmış ve emsal işletmeler dikkate alınarak bu tutarın %25'ine karşılık gelen 1,75 USD gider olarak öngörülmüştür.

Düğün, Nişan ve Toplantı Salonu Gider: Otel bünyesinde yapılması planlanan 500 kişilik çok amaçlı salon düğün, nişan ve toplantılar için kullanılacaktır. Salon sadece kiralama yapılabileceği gibi yemek ve içecek hizmeti verilerek ilave gelir de sağlayabilecektir. Gelir kişi başı 15 USD olarak öngörülmüş ve bu tutarın %25'i oranında yani 3,75 USD yiyecek ve içecek gideri öngörülmüştür.

Temizlik Giderleri

Oda Temizlik Gideri: Odalar her gün temizlenecek, havlu, çarşaf nevresim ve yastık kılıfları değiştirilecek, sabun ve şampuanlar yenilenecektir. Yıl bazında tam kapasitede 18.250 oda satışı yapılacak ve oda başına 0,5 USD gider olacaktır.

Genel Mekânların Temizlik Gideri: Odalar dışında tüm ortak mekânların, salonların, tuvaletlerin, salonların genel temizliği için yıl bazında toplam 5.000 USD gider olacağı öngörülmüştür.

Enerji ve Yakıt Giderleri

Aydınlatma, ısıtma, soğutma, mutfakta kullanılacak elektrik, gaz ve diğer yakıt harcamaları için öngörülen tutardır. Elektrik Gideri: Tesisin kurulu güç ihtiyacı 100 kVA civarında olacaktır. Bu gücün günün 12 'h de aktif olarak kullanılacağı kabul edilmiştir. Yıllık elektrik gideri: 100 kVA x CosQ 0,8 x 12 h x 365 Gün x 0,10 USD/Kwh =35.040 TL/yıl olmaktadır.

Ayrıca tesisin ısınma gideri olarak yıllık 5.000 USD yakıt gideri öngörülmüştür. Bu durumda yıllık enerji ve yakıt gideri olarak 40.040 USD öngörülmüştür.

Su Gideri

Müşterilerin ve çalışan personelin kullanım suyu maliyeti olarak toplam giderlerin %1,6'si oranında su gideri öngörülmüştür.

Bakım Onarım Gideri

Tesisin basit bakım ve onarımları için toplam giderlerin %1,1'i oranında bakım ve onarım gideri öngörülmüştür.

Personel Gideri

Tesiste çalışacak personel listesi aşağıdaki tabloda verilmiştir. Tesis bünyesinde 38 personelin istihdam edilmesi planlanmıştır.

İşçilik ve Personel Aylık/Yıllık Giderleri Tablosu (USD)

Birimler	Aylık Ücret USD			Kişi	Çalışılan Ay	Yıllık Toplam Maliyet
	Net	Brüt	İşveren Maliyeti			
Genel Müdür	1.000	1.150	1.265	1	12	15.180
Genel Müdür Yrd.	800	920	1.012	1	12	12.144
İnsan Kaynakları	500	575	633	2	12	15.180
Muhasebe	500	575	633	2	12	15.180
Güvenlik	400	460	506	6	12	36.432
Ön Büro	400	460	506	6	12	36.432
Yiyecek ve İçecek	500	575	633	12	12	91.080
Kat Hizmetleri	350	403	443	5	12	26.565
Teknik Personel	350	403	443	1	6	2.657
Toplam (USD)				36		250.850

Teknik Varsayımlar;

1. Pandemi etkisinin 1-2 yıl daha süreceği ve ilerleyen dönemlerde etkinin azalacağı varsayılmıştır.
2. Hesaplamalarda 27 Ekim 2020 tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kuru olarak 1 USD: 8,1357 TL alınmıştır.
3. Proje için arsa ihtiyacı min.4.600 m² olacağı ve üzerine 3.750 m² kapalı alanlı bina ve müştemilatı inşa edileceği varsayılmıştır.

Tam Kapasitede İşletme Gelirleri

Konaklama Gelirleri: Şehir içi otellerde fiyatlama oda fiyatı üzerinden yapılmaktadır. Oda da kalan diğer şahıslar için belli bir oranda ek ücret alınmaktadır. Bu bir nevi genel uygulamadır. Proje konusu yatırım kapsamında tesis 50 oda olacak, bu odalardan 46 adedi standart oda, 2 adedi süit oda ve 2 adedi engelli odası şeklinde tasarlanacaktır.

İlçede 4 yıldızlı otel bulunmamaktadır. 3 Yıldız olarak faaliyet gösteren (Ali Bilir Otel) otelin Hotels.com internet sitesinde standart oda kişi başı satış fiyatı 280 TL'dir. 2 Kişilik oda fiyatı ise 475 TL'dir. Yine aynı otelin Neredekal.com internet satış fiyatı standart oda kişi başı konaklama ücreti 312 TL olup, k kişilik konaklama ücreti ise 475 TL'dir.

Ali Bilir otelin Expedia.com internet sitesindeki kişi başı konaklama ücreti ise 57 USD'dir. Bu site yurt dışı kaynaklıdır.

Tüm bu bilgiler ışığında otelimizin 4 yıldızlı ve diğer tesislere göre daha yeni olacağı kabulü ile ücret öngörülerini aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Not: USD/TL Döviz Satış Kuru: 1 USD = 8,1357 TL alınmıştır

- Standart oda kişi başı konaklama ücreti: 40 USD
- Standart oda 2 kişi konaklama ücreti: 55 USD
- Süit oda kişi başı konaklama ücreti: 45 USD
- Süit oda 2 kişi konaklama ücreti: 65 USD
- Engelli oda fiyatları standart oda fiyatları ile aynı tutulmuştur.

Restoran Geliri: Şehir içi otellerin bir diğer önemli gelir kaynağı restoran gelirleridir. Oda fiyatları kahvaltı dâhil fiyatı olup gelen müşterilerin öğle ve akşam yemekleri ücrete tabi olacaktır. Ayrıca ilçenin halkına normal restoran şeklinde hizmet verecektir. İsteyen müşteriler sabah öğle akşam yemeklerini restoran 'da yiyebileceklerdir. Kişi başı 7 USD restoran geliri öngörülmüştür.

Düğün, Nişan ve Toplantı Geliri: Projenin bir diğer önemli gelir kalemini düğün, nişan ve toplantılar için kiraya verilecek 500 kişilik çok amaçlı salon geliri oluşturacaktır. Genel uygulama salonun kiraya verilmesi şeklinde olup yemek ve içki eklendiğinde ilave ücret talep edilmektedir. Bu bağlamda salon kiralama bedeli olarak 2.000 USD, yemekli olması durumunda kişi başı 15 USD yiyecek içecek geliri öngörülmüştür.

Ekstra Gelirler: Müşterilerin oda+kahvaltı hizmeti dışında alacağı hizmetler ücrete tabidir. Mini bar kullanımı, cafe-bar kullanımları, telefon ve faks hizmetleri, kuru temizleme hizmetleri vb. hizmetler için toplam gelirin %5'i oranında ekstra hizmet geliri öngörülmüştür.

Tam Kapasitede İşletme Gelirleri Tablosu

GELİR UNSURLARI	BİRİM	YILLIK TUTAR	FİYAT (USD)	TOPLAM (USD)
Konaklama Gelirleri				874.175
Standart Oda	Geceleme	16.790	40	671.600
Suit Oda	Geceleme	730	50	36.500
Engelli Odası	Geceleme	730	40	29.200
Ekstra kişi	Kişi/yıl	9.125	15	136.875
Restoran Gelirleri	Kişi	109.500	7	766.500
Etkinlik Gelirleri				432.000
Salon Geliri	Defa	144	2.000	288.000
Yemekli Etkinlik	Kişi	9.600	15	144.000
Toplam				2.072.675

EK - 1.4. İşletme Sermayesi

Tam kapasitede toplam işletme sermayesi ihtiyacı olarak toplam işletme giderlerinin 3 aylık kısmı alınmıştır. Tam kapasitede işletme gideri toplamı 917.827 USD olup 3 aylık kısmı 229.457 USD işletme sermayesine ihtiyaç olacaktır.

EK 2 DİĞER FİNANSAL ANALİZLER

Finansal Analizler İçin Varsayımlar

- ✓ Bütün hesaplamalar USD cinsinden yapılmıştır. Kur farkı ve fiyat artışı hesaplanmamıştır. Hesaplamalarda T.C.M.B. 27 Ekim 2020 tarihindeki döviz satış kurları (USD/TRY:8,1357) kullanılmıştır.
- ✓ Yatırım kalemleri ile ilgili bütün ödemeler ilgili kalemlerin tesise geldiği gün yapılacaktır.
- ✓ Başlangıç işletme sermayesi tesisin işletmeye geçtiği tarihten önce temin edilmiş olacaktır.
- ✓ Tesisin yabancı kaynaklar dışındaki finansman ihtiyacı sermaye ile karşılanacaktır.
- ✓ 2. Bölgede yer alan tesis için yatırım teşvik belgesi alınacak olup, genel ve bölgesel teşviklerden yararlanılacaktır. Buna göre;
 - Yatırımın Organize Sanayi Bölgesinin dışında, göl kıyısında yapılacağı öngörülmüştür.
 - İşletme dönemi işçilik ve personel giderleri ilk 3 yıl süresince asgari ücrete karşılık gelen sigorta primi işveren hissesi ödemesinden muaf tutularak hesaplanmıştır.
 - Hesaplamalarda vergi indirim oranı %55, yatırıma katkı oranı ise %20 olarak dikkate alınmıştır.
 - Makine ve teçhizat KDV istisnasından yararlandırılmıştır.

EK - 2.1. Yatırımın Tamamen Özkaynakla Gerçekleştirilmesi Alternatifi

Finansman İhtiyacı ve Kaynakları Tablosu (USD) (Özkaynak Finansmanı)

FİNANSMAN İHTİYAÇLARI	2021	2022	TOPLAM
Toplam Sabit Tesis Yatırımı	862.253	1.448.483	2.310.736
Arsa	56.541	0	56.541
Sabit Tesisler	805.713	1.448.483	2.254.195
Aktifleştirilen Giderler		0	0
İşletme Sermayesi Yatırımı		98.306	98.306
Bağlı Değerler	100.481	98.306	198.787
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	962.734	1.645.095	2.607.830

FİNANSMAN KAYNAKLARI	2021	2022	TOPLAM
Özkaynaklar	962.734	1.645.095	2.607.829
Sermaye	962.734	1.645.095	2.607.829
Proje Fonları			0
Yabancı Kaynaklar	0	0	0
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0	0	0
Orta-Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	0	0	0
			0
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	962.734	1.645.095	2.607.829

Yatırımın tamamının öz kaynaklar ile karşılanması durumunda toplam yatırım için gerekli sermaye ihtiyacı 2.607.829 USD olacaktır.

Proforma Gelir-Gider Tablosu (USD) (Özkaynak Finansmanı)

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+
Konaklama	50%	55%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
Restoran	10%	11%	12%	13%	14%	14%	14%	14%
Düğün ve Nişan	10%	10%	11%	12%	13%	13%	13%	13%
1- Faaliyet Gelirleri	556.938	608.311	751.423	807.116	862.810	862.810	862.810	862.810
1.1. Konaklama Geliri	437.088	480.796	611.923	655.631	699.340	699.340	699.340	699.340
1.2. Restoran Geliri	76.650	84.315	91.980	99.645	107.310	107.310	107.310	107.310
1.3. Düğün ve Nişan ve Toplantı Geliri	43.200	43.200	47.520	51.840	56.160	56.160	56.160	56.160
2- Toplam Faaliyet Giderleri	591.662	603.420	638.281	653.461	668.640	622.311	622.311	622.311
Faaliyet Giderleri	393.225	404.982	439.844	455.023	470.203	470.203	470.203	470.203
Amortismanlar	198.438	198.438	198.438	198.438	198.438	152.108	152.108	152.108
3- Brüt Satış Karı / Zararı	-34.725	4.892	113.141	153.655	194.170	240.499	240.499	240.499
4- Finansman Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0
5- Kanuni Kar/Zarar	-34.725	4.892	113.141	153.655	194.170	240.499	240.499	240.499
6- Zarar Mahsubu								
7- Vergi Öncesi Kar	0	4.892	113.141	153.655	194.170	240.499	240.499	240.499
8- Hesaplanan Kurumlar Vergisi (%20)	0	0	22.628	30.731	38.834	48.100	48.100	48.100
9- Vergi İndirimi	0	0	22.628	30.731	38.834	48.100	48.100	48.100
10- Ödenecek Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0
11- Net Kar / Zarar	-34.725	4.892	113.141	153.655	194.170	240.499	240.499	240.499

Proforma Nakit Akım Tablosu (USD) (Özkaynak Finansmanı)

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+
Konaklama	50%	55%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
Restoran	10%	11%	12%	13%	14%	14%	14%	14%
Düğün ve Nişan	10%	10%	11%	12%	13%	13%	13%	13%
A - Nakit girişleri	556.938	608.311	751.423	807.116	862.810	862.810	862.810	862.810
1.Satış Gelirleri	556.938	608.311	751.423	807.116	862.810	862.810	862.810	862.810
2.İ.K.D.V.	29.468	36.599	56.084	63.377	27.774			
B - Nakit Çıkışları	396.164	413.697	443.639	458.818	470.203	470.203	470.203	470.203
1 - İşletme Sermayesi Yatırımları	2.939	8.715	3.795	3.795	0	0	0	0
2 - İşletme Dönemi Giderleri	393.225	404.982	439.844	455.023	470.203	470.203	470.203	470.203
3 - Zorunlu Ödemeler	0	0	0	0	0	0	0	0
a . Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0
b . Temettü	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - Kredi Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0
a . Faizler	0	0	0	0	0	0	0	0
b . Anapara Geri Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	
C - Nakit Farkı (A-B)	160.774	194.614	307.784	348.298	392.607	392.607	392.607	392.607
D - Borç Ödeme Gücü	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E - Brüt Nakit Akımı	163.713	203.329	311.579	352.093	392.607	392.607	392.607	392.607

Başabaş Noktası (USD) (Özkaynak Finansmanı)

ANALİZDE KULLANILAN VERİLER	\$
Toplam İşletme Gelirleri	2.072.675
Toplam İşletme Giderleri	954.540
- Sabit Giderler	241.431
- Değişken Giderler	713.109
Yıllık Amortisman	198.438
Ortalama Finansman Giderleri	0

TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- K.K.O. OLARAK B.B.N.	18%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK (USD)	368.000

AMORTİSMAN HARIÇ TOPLAM İŞLETME GİDERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- K.K.O. OLARAK B.B.N.	18%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK (USD)	368.064

AMORTİSMAN DAHİL TOPLAM İŞLETME GİDERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- K.K.O. OLARAK B.B.N.	32%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK (USD)	670.585

EK - 2.2. Yatırımın Kredi veya Karpayı Ödemeli Finansman Alternatifi**Finansman İhtiyacı ve Kaynakları Tablosu (USD) (Kredi veya Kar Payı Ödemeli)**

FİNANSMAN İHTİYAÇLARI	2021	2022	TOPLAM
Toplam Sabit Tesis Yatırımı	862.253	1.482.233	2.344.486
Arsa	56.541	0	56.541
Sabit Tesisler	805.713	1.448.483	2.254.195
Aktifleştirilen Giderler		33.750	33.750
İşletme Sermayesi Yatırımı		98.306	98.306
Bağlı Değerler	100.481	98.306	198.787
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	962.734	1.678.845	2.641.580

FİNANSMAN İHTİYAÇLARI	2021	2022	TOPLAM
Özkaynaklar	512.734	878.845	1.391.579
Sermaye	512.734	878.845	1.391.579
Proje Fonları			0
Yabancı Kaynaklar	450.000	800.000	1.250.000
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0	0	0
Orta-Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	450.000	800.000	1.250.000
Yatırım İçin Kredi veya Kar Ortaklığı-1	450.000		450.000
Yatırım İçin Kredi veya Kar Ortaklığı-2		800.000	800.000
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	962.734	1.678.845	2.641.579

Proforma Gelir-Gider Tablosu (USD) (Kredi veya Kar Payı Ödemeli)

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+
Konaklama	50%	55%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
Restoran	10%	11%	12%	13%	14%	14%	14%	14%
Düğün ve Nişan	10%	10%	11%	12%	13%	13%	13%	13%
1- Faaliyet Gelirleri	556.938	608.311	751.423	807.116	862.810	862.810	862.810	862.810
1.1. Konaklama Geliri	437.088	480.796	611.923	655.631	699.340	699.340	699.340	699.340
1.2. Restoran Geliri	76.650	84.315	91.980	99.645	107.310	107.310	107.310	107.310
1.3. Düğün, Nişan ve Toplantı Geliri	43.200	43.200	47.520	51.840	56.160	56.160	56.160	56.160
2- Toplam Faaliyet Giderleri	598.412	610.170	645.031	660.211	675.390	622.311	622.311	622.311
Faaliyet Giderleri	393.225	404.982	439.844	455.023	470.203	470.203	470.203	470.203
Amortismanlar	205.188	205.188	205.188	205.188	205.188	152.108	152.108	152.108
3- Brüt Satış Karı / Zararı	-41.475	-1.858	106.391	146.905	187.420	240.499	240.499	240.499
4- Finansman Ödemeleri	93.750	89.856	77.740	63.317	48.894	34.471	20.048	0
5- Kanuni Kar/Zarar	-135.225	-91.714	28.651	83.588	138.526	206.028	220.451	240.499
6- Zarar Mahsubu								
7- Vergi Öncesi Kar	0	0	28.651	83.588	138.526	206.028	220.451	240.499
8- Hesaplanan Kurumlar Vergisi (%20)	0	0	5.730	16.718	27.705	41.206	44.090	48.100
9- Vergi İndirimi	0	0	5.730	16.718	27.705	41.206	44.090	48.100
10- Ödenecek Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0
11- Net Kar / Zarar	-135.225	-91.714	28.651	83.588	138.526	206.028	220.451	240.499

Proforma Nakit Akım Tablosu (USD) (Kredi veya Kar Payı Ödemeli)

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+
Konaklama	50%	55%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
Restoran	10%	11%	12%	13%	14%	14%	14%	14%
Düğün ve Nişan	10%	10%	11%	12%	13%	13%	13%	13%
A - Nakit girişleri	556.938	608.311	751.423	807.116	862.810	862.810	862.810	862.810
1.Satış Gelirleri	556.938	608.311	751.423	807.116	862.810	862.810	862.810	862.810
2.İ.K.D.V.	29.468	36.599	56.084	63.377	27.774			
B - Nakit Çıkışları	524.529	634.322	713.687	714.443	711.404	696.981	682.558	470.203
1 - İşletme Sermayesi Yatırımları	2.939	8.715	3.795	3.795	0	0	0	0
2 - İşletme Dönemi Giderleri	393.225	404.982	439.844	455.023	470.203	470.203	470.203	470.203
3 - Zorunlu Ödemeler	0	0	0	0	0	0	0	0
a . Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0
b . Temettü	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - Kredi Ödemeleri	128.365	220.625	270.048	255.625	241.202	226.779	212.356	0
a . Faizler	93.750	89.856	77.740	63.317	48.894	34.471	20.048	0
b . Anapara Geri Ödemeleri	34.615	130.769	192.308	192.308	192.308	192.308	192.308	
C - Nakit Farkı (A-B)	32.408	-26.011	37.736	92.673	151.406	165.829	180.252	392.607
D - Borç Ödeme Gücü	1,25	0,88	1,14	1,36	1,63	1,73	1,85	0,00
E - Brüt Nakit Akımı	163.713	203.329	311.579	352.093	392.607	392.607	392.607	392.607

Başabaş Noktası (USD) (Kredi veya Kar Payı Ödemeli)

ANALİZDE KULLANILAN VERİLER	\$
Toplam İşletme Gelirleri	2.072.675
Toplam İşletme Giderleri	954.540
- Sabit Giderler	241.431
- Değişken Giderler	713.109
Yıllık Amortisman	205.188
Ortalama Finansman Giderleri	51.314

TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- K.K.O. OLARAK B.B.N.	18%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK (USD)	368.000

AMORTİSMAN HARIÇ TOPLAM İŞLETME GİDERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- K.K.O. OLARAK B.B.N.	22%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK (USD)	446.293

AMORTİSMAN DAHİL TOPLAM İŞLETME GİDERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- K.K.O. OLARAK B.B.N.	37%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK (USD)	759.105

EK - 2.3. NPV, IRR, Geri Ödeme Süresi ve Fayda Masraf Oranı Analizi (USD)

Bu analizler brüt nakit akımları (faaliyet gelirleri ve faaliyet giderleri farkı) üzerinden yapılmaktadır. Bunun nedeni kaynak kompozisyonundan bağımsız olarak yatırımın performansını değerlendirmektir. Bu nedenle kaynak yapısı değişse bile bu analizlerin sonuçlar değişmeyecektir.

Yıllar	Sabit Yatırım	İşletme Serm.Yat.	Brüt Nakit Akımı	Hurda Değeri (*)	Net Nakit Akım (NNA)	İskonto Edilmiş NNA
2021	862.253	0	0		-862.253	-791.058
2022	1.448.483	98.306	0		-1.546.789	-1.301.901
2023	0	2.939	163.713		160.774	124.147
2024	0	8.715	203.329		194.614	137.869
2025	0	3.795	311.579		307.784	200.038
2026	0	3.795	352.093		348.298	207.679
2027	0	0	392.607		392.607	214.770
2028	0	0	392.607		392.607	197.036
2029	0	0	392.607		392.607	180.767
2030	0	0	392.607		392.607	165.842
2031	0	0	392.607		392.607	152.148
2032	0	0	392.607		392.607	139.586
2033	0	0	392.607		392.607	128.060
2034	0	0	317.923		317.923	95.137
2035	0	0	317.923		317.923	87.282
2036	0	0	317.923		317.923	80.075
2037	0	0	317.923		317.923	73.463
2038	0	0	317.923		317.923	67.398
2039	0	0	317.923		317.923	61.833
2040	0	0	317.923		317.923	56.727
2041	0	0	317.923		317.923	52.043
2042	0	0	317.923	5.213	323.136	48.529
NET BUGÜNKÜ DEĞER						377.470

(*): Makine teçhizat maliyetinin %5'i alınmıştır. Dönem sonu işletme sermayesi girişleri toplamı da bu hesaba dâhil edilmiştir.

GERİ ÖDEME SÜRESİ	7 Yıl 6 Ay
İÇ VERİMLİLİK (IRR)	11,17 %
FAYDA/MASRAFLAR	1,18



Konevi Mahallesi Feritpaşa Caddesi No:18 42040 Meram/KONYA
Tel: 0 (332) 236 32 90 – Faks: 0 (332) 236 46 91

E-posta: bilgi@mevka.gov.tr | www.mevka.org.tr