



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Konya İli 4 Yıldızlı Termal Otel Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Konya İli 4 Yıldızlı Termal Otel Ön Fizibilite Raporu



2021
HAZİRAN

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Konya ilinde termal otel-SPA 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 Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2. Diğer Destekler	6
2.3. Sektörün Profili	8
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	16
2.5. Mevcut Durum, Kapasite ve Talep Tahmini	16
2.6. Girdi Piyasası	18
2.7. Pazar ve Satış Analizi	18
3. TEKNİK ANALİZ	22
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	22
3.2. Hizmet Şekli	23
3.3. İnsan Kaynakları	23
4. FİNANSAL ANALİZ	27
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	27
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	28
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	30

TABLolar

Tablo 1 Medikal Turizm Büyüme Tahminleri, 2017-2022	10
Tablo 2 MTİ-Ülkelere Göre Medikal Turizm Potansiyeli Sıralaması, 2020-2021	11
Tablo 3: Ülkelere Göre Sağlık Turizmi İstatistikleri, 2017	11
Tablo 4 Avrupa'nın En Büyük Sağlık Turizmi Pazarları, 2017	13
Tablo 5 Avrupa'nın En Büyük Sağlık Turizmi Pazarlarında yapılan Harcamalar	13
Tablo 6 Kültür Ve Turizm Bakanlığı Onaylı Termal Turizm Merkezleri,2021	14
Tablo 7 Türlerine Göre Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri- Termal, 2021	16
Tablo 8 Belediye ve Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranları, 2020	17
Tablo 9 İşletme Giderleri	18
Tablo 10 Türkiye'nin Yaş Gruplarına Göre Nüfusu	19
Tablo 11 Konya'nın Yaş Gruplarına Göre Nüfusu	20
Tablo 12 Hedef Ülkeler 65+ Nüfus, 2015-2019	20
Tablo 13 Termal Otel & SPA Yıllık Gelir Tahmini	21
Tablo 14 Kür Merkezi Üniteleri	23
Tablo 15 Türkiye Yaş Grubuna Göre Nüfus ve Toplam Nüfus İçindeki Oranı, 2007-2020	23
Tablo 16 Konya İli ve Ilgın İlçesi Nüfusu, 2016-2020	24
Tablo 17 Konya İli Eğitim Durumu İstatistikleri, 2016-2020	24
Tablo 18 Konya İli Çalışma Çağındaki Nüfus, 2016-2020	24

Tablo 19 Ilgın İlçesi Çalışma Çağındaki Nüfus, 2016-2020	25
Tablo 20 Genç Nüfus İstatistikleri.....	25
Tablo 21 İnsan Kaynakları İşverene Toplam Maliyeti, 2021	26
Tablo 22 Sabit Yatırım Giderleri Tablosu	28
Tablo 23 Yatırım Teşvik Belgesinin Sağladığı Mali Avantajlar Tablosu	28

ŞEKİLLER

Şekil 1 Termal Tedavi Merkezlerinde Uygulanan Sağlığı Koruma ve Tedavi Yöntemleri.....	9
Şekil 2: Küresel Sağlık Turizmi –Seyahatler ve Harcamalar, 2017	10
Şekil 3 Ilgın İmar Planında Tesisin Kuruluş Yeri	22

KONYA İLİ 4 YILDIZLI TERMAL OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	4 Yıldızlı Termal Otel-SPA	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Turizm ve Tedavi Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Konya- Ilgın	
Tesisin Teknik Kapasitesi	100 Oda – 200 Yatak kapasitesi	
Sabit Yatırım Tutarı	4.868.622 \$	
Yatırım Süresi	24 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	45	
İstihdam Kapasitesi	85	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	7 Yıl 2 Ay	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	İran, Tayland, Çin, Japonya, ABD	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme.	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam.
Diğer İlgili Hususlar	Tesis bünyesinde SPA/Kür merkezi yer alması planlanmaktadır. Merkezde termal yüzme havuzları, klasik türk hamamı, sauna, buhar banyosu, tuz odası, masaj odaları, kozmetik odası ile birlikte özel termal banyo üniteleri, sualtı masajı, tıbbi fitness aletleri, egzersiz havuzları, fizik tedavi ve rehabilitasyon, elektroterapi ve inhalasyon üniteleri yer alacaktır.	

Subject of the Project	<i>Thermal Hotel and SPA (Wellness Center)</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation - SPA Services/Cure Center</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Konya / Ilgın</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>100 rooms and 200 bed capacity</i>	
Fixed Investment Cost	<i>4.868.622\$</i>	
Investment Period	<i>24 Months</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>45</i>	
Employment Capacity	<i>85</i>	
Payback Period of Investment	<i>7 Year 2 Months</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10.02</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	<i>Iran, USA, Japan, Thailand, China</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<i>Goal 8 : Decent Work and Economic Growth</i>	<i>Goal 3: Good Health and Well-Being,</i>
Other Related Issues	It is planned to have a SPA/Cure center within the facility. The center will include thermal swimming pools, classical Turkish bath, sauna, steam bath, salt room, massage rooms, cosmetic room, special thermal bath units, underwater massage, medical fitness equipment, exercise pools, physical therapy and rehabilitation, electrotherapy and inhalation units.	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Sağlık turizmi, bireylerin fiziki ve ruhsal durumunu iyileştirmek amacıyla uygulanan çeşitli cerrahi müdahaleleri içeren, fizik tedavi, meditasyon gibi uygulamaları olan ve daha çok global düzeydeki hasta kişilerin potansiyelini kullanarak bir lokasyondaki sağlık sektörünün katma değerini artırarak büyümesini hedefleyen bir sektördür. Genel itibarıyla bireyin ikamet ettiği yerleşim yerinin dışında bir sağlık hizmeti almak amacıyla yaptığı seyahatleri içermektedir. Sektör hem tatil amaçlı hem de tedavi amaçlı olduğu için potansiyel barındıran yerel ve bölgesel ekonomiler için son yıllara küresel düzeyde bir rekabet avantajı yaratma kapasitesine sahiptir.

Sağlık turizminin alt bileşenlerine bakıldığında genel olarak termal turizm, Spa & Wellness turizmi, medikal turizmi, kaplıca turizmi ve yaşlı turizmi gibi kavramlar ön plana çıkmaktadır.

Termal turizm en genel anlamıyla doğada yer altından çıkarılan ve içerisinde insan sağlığı açısından birçok faydalı mineral içeren suyun gerek tedavi gerekse dinlenme ve yenilenme amacıyla kullanıldığı bir sağlık turizm çeşidi olarak ele alınabilir. Günümüzde yoğun iş temposunun getirdiği fiziki ve ruhsal yorgunluk dikkate alındığında termal turizm kavramı giderek önemini artırması beklenmektedir. İstihdam artırıcı yapısal özellikleri, tedavinin yanında farklı turistik faaliyetleri de içermesi ve belirli bir mevsime bağlı kalınmadan dört mevsime yayılması sektörü geleneksel deniz kum güneş turizmine alternatif bir hale getirmekte ve sektör her geçen gün hızla büyümektedir.

Termal turizmi ile birlikte anılan ve çok yaygın olarak kullanılan SPA kelimesi Latince “Salus Per Aquam” kavramının ilk harflerinden oluşmaktadır. Bu kavram Türkçede “su ile gelen iyilik” anlamına gelmektedir. Sektörün NACE (Rev. 3 ile uyumlu) sınıflamasındaki kodu 55.10.02 dir. Sektörün GTİP numarası bulunmamaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Termal turizm ile ilgili yapılacak yatırımlar 15.6.2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 17. madde, ç bendinde belirtilen öncelikli yatırım alanlarından birisidir. Termal turizm ile ilgili yapılacak yatırımlar Konya ilinin bulunduğu 2. bölgeye verilen teşviklerden değil; daha az gelişmiş bölgelere sunulmakta olan daha avantajlı olan 5. bölge teşviklerinden yararlanabilecektir.

15.6.2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında, Konya ilinde yapılacak ve aşağıda belirtilen şartları taşıyan termal alanda yapılacak yatırımlar, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne başvurmak suretiyle aşağıda açıklanan maliyet azaltıcı devlet teşviklerinden yararlanabileceklerdir.

Öncelikli yatırım konuları

Madde 17 - (1) Aşağıda belirtilen yatırım konuları 5. bölgede uygulanan bölgesel desteklerden faydalanabilir. Ancak bu yatırımlar, 6. bölgede yer almaları halinde bulunduğu bölge desteklerine tabidir.

ç) (Değişik: RG-9.5.2014-28995) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya termal turizm konusunda bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları.

Bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları: Asgari 1 Milyon TL yatırım tutarına sahip 3 yıldız ve üzeri oteller (turizm yatırım/işletme belgeli oteller, butik oteller, tatil köyleri, özel konaklama tesisleri ve dağ/yayla evleri).

4 yıldızlı termal otel yatırımı 2423.2.03.60 US 97 kodu ile “Termal oteller” başlığı altında yer almakta olup yatırım teşvik siteminde öncelikli yatırımlar kısmında değerlendirilmekte olup aşağıdaki destek kalemlerinden yararlanmaktadır.

KDV İstisnası

KDV İstisnası teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanmaktadır.

Gümrük Vergisi Muafiyeti

Gümrük Vergisi Muafiyeti teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanmaktadır.

Vergi İndirimi

Vergi İndirimi gelir veya kurumlar vergisinin, yapılan yatırım tutarının 40'ı olan yatırıma katkı oranına ulaşıncaya kadar 80 indirimli olarak uygulanmasıdır.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının 7 yıl Bakanlıkça karşılanmasıdır. Ancak, yararlanılan destek toplam tutarının yatırım tutarına oranı azami 35'i olabilir. Ayrıca teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin müracaat aşamasında talep edilmesi halinde vergi indiriminden yararlanılmamak kaydıyla sigorta primi işveren hissesi desteği oranları vergi indirimine ilişkin yatırıma katkı oranlarının yarısı kadar artırılarak uygulanmaktadır.

Faiz veya Kar Payı Desteği

Faiz veya kar payı desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının 70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır.

Öncelikli yatırımlar konusunda teşvik belgesi kapsamında kullanılan TL kredilerde 5 puan, döviz kredilerde ise 2 puan indirimden yararlanılmaktadır. Yararlanılabilecek indirim üst limiti 1 Milyon 400 Bin TL'dir.

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 tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Orman Arazilerinin Tahsisi 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 sanatkarlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkar 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 kullanılmaktadır. 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 A.Ş.- Diğer Kredi Ürünleri

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. 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.

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (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.

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

Termal turizm kapsamında sağlanan tedavi yöntemlerin başlıcaları kür ve kaplıca tedavisi, balneoterapi, klimaterapi, balneoklimaterapi fizik tedavi ve rehabilitasyon, medikal tedavidir.

Balneoterapi, termal ve/veya mineralli suların, peolidlerin ve gazların, yöntem ve dozları belirlenmiş, banyo, paket, içme ve inhalasyon uygulamaları şeklinde, düzenli aralıklarla seri halde tekrarlanarak kullanılmasıyla, belirli bir zamanda ve kür tarzında gerçekleştirilen bir uyarı-uyum tedavisidir (Karagülle, 2008). Klimaterapi, hava sıcaklığı, rüzgâr şiddeti hava nemi ve hızı, güneş ışınımı ve bunun gibi iklimsel değişkenlerin kür haline getirilerek hastaya uygulanmasıdır (Karagülle, 2002). Balneoklimaterapi; balneoterapi ve klimaterapi yöntemlerinin ortaklaşa kullanıldığı hibrit bir yöntemdir.

Şekil 1 Termal Tedavi Merkezlerinde Uygulanan Sağlığı Koruma ve Tedavi Yöntemleri

Balneoterapi - Banyo kürleri - İçme kürleri - İnhalasyon kürleri - Peloidoterapi - Hidroterapi	Medikal Tedavi
Klimaterapi - Açık hava banyosu - Arazi kürleri - Helioterapi	Psikoterapi ve Diğer Psikiyatrik Yöntemler
Balneoklimaterapi	Destek Yöntemleri - Sağlık eğitimi - Psikolojik destek - Günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi - Diyet uygulamaları - Davranış değişikliği eğitimleri
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon - Elektroterapi - Egzersiz tedavisi - Ergoterapi - Masaj	

Kaynak: Aslan, Zeynep & Çalışkan, Nurgül. (2016). Termal Turizm İşletmelerinde Sunulan Sağlık ve Tedavi Hizmetleri.

Termal tedavi solunum sistemi hastalıkları, cilt hastalıkları, kas-iskelet sistemi hastalıkları, kalp-dolaşım sistemi hastalıkları, mide-bağırsak-metabolizma hastalıkları, böbrek ve idrar yolları hastalıkları, kadın- doğum hastalıkları, nörolojik hastalıklar gibi birçok hastalığın tedavisinde tamamlayıcı olarak kullanılmaktadır.

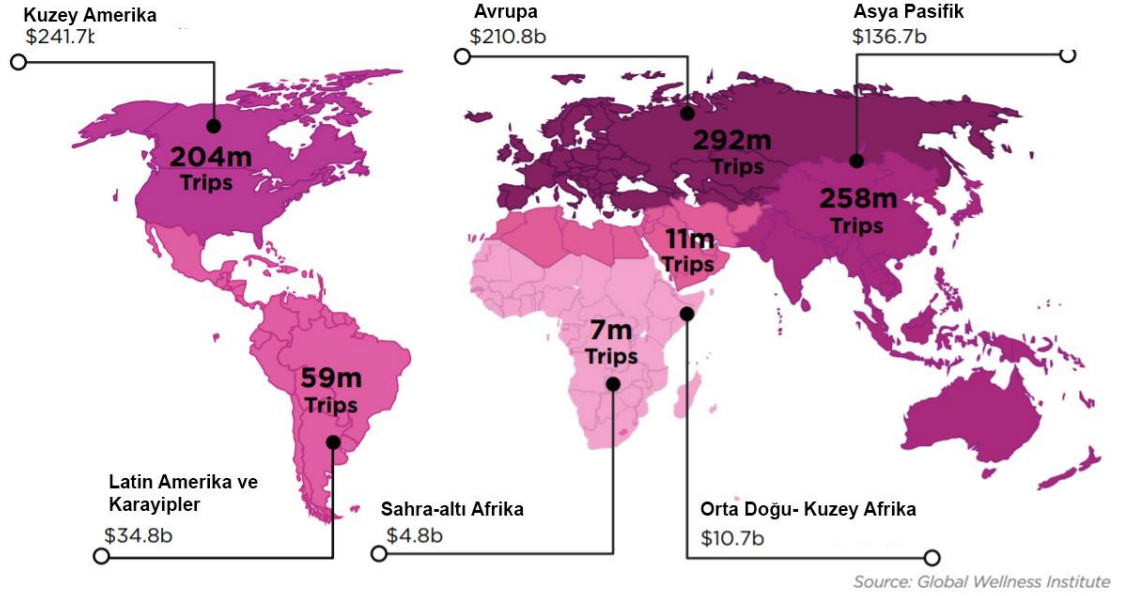
Dünyada Medikal/Sağlık Turizmi

Medikal/Sağlık turizminin son yıllarda küresel düzeyde hızla büyümesinin en temel sebebi her geçen gün daha fazla insanın tıbbi tedavi için yurtdışı seyahatlerine çıkmalarıdır. Bu temel sebebe bağlı olarak da medikal/sağlık turizmi insanların hem koruyucu hem tedavi hem de sağlığı geliştirici hizmetler almak amacıyla yapmış oldukları ülke ziyaretleri olarak tanımlanabilir.

Global Markets Insight'ın sektörel raporuna göre medikal turizm pazar büyüklüğü 2020'de 10,1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir ve 2021 ile 2027 arasında 12,1'in üzerinde büyüyeceği tahmin edilmektedir. Ancak medikal turizme yönelik güncel ve güvenilir veri temininde yaşanan zorluk sektörün ekonomik büyüklüğün ölçmede ciddi zorluklar yaratmaktadır. Benzer şekilde tedavi amaçlı yurtdışına yapılan seyahatlere ilişkin veri temini çok kısıtlıdır. Bu noktada Dünya Medikal Turizm Birliği ve Küresel Wellness Enstitüsü gibi uluslararası ve kar amacı gütmeyen kurumlardan sağlanan veriler sektöre yönelik ipuçları sunmaktadır.

Küresel Wellness Enstitüsü dünya genelinde sağlık turizmi ve bu sektörün alt bileşenleri üzerine araştırmalar yapan, kanıt temelli istatistikler sunan ve kar amacı gütmeyen uluslararası bir enstitüdür.¹ Küresel Wellness Enstitüsünün 2018 yılında hazırlamış olduğu "Küresel Wellness Turizm Ekonomisi" raporuna göre 2017 yılında en fazla sağlık turizmi harcaması Kuzey Amerika ülkelerinde yapılırken en fazla seyahat ise Avrupa ülkelerine yapılmıştır.

¹ <https://globalwellnessinstitute.org/about-us/>

Şekil 2: Küresel Sağlık Turizmi –Seyahatler ve Harcamalar, 2017

Kaynak: Global Wellness Tourism Economy- 2018

Aynı rapora göre medikal turizminin 2022'ye kadar yıllık ortalama %7,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Bu oran genel küresel turizm için öngörülen %6,4'lük yıllık büyümeye çok daha hızlıdır. Öte yandan küresel sağlık turizmi harcamalarının 2022'de 919 milyar doları aşarak küresel turizm pazarının %18'ini temsil etmesi beklenmektedir.

Tablo 1 Medikal Turizm Büyüme Tahminleri, 2017-2022

Ülke	Tahmini Harcama (US \$ Milyar)		Tahmini Yıllık Ortalama Büyüme Oranı (%)
	2017	2022	2017-2022
Kuzey Amerika	241.7	311.3	5.2
Avrupa	210.8	275.0	5.5
Asya Pasifik	136.7	251.6	13.0
Latin Amerika ve Karayipler	34.8	54.7	9.5
Orta Doğu- Kuzey Afrika	10.7	18.7	11.8
Afrika	4.8	8.1	11
Toplam	639.4	919.4	7.5

Kaynak: Global Wellness Tourism Economy- 2018

MTI tarafından düzenli aralıklarla yapılan "Ülkelere Göre Medikal Turizm Potansiyeli sıralamasına göre (2020-2021) Kanada %76,47'lik potansiyel ile ilk sırada yer alırken bunu sırasıyla Singapur,

Japonya ve İspanya izlemektedir. Türkiye bu sıralamada 63,91'lik bir potansiyel ile 46 ülke arasında 30. sırada yer almaktadır.²

Tablo 2 MTİ-Ükelere Göre Medikal Turizm Potansiyeli Sıralaması, 2020-2021

Sıra	Ülke	Puan	Sıra	Ülke	Puan
1	Kanada	76.47	24	Filipinler	64.99
2	Singapur	76.43	25	Kolombiya	64.95
3	Japonya	74.23	26	Mısır	64.81
4	İspanya	72.93	27	Malta	64.75
5	Birleşik Krallık	71.92	28	Brezilya	64.35
6	Dubai	71.85	29	Polonya	64.10
7	Kosta Rika	71.73	30	Türkiye	63.91
8	İsrail	70.78	31	Fas	63.80
9	Abu Dabi	70.26	32	Bahreyn	63.65
10	Hindistan	69.80	33	Çin	63.47
11	Fransa	69.61	34	Yunanistan	63.45
12	Almanya	69.29	35	Suudi Arabistan	63.32
13	Umman	69.03	36	Ürdün	63.26
14	Güney Kore	68.81	37	Panama	62.77
15	Çekya	68.32	38	Tunus	61.78
16	Tayvan	67.93	39	Katar	61.13
17	Tayland	66.83	40	Jamaika	60.74
18	İtalya	66.75	41	Rusya	60.17
19	Dominik Cumhuriyeti	66.32	42	Meksika	59.47
20	Arjantin	66.26	43	Lübnan	57.14
21	Portekiz	65.96	44	Guatemala	55.04
22	Güney Afrika	65.82	45	Kuveyt	54.84
23	Macaristan	65.69	46	İran	44.38

Kaynak: MTİ, 2021Global Wellness Tourism Economy- 2018

Sağlık turizmi, Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya-Pasifik'teki birçok büyük ülkede yoğunlaşmıştır. Yalnızca Amerika Birleşik Devletleri, küresel gelirlerin üçte birinden fazlasını oluşturmaktadır. İlk beş ülke (Amerika Birleşik Devletleri, Almanya, Çin, Fransa, Japonya) küresel pazarın 59'unu ve ilk yirmi ülke 84'ünü temsil etmektedir. 2013'ten bu yana Çin, sağlık turizmi harcamaları sıralamasında yükselmeye devam etmiştir. Hindistan ilk ona girerken, Malezya ilk yirmiyeye girmiştir. ³

Tablo 3: Ükelere Göre Sağlık Turizmi İstatistikleri, 2017

Ülke	Seyahat Sayısı (milyon)	Doğrudan İstihdam (milyon)	Harcamalar (US\$ Milyar)	Sıralama 2017
ABD	176.5	1.88	226.0	1
Almanya	66.1	1.13	65.7	2

² <https://www.medicaltourism.com/mti/home>

³ <https://globalwellnessinstitute.org/about-us/>

Ülke	Seyahat Sayısı (milyon)	Doğrudan İstihdam (milyon)	Harcamalar	Sıralama 2017
			(US\$ Milyar)	
Çin	70.2	1.78	31.7	3
Fransa	32.4	0.31	30.7	4
Japonya	40.5	0.18	22.5	5
Avusturya	16.8	0.16	16.5	6
Hindistan	56.0	3.74	16.3	7
Kanada	27.5	0.29	15.7	8
Birleşik Krallık	23.2	0.20	13.5	9
İtalya	13.1	0.15	13.4	10
Meksika	18.7	0.49	12.8	11
İsviçre	9.7	0.10	12.6	12
Tayland	12.5	0.53	12.0	13
Avustralya	10.0	0.11	10.5	14
İspanya	18.8	0.10	9.9	15
Güney Kore	19.6	0.13	7.2	16
Endonezya	8.3	1.31	6.9	17
Malezya	8.3	0.18	5.0	18
Türkiye	9.1	0.05	4.4	19
Brezilya	10.5	0.13	4.1	20

Kaynak: MTI, 2021Global Wellness Tourism Economy- 2018

Türkiye’de Medikal/Sağlık Turizmi

Küresel Wellness Enstitüsünün 2018 yılında hazırlamış olduğu “Küresel Wellness Turizm Ekonomisi” raporuna göre dünyada en fazla doğal termal su kaynaklarına sahip olan ülkeler Latin Amerika ülkeleri ve Karayipler olarak gösterilmektedir. Bunların arasında Brezilya, bölgedeki en büyük ve en gelişmiş termal turizm endüstrisine sahiptir. Birçok büyük ölçekli dinlenme tesislerine ve su parklarına ev sahipliği yapan ülkede büyük kaplıca kasabaları / bölgeleri yer almaktadır.

Termal turizm kapsamında gelen turistin kendi ülkesinde tedavi imkânının olmaması ya da tedavi maliyetlerinin çok yüksek olması, Avrupa ülkelerinde yaşanan nüfusun daha fazla termal kür gereksinimi, ülkemizin Avrupa’ya coğrafi yakınlığı da dikkate alındığında ciddi yatırım fırsatları sunmaktadır. Ülkemizde sektörde sağlanan yüksek konaklama standartları, turizmde yetişmiş insan gücü, yüksek kalitede teknolojik ve tıbbi donanım, önemli sağlık kuruluşlarının varlığı da termal turizm konusunda Türkiye’yi son yıllarda ön plana çıkaran faktörleri oluşturmaktadır. Nitekim Türkiye kaplıca uygulamaları konusunda Avrupa’da üçüncü sırada yer almaktadır.⁴

Sektörde uzak doğu ülkeleri son yıllara öne çıkmaktadır. Örneğin, Tayland kozmetik cerrahi operasyonlarda en çok tercih edilenler arasında yer almaktadır. Kalça implantı ve saç ekimi gibi prosedürler için Bangkok’a yapılan seyahatler her yıl hızla artmaktadır. Bunun yanında son yıllarda Hindistan, kalça ameliyatları veya diz protezleri denince en çok tercih edilen ülkeler arasında yer almaya başlamıştır. İnsanların bu ülkeyi seçmelerinin nedeni tedavinin toplam maliyeti Tayland ve Endonezya’ya kıyasla daha düşük olmasıdır. Bu durum sektörde küresel pastanın çok büyük olduğuna ve ülkemiz açısından doğru politikalarla bu potansiyeli ülkemize yönlendirebileceğimize işaret etmektedir.

Termal turizm açısından bakıldığında her ne kadar sağlık turizmi termal turizminden çok daha kapsayıcı olsa da termal turizm sağlık turizmi pazarında temel sektörlerden bir tanesidir. Nitekim küresel düzeyde 2017 yılında termal turizm, yapılan 450 milyon seyahat ve 309,1 milyar dolar harcama ile 2015 yılından bu yana yıllık 8 oranında büyümüştür.⁵

Küresel Wellness Turizm Ekonomisi raporuna göre Avrupa’nın En Büyük Sağlık Turizmi Pazarları sıralamasında Türkiye en büyük 10 pazar içerisinde bulunmaktadır. Bu 10 ülke arasında ise ülkemiz

4 Termal Sağlık Ve Turizm Derneği, 2021

5 Global Wellness Tourism Economy- 2018

8. sırada yer almaktadır. Listenin başında Almanya yer alırken ikinci sırada Fransa ve üçüncü sırada Avusturya yer almaktadır.

Tablo 4 Avrupa'nın En Büyük Sağlık Turizmi Pazarları, 2017

ÜLKE	Seyahat Sayısı			
	(Bin)			Harcamalar
	Yurtdışı	Yurtiçi	Toplam	Milyon \$
Almanya	6,197.3	59,855.8	66,053.1	65,746.3
Fransa	6,840.3	25,573.4	32,413.7	30,714.6
Avusturya	7,000.8	9,848.6	16,849.3	16,509.8
Birleşik Krallık	3,613.1	19,579.1	23,192.2	13,478.1
İtalya	2,530.5	10,574.0	13,104.5	13,428.4
İsviçre	4,070.6	5,670.6	9,741.2	12,571.3
İspanya	4,109.4	14,735.7	18,845.1	9,885.6
Türkiye	3,119.0	5,947.1	9,066.1	4,387.7
Rusya	2,093.6	13,733.0	15,826.6	3,997.4
Portekiz	1,552.9	3,010.0	4,562.9	3,405.2

Kaynak: MTI, 2021Global Wellness Tourism Economy- 2018

Avrupa'nın en büyük sağlık turizmi pazarlarında yapılan harcamalara bakıldığında 2017 yılında Türkiye'ye sağlık turizmi amacıyla gelen yabancı bir turist ortalama 891 dolar harcarken bu amaçla gelmeyen yabancı turist ortalama 537 dolar harcamaktadır. Benzer şekilde yurtiçinde sağlık turizmi amacıyla seyahat eden bir kişi ortalama 271 dolar harcarken ülke içinde normal bir seyahatte ortalama 159 dolar harcamaktadır. Bu durum sektörün ekonomik açıdan yüksek katma değerine işaret etmektedir.

Tablo 5 Avrupa'nın En Büyük Sağlık Turizmi Pazarlarında yapılan Harcamalar

ÜLKE	Uluslararası Seyahat Başına Ortalama Harcama Miktarı (\$)		Ulusal Seyahat Başına Ortalama Harcama Miktarı (\$)	
	Sağlık Turizmi Seyahatlerinde	Normal Seyahatte	Sağlık Turizmi Seyahatlerinde	Normal Seyahatte
Almanya	1,901	1,180	902	536
Fransa	1,166	759	889	554
Avusturya	1,189	780	831	524
Birleşik Krallık	1,535	883	405	229
İtalya	1,325	907	953	642
İsviçre	2,070	1,227	731	457
İspanya	1,547	1,004	240	148
Türkiye	891	537	271	159
Rusya	384	201	233	123
Portekiz	1,101	710	563	357

Kaynak: MTI, 2021Global Wellness Tourism Economy- 2018

Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007–2013 ana kararları kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Termal Turizm Master Planı birinci etabı çerçevesinde 4 bölge oluşturulmuş ve bu bölgelerde Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri ilan edilmiş olup, bu alanların 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planları Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Turizm

Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerine göre ülkemizde 51 adet termal turizm merkezi bulunmaktadır.

Tablo 6 Kültür Ve Turizm Bakanlığı Onaylı Termal Turizm Merkezleri,2021

Termal Turizm Merkezleri	İl	İlçe
Afyonkarahisar Ömer Gecek Termal TM	AFYONKARAHİSAR	Afyonkarahisar
Afyonkarahisar Sandıklı Hüdai Termal TM	AFYONKARAHİSAR	Sandıklı
Ağrı Diyadin Köprü Yılanlı Davut ermikleri Termal TM	AęRI	Diyadin
Amasya Terziky Kaplıcası Termal TM	AMASYA	Amasya
Ankara Haymana Termal TM	ANKARA	Haymana
Ankara Kızılcahamam Seyhamamı Termal TM	ANKARA	Kızılcahamam
Ankara Kızılcahamam TB	ANKARA	Kızılcahamam
Balıkesir Edremit Göre Termal TM	BALIKESİR	Edremit
Balıkesir Gönen Termal TM	BALIKESİR	Gönen
Balıkesir Gönen-Ekřidere Termal TM	BALIKESİR	Gönen
Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal TM	BALIKESİR	Sındırgı
Balıkesir Susurluk Kepekler Termal TM	BALIKESİR	Susurluk
Bingl Ilıcalar Termal TM	BİNGL	Ilıcalar
Bursa Mustafakemalpařa Tmbldek Termal TM	BURSA	Mustafakemalpařa
Çanakale Ayvacık-Tuzla Termal TM	ÇANAKKALE	Ayvacic
Çanakale Ezine Kestanbol Termal TM	ÇANAKKALE	Ezine
Çanakale Yenice-Hıdırlar Termal TM	ÇANAKKALE	Yenice
Denizli Akköy-Gölemezli Termal TM	DENİZLİ	
Denizli Buldan-Tripolis Termal TM	DENİZLİ	
Denizli Sarayköy Termal TM	DENİZLİ	
Elazıę Tunceli Golan Termal TM	ELAZIę-TUNCELİ	Karakoçan, Mazgirt
Erzurum Ilıca Termal TM	ERZURUM	Ilıca
Erzurum Olur Ilıkaynak Termal TM	ERZURUM	Olur
Erzurum Pasinler Termal TM	ERZURUM	Pasinler

Termal Turizm Merkezleri	İl	İlçe
Eskişehir Kızılınler Termal TM	ESKİŞEHİR	Kızılınler
Eskişehir Mihalgazi Sakarılıca Termal TM	ESKİŞEHİR	Mihalgazi
İzmir Balçova Termal TM Tevsii	İZMİR	Balçova, Narlıdere
İzmir Dikili Termal KTKGB	İZMİR	Dikili, Bergama
İzmir Seferihisar Doğanbey Termal TM Tevsii	İZMİR	Seferihisar
Kırşehir Terme Karakurt Termal TM	KIRŞEHİR-ANKARA-AKSARAY	Kırşehir, Evren, Sarıyahşi
Kütahya Emet Günlüce Dereli Termal TM	KÜTAHYA	Emet
Kütahya Gediz Ilıcasu Termal TM	KÜTAHYA	Gediz
Kütahya Gediz Muratdağı Termal TM	KÜTAHYA	Gediz
Kütahya Ilıca Harlek Kaplıcası Termal TM Tevsii	KÜTAHYA	Kütahya
Kütahya Simav Eynal Çitgöl Naşa Termal TM	KÜTAHYA	Simav
Kütahya Tavşanlı-Göbel Termal TM	KÜTAHYA	Tavşanlı
Manisa Salihli Kurşunlu Termal TM	MANİSA	Salihli
Nevşehir Kozaklı Termal TM	NEVŞEHİR	Kozaklı
Niğde Aksaray Narlıgöl Ilısu Termal TM	NİĞDE-AKSARAY	Niğde, Çiftlik, Güzelyurt, Gülağaç
Niğde Çiftehan Termal TM	NİĞDE	Ulukışla
Sakarya Akyazı-Kuzuluk Termal TM	SAKARYA	Akyazı
Sakarya Taraklı Termal TM	SAKARYA	Taraklı
Sivas Kalkım Balıklı Kaynak Termal TM	SİVAS	Kangal
Sivas Kangal Balıklıçermik TM	SİVAS	Kangal
Uşak Banaz Hamamboğazı Termal TM	UŞAK	Banaz
Yalova Armutlu Termal TM	YALOVA	Armutlu
Yalova Termal TM	YALOVA	Termal
Yozgat Boğazlıyan Bahariye Cavlak Termal TM	YOZGAT	Boğazlıyan
Yozgat Sarıkaya Gelişme Alanı Termal TM	YOZGAT	Sarıkaya

Termal Turizm Merkezleri	İl	İlçe
Yozgat Sarıkaya Kaplıcası Termal TM	YOZGAT	Sarıkaya
Yozgat Sorgun Termal TM	YOZGAT	Sorgun

Kaynak: Kültür Ve Turizm Bakanlığı,2021

Türlerine göre bakanlık belgeli konaklama tesisleri incelendiğinde ülkemizde 90 adedi turizm işletme belgeli ve 19 adedi turizm yatırım belgeli olmak üzere 109 adet termal otel bulunurken bunların toplam yatak kapasitesi 38.685 adettir.

Tablo 7 Türlerine Göre Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri- Termal, 2021

		Turizm İşletme Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli	
		Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Termal Otel	3 Yıldızlı	18	2.160	4	815
	4 Yıldızlı	31	7.664	5	1.417
	5 Yıldızlı	41	21.411	10	5.218
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı			1	310
Termal Müstakil Apart Otel		2	171		
Butik Termal Otel		2	124		
GENEL TOPLAM		94	31.530	20	7.760

Kaynak: Kültür Ve Turizm Bakanlığı,2021

Bunun yanında ülkemizde yalnızca bir adet turizm yatırım belgeli 5 yıldızlı termal tatil köyü bulunmaktadır. Bunların yanında 2 adet termal müstakil apart otel ve 2 adet butik termal otel bulunmaktadır. Termal turizm odaklı tesis altyapısı ise toplamda 114 tesis ve 39.290 yataktır.

Ülkemizde termal otel yatırımlarda en fazla ön plana çıkmış ilimiz Afyonkarahisar'dır. Konya ili sınırlarında termal köy statüsünde Karatay Belediyesi tarafından hayata geçirilen Karatay Termal Tatil Köyü ise 100.000 m²'lik bir alanda kurulmuştur. Tesiste çıkarılan termal su 44,5 derece sıcaklığı ve 3 bin 100 miligram mineralizasyon değerine sahiptir. Bu değerler ülke ortalamasının üzerinde yer almaktadır. Bunun dışında Ilgın içerisinde küçük çaplı termal oteller bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen termal turizm merkezi içerisinde Ilgın Termal Turizm Merkezi de yer almaktadır. Karatay Termal Tatil köyü 7 blok ile 1+1 ve 2+1 olmak üzere 112 odadan oluşmakta olup 280 yatak kapasitesine sahiptir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Yaşam kalitesine verilen önemin artması, insan sağlığının korunmasında doğal kaynakların kullanılmasına öncelik verilmesi ile termal sulara verilen önem ve ihtiyaç da artmaktadır. Özellikle 50 yaş ve üstü insanlar, sağlıkta önleyici tedavi ve zinde kalma arzusu ile termal kür gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla kurulacak olan tesis ağırlıklı 50 yaş üstü grup olmak üzere tüm kesimlere hizmet sunabilecek nitelikte olup sağlık sektörüne de katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Termal kaynaklar önemli bir dış turizm potansiyeline sahip olup turist çekme kapasitesi yüksektir. Termal sağlık turizmüne gereken önem verilerek bu konuda yapılacak çalışmalar ile sektöre daha fazla ivme kazandırılabilir. İlimize gelen turistlerin büyük bir kısmı İran, Tayland, Çin, Japonya, ABD gibi ülkelere gelmektedir. Dolayısıyla yatırımın yurt içi talebin yanında bu ülkelere de hizmet etmesi hedeflenmektedir.

2.5. Mevcut Durum, Kapasite ve Talep Tahmini

Termal turizm sektörünün en büyük avantajlarından bir tanesi de mevsime bağlı olmaması ve turizm etkinliğinin yılın 12 ayına yayılabilmesidir. Bu nedenle geleneksel deniz kum güneş turizmi ile karşılaştırıldığında otellerin kapasite kullanım oranları (doluluk oranları) daha fazladır.

2020 yılında turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranlarının illere ve ilçelere göre dağılımına bakıldığında Konya ortalamasının 24, Akşehir'in 19 ve Ilgın'ın 38'ler düzeyinde olduğu görülmektedir. Ülke ortalaması ise aynı yıl 23'ler düzeyindedir. Konya ve Akşehir ülke ortalamasının altında kalırken Ilgın ülke ortalamasının üzerindedir.

Benzer şekilde 2020 yılında mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama tesislerinde doluluk oranlarının illere ve ilçelere göre dağılımı Konya ortalamasının 24 Akşehir'de 20 ve Ilgın'da 29'lar düzeyinde olduğu görülmektedir. Ülke ortalaması ise aynı yıl 22'ler düzeyindedir. Akşehir ülke ortalamasının altında kalırken Konya ve Ilgın ülke ortalamasının üzerindedir.

Tablo 8 Belediye ve Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde doluluk oranları, 2020

			Ortalama kalış süresi			Doluluk oranı()		
			Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Turizm işletme belgeli		Akşehir	1,32	1,17	1,17	0,16	19,45	19,61
		Ilgın	5,66	3,04	3,09	1,28	36,79	38,07
		Konya	1,67	1,43	1,45	2,05	22,00	24,06
Belediye işletme belgeli		Akşehir	1,13	1,40	1,40	0,01	20,11	20,12
		Ilgın	2,00	1,12	1,13	0,28	28,54	28,81
		Konya	1,43	1,36	1,36	0,69	23,69	24,38

Kaynak: Kültür Ve Turizm Bakanlığı,2021

Ilgın ilçelerinde yapılacak olan termal tesisin mevcuttaki otellere göre daha yüksek standartlarda olacağı göz önüne alınırsa talep artışına bağlı olarak doluluk oranlarının da mevcut ortalamanın üzerinde olacağı varsayılabilir. Öte yandan Covid-19 salgını geçtiğimiz son 1.5 yılda gerek küresel ekonomide gerekse ülke ekonomisinde oldukça zorlayıcı olmuştur. Ancak aşılama ile birlikte ekonomik olarak 2022 Ocak ayından itibaren normalleşme sürecinin başlayabileceği Pandemi Yüksek Kurulu tarafından tahmin edilmektedir. Yapılan pazar araştırmasına göre Konya'da pandemi dönemi içerisinde hizmete açılan Karatay Termal Tatil Köyü'nün doluluk oranı salgın döneminde 70'ler civarında seyretmektedir. Salgının ortadan kalkması ile birlikte yaklaşık 1,5 yıldır devam eden kısıtlamalardan gerek fiziksel gerekse ruhsal olarak sıkılan bireylerin tatil beklentileri ile birlikte doluluk oranının ilerleyen yıllarda artması beklenmektedir. Gerçekleştirilecek termal otel yatırımı 100 oda ve 200 yatak kapasitesine sahip olacak olup içerisinde SPA merkezi, toplantı salonları, restoranlar, lobi bar, fitness salonu ile termal havuzlar bulunacaktır. Otelin ana gelir kaynağı odaların doluluğundan kaynaklanacak oda gelirleri ile yiyecek & içecek gelirleri, SPA merkezi gelirleri, günübirlik müşteri gelirleri, toplantı salonu kiralama gelirleri gibi gelirler olacaktır. Tüm bu etkenler göz önüne alındığında yapılması planlanan termal otelin yaklaşık doluluk oranı ilk yıl için 45 olarak hesaplanmıştır. Gün bazında hesapladığında yaklaşık 164 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir.

2.6. Girdi Piyasası

Bölgede yapılacak otelin 2 farklı maliyet kalemi olacaktır. Bunlar; sabit yatırım giderleri ve işletme giderleridir. Sabit yatırım tutarı finansal analiz bölümünde detaylı olarak hesaplanmıştır. İşletme giderlerinin hesaplanmasında pazar araştırması yapılmış ve farklı gider kalemlerin için toplam işletme gelirlerinin farklı yüzdeleri esas alınmıştır. İşletme gideri olarak aşağıdaki tabloda belirlenen gider kalemleri esas alınmıştır.

Tablo 9 İşletme Giderleri

Gider Kalemi	Toplam Maliyet (TL)	Sabit Maliyet (TL)	Değişken Maliyet (TL)	Sabit Maliyet Oranı (%)	Değişken Maliyet Oranı (%)	Toplam İşletme Gelirlerine Oranı (%)
Personel	6.680.429	6.012.386	668.043	90	10	0
Elektrik	541.710	379.197	162.513	70	30	3
Yakıt (Isınma)	722.280	505.596	216.684	70	30	4
Su	180.570	126.399	54.171	70	30	1
İşletme Malzemesi	722.280	72.228	650.052	10	90	4
Bakım Onarım	541.710	54.171	487.539	10	90	3
Yiyecek İçecek	492.000	492.000	0	100	0	50
Günübirlik Müşteri	157.350	0	157.350	0	100	25
Pazarlama Tanıtım	180.570	162.513	18.057	90	10	1
Amortismanlar	971.356	971.356	0	100	0	
Diğer	361.140	36.114	325.026	10	90	2
Toplam	11.551.395	8.811.960	2.739.435			

* Restoran gelirlerinin 50'si

** Günübirlik müşteri gelirlerinin 25'i

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Konya'nın Yatırım Açısından Rekabet Üstünlüğü ve Olası Dezavantajları

Konya'da son dönemlerde pek çok yatırım, savunma sanayi alanından yabancı sermayeli şirket yatırımlarına kadar olmak üzere, yapılmıştır. Şehrin ülkenin stratejik bir noktasında yer alması en büyük cazibelerinden birisi olarak öne çıkmaktadır. Konya'dan yurt içi ve yurt dışı uçuş imkânlarının olması, yüksek hızlı tren bağlantısının olması, kuzeyde Ankara'ya yakın olması önemlidir. Ayrıca, güneyde ticaret üsleri olan Mersin ve Adana'ya yakın oluşu büyük bir avantaj olmaktadır. www.konyadayatirim.gov.tr adresinden daha fazla yatırım avantajına erişilebileceği üzere Konya'nın öne çıkan gelişme alanları ve güçlü yanları şu şekilde özetlenebilir:

- Şehirde 130.000'den fazla öğrenciye sahip beş adet üniversite bulunmaktadır.
- İlde çok sayıda mesleki ve teknik eğitim veren okul ve mezun bulunmaktadır.
- 23 adet Ar-Ge merkezi hizmet vermektedir.
- İlde 11 adet coğrafi işaretli ürün bulunmaktadır.
- Şehir geniş fuar merkezlerine sahiptir.
- Şehirde bulunan Mevlana Müzesi turizmde çekim merkezidir. İlde yedi adet 5 yıldızlı otel hizmet vermektedir. 135 adet konaklama tesisine sahip Konya'da, 14.000'den fazla yatak kapasitesi bulunmaktadır.

- İlde UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi'nde yer alan Çatalhöyük yer almaktadır. Ayrıca Dünya Kültür Mirası Geçici Listesi'nde yer alan 4 adet yer bulunmaktadır: Eşrefoğlu Cami, Konya-Selçuklu Başkenti, Anadolu Selçuklu Medreseleri ve Eflatunpınar: Hitit Su Anıtı.

Konya ilinde, inanç turizmi başta olmak üzere; doğa turizmi, mağara turizmi, sağlık turizmi öne çıkmakta olan turizm alanlarıdır. Konya, Türkiye'nin en büyük tatlı su gölü olma özelliğini taşıyan Beyşehir Gölü de doğa ve av turizmi açısından Türkiye'nin önde gelen merkezleri arasında yer almaktadır.

Bölgede doğa turizmi kapsamında değerlendirilen kuş gözlemciliğine uygun önemli alanlar bulunmaktadır. Tuz Gölü'nün bölge içinde kalan kesimi ise; dünyanın en büyük flamingo kolonilerine sahiptir. Önemli bir jeotermal kuşak üzerinde yer alan Türkiye, kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından dünyada ilk yedi ülke arasında bulunmaktadır. Sıcaklık olarak 20°C – 100°C arasında değişebilen 1.000'in üzerinde kaynağa sahiptir. Bu kaynaklardan 200'ün üzerinde termal merkez oluşturulmuştur. Bu merkezlerden bir tanesi de Konya'nın Ilgın ilçesinde bulunmaktadır ve alternatif turizm bağlamında öne çıkmaktadır.

Konya Anadolu coğrafyasının merkezinde yer alması itibarıyla de birçok şehre rahat ulaşımın sağlanabileceği bir konuma sahiptir. Ayrıca yüksek hızlı tren ve uzun demiryolu ağıyla da dikkat çekmektedir. Yüksek hızlı tren ile İstanbul, Ankara başta olmak üzere birçok şehre ulaşım hızlı bir şekilde sağlanmaktadır. Konya karayolu ağıyla da birçok şehre rahat ve hızlı ulaşım sunmaktadır. Demiryolu uzunluğu açısından ülkede 2. sıradadır. 9 ile komşu olan Konya yol ve duble yol uzunluğu açısından ülkede 1. sıradadır. Karayolu ile 6 saat içinde ülke nüfusunun 80'ine; 3 saatte ise 10 milyon kişiye erişim imkânı vardır.

Konya'nın yatırım konusunda olası dezavantajları ise avantajlarına göre daha sınırlı sayıda kalmaktadır denilebilir.

- Konya'nın başkent Ankara'ya yakın oluşu her ne kadar bir avantaj olsa da başkentin pek çok yönden daha gelişmiş olması itibarıyla bir dezavantajdır.
- Diğer taraftan şehrin denizle bağlantısının olmayışı; Mersin, Adana gibi güneyde yakın olan şehirlere göre bir dezavantaj olarak öne çıkmaktadır. Yurtiçi ve yurt dışı ticaret ağlarına deniz yoluyla entegrasyon hususunda bir dezavantaj görülmektedir. Ancak Konya'nın Mersin ve Taşucu/Silifke'ye ulaşım güzergâhında olması bu dezavantajı azaltmaktadır.
- Öte yandan Konya'nın kuraklık konusunda yaşadığı sıkıntılar da bir diğer dezavantaj olarak öne çıkmaktadır. Şehrin yakın gelecekte çok ciddi su sıkıntısı yaşayabileceği düşünülmektedir.
- Şehre komşu Afyonkarahisar'ın termal turizmde bir merkez üssü olarak öne çıkması, diğer taraftan İç Anadolu'da Kapadokya'nın tur programlarında daha güçlü olması ve Konya'daki turistik güzergâhların bu ve benzeri programlara dâhil edilememesi bir diğer dezavantaj olarak öne çıkmaktadır.

Hedeflenen Satış Bölgeleri Ve Müşteri Kitlesinin Analizi

Gerçekleştirilecek termal otel yatırımı 100 oda ve 200 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Türk Ekoloji ve Hidro-Klimatoloji Derneği tarafından yapılan araştırmaya göre Türk vatandaşları arasında daha çok 40+ yaş grubu termal tesisleri tercih etmektedir.

Tablo 10 Türkiye'nin Yaş Gruplarına Göre Nüfusu

Yıl/Yaş Grubu	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74
2015	5.552.580	4.590.079	4.632.909	3.681.170	3.108.467	2.356.385	1.626.184
2016	5.634.317	4.748.514	4.756.244	3.715.736	3.342.948	2.412.537	1.680.492
2017	5.740.819	5.055.154	4.675.455	3.966.727	3.371.238	2.511.904	1.737.267
2018	5.846.026	5.310.707	4.701.324	4.172.341	3.445.861	2.612.207	1.856.922
2019	5.967.384	5.533.559	4.675.373	4.389.997	3.554.769	2.722.672	2.016.913
2020	6.235.110	5.563.666	4.584.632	4.577.587	3.574.394	2.938.715	2.131.705

Kaynak: TÜİK, 2021

Ülkemizde 40 yaş ve üzeri nüfustaki kişi sayısı 2015 yılı sonrasında toplamda her yıl artmıştır. Bu nüfus gruplarındaki toplam artış termal tesislere olan talebin artmasına karşılık geleceği tahmin edilmektedir.

Tablo 11 Konya'nın Yaş Gruplarına Göre Nüfusu

Yıl/Yaş Grubu	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74
2016	141.095	126.785	125.816	98.282	92.054	68.761	47.726
2017	144.004	132.556	123.233	106.397	90.997	71.657	49.794
2018	146.664	136.884	124.374	111.914	93.192	73.779	53.397
2019	148.702	139.794	122.929	118.281	94.697	75.341	58.976
2020	156.448	139.254	122.452	122.815	93.914	81.459	61.628

Kaynak: TÜİK, 2021

Konya'da termal tesis tercihinin görece daha yüksek olacağı 40 yaş ve üzeri yaş gruplarına bakıldığında toplamda bir artış olduğu görülmektedir. Özellikle 55-59 yaş aralığında diğer yaş gruplarına göre daha ciddi bir artış gözlenmektedir.

Tablo 12 Hedef Ülkeler 65+ Nüfus, 2015-2019

Ülke	2015	2016	2017	2018	2019
Çin	127.959.922	135.145.445	143.424.233	152.098.421	160.348.563
İran	4.558.586	4.705.869	4.871.662	5.058.998	5.272.099
Japonya	33.081.239	33.770.147	34.370.970	34.892.133	35.356.768
Tayland	7.285.134	7.591.025	7.915.506	8.262.614	8.637.924
ABD	46.950.237	48.549.959	50.110.709	51.641.630	53.206.334

Kaynak: Dünya Bankası, 2021

Yatırım konusunda hedef ülkeler olarak Çin, İran, Japonya, Tayland ve ABD belirlenmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı verilerine göre, Konya'yı en çok ziyaret eden ilk beş ülke Çin, İran, Japonya, Tayland ve ABD'dir. Konya'yı en çok ziyaret eden ülkelerin termal turizm açısından önemli bir potansiyeli bulunmaktadır. Çin Halk Cumhuriyeti, Japonya ve ABD vatandaşları ülkemizde termal turizmden yararlanma amacıyla sıklıkla gelmektedirler.⁶ Konya'yı en çok ziyaret eden bu ülkelerde termal turizmi en çok tercih eden yaş grubu olarak yaşlı nüfusa (65+ yaş grubu) bakıldığında 2015'ten sonra Çin'de bu nüfus 21 artış göstermiştir. Çin'in yanı sıra diğer hedef ülkelerdeki yaşlı nüfusta artış göstermiştir. Bu ülkelerde nüfusun yaşlanma eğilimi Konya'ya gelen ziyaretçilerin termal tesis kullanımını olumlu etkileyecektir.

Termal Otel & SPA Yıllık Gelir Tahmini

Gerçekleştirilecek termal otel yatırımı 100 oda ve 200 yatak kapasitesine sahip olacak olup içerisinde SPA merkezi, toplantı salonları, restoranlar, lobi bar, fitness salonu ile termal havuzlar bulunacaktır. Otelin ana gelir kaynağı odaların doluluğundan kaynaklanacak oda gelirleri ile yiyecek & içecek gelirleri, SPA merkezi gelirleri, günübirlik müşteri gelirleri, toplantı salonu kiralama gelirleri gibi gelirler olacaktır. Otelin gelirleri hesaplanırken aşağıdaki varsayımlarda bulunulmuştur.

Termal otelin konaklama bedeli, benzer özelliklerdeki yakın illerin dönemsel yatak fiyatlarının analizi sonucunda yıllık ortalama yatak ücreti 350 TL olarak belirlenmiştir. Yapılması planlanan termal otelin yaklaşık doluluk oranı ilk yıl için 45 olarak hesaplanmıştır. Gün bazında hesapladığında yaklaşık 164 gün doluluk oranına karşılık gelmektedir. Buna göre;

⁶ Daha detaylı bilgi için bkz. <https://basin.ktb.gov.tr/TR-172440/550-bin-turist-kaplica-icin-turkiye39ye-geliyor.html>

Yıllık Konaklama Geliri: 200 yatak *350 TL * 164 gün (45 doluluk oranı) = **11.480.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Yıllık Toplam Geceleme: 200 yatak * 164 gün= 32.800 geceleme – günlük ort. müşteri sayısı= 90

Yıllık SPA (Kür Merkezi) Gelirleri: Toplam geceklemelerin 50'sinin tedavi (sağlık) amaçlı, termal havuz, fizyoterapi, hidroterapi, inhalasyon, masaj, hamam vs. gibi tesisteki kür merkezi ünitelerinden yararlanacakları varsayılmıştır. Ortalama kür merkezi geliri kişi başı günlük 250 TL olarak belirlenmiştir.

16.400 x 250 TL= **4.100.000 TL**

Yıllık Restoran Gelirleri: Otel konaklamaları yarım pansiyon olarak düşünülmüştür (kahvaltı, akşam yemeği ve ikindin çay saati). Dolayısıyla öğlen, yemekleri, içecekler, minibar ünitesi ücretli olacaktır.

32.800 kişi * 30 TL= **984.000 TL**

Günübirlik Müşteri(otelde konaklamayan) Havuz*SPA Merkezi Gelirleri: Yatak kapasitesinin 10'u olarak kabul edilmiştir. 20 Müşteri *100 TL * 162 Gün= 388.800 TL

Günübirlik müşterilerin kürlerden faydalanması durumunda havuzdan ücretsiz faydalanacak olup günübirlik müşterilerin 50'sinin kürlerden faydalanacağı kabul edilmiştir.

10 müşteri*150 TL* 164= 240.600 TL

Toplam Günübirlik Müşteri Gelirleri: 240.600 TL+ 388.800 TL= **629.400 TL**

Toplantı Salonu Gelirleri: 2 toplantı salonu* kişi başı 120 TL (coffee break+ öğlen yemeği+ toplantı salonu)* organizasyon başı ortalama kişi sayısı 100* 36 (yıllık 10 doluluk) =**864.000 TL**

Tablo 13 Termal Otel & SPA Yıllık Gelir Tahmini

Gelir Kalemleri	
Oda sayısı	100
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı,	45
Kişi başı Mevcut konaklama ücreti (TL)	350 TL
Yıllık Konaklama Gelirleri (TL)	11.480.000
SPA/Kür Merkezi Gelirleri (TL)	4.100.000
Restoran Gelirleri (Yiyecek-İçecek) (TL)	984.000
Günübirlik Müşteri Gelirleri (TL)	629.400
Toplantı Salonu Gelirleri (TL)	864.000
YILLIK TOPLAM GELİR	18.057.000

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

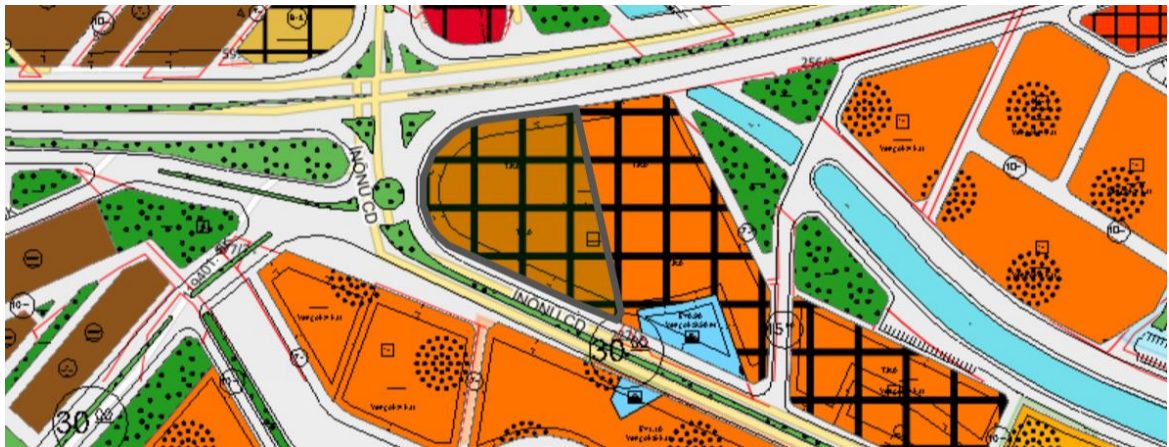
Konya ili Ilgın ilçesinde yapılması düşünülen termal otel ve sağlık merkezi, 4 yıldızlı otel niteliğinde olup, 100 oda ve 200 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Tesis bünyesinde ayrıca SPA/Kür merkezi de bulunacaktır. Yatırım kapsamında otel planlaması bodrum kat, zemin kat ve 3 yatak katı olmak üzere 5 kat şeklinde planlanmaktadır. Bodrum katta SPA/Kür merkezi planlanmaktadır. SPA merkezinde termal yüzme havuzları, klasik türk hamamı, sauna, buhar banyosu, tuz odası, masaj odaları, kozmetik odası ile birlikte özel termal banyo üniteleri, sualtı masajı, tıbbi fitness aletleri, egzersiz havuzları, fizik tedavi ve rehabilitasyon, elektroterapi ve inhalasyon üniteleri yer alacaktır. Kür merkezinde müşterilere balneoterapi, hidroterapi, fizyoterapi ve aromaterapi uygulamaları yapılacaktır. Bodrum katının toplam büyüklüğü 1500 m² olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, restoran, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, ön büro ve çalışma ofisleri ve 2 adet toplantı salonu yer alacak olup zemin katın toplam alan büyüklüğü 1500 m² olarak tasarlanmıştır. 1., 2., 3. katta ise otel odaları hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası yer alacaktır. Her bir katın alanı 1000 m² olmak üzere üç katın toplam alanı 3000 m² olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 6.000 m² olarak düşünülmüştür.

Ilgın ilçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında termal turizm alanı olarak belirlenmiş olan parsellerden, uygun büyüklükte olan ve kat yüksekliği ile emsal değerleri uygun olan parseller, tesisin kurulumu için öncelikli olarak tercih edilmelidir.

Bu parseller incelendiğinde; Ilgın Ilıca Mahallesi, 289 ada, 2 parsel nolu arsanın kurulacak tesis için uygun olduğu düşünülmektedir. Arsa 10.793 m² olup 4 katlı ve emsal =1 olarak planlanmıştır. Bu parsel yapılacak olan tesis için genişleme imkânı da sunmaktadır. Seçilen alanın bir diğer avantajı ise kadastro ile imar uyumu olup tevhit ifraz gibi işlemleri gerektirmeyecektir. Arsa Konya-Ilgın yolu ile kent içine giden yol ayrımı üzerinde bulunmakta olup erişilebilirliği yüksek bir arsadır. Arazi şahıs arazisi statüsünde olup m2 başına emlak rayiç değeri 0,44 TL'dir. Buna göre arazinin toplam emlak rayiç değeri 4,747 TL'dir.

Yatırımcı açısından tözel mülk sahibi ile gerekli uzlaşma sağlandıktan sonra toplam sabit yatırım maliyeti 42.503.068 TL / (3.271.984 USD) olarak belirlenmiştir.

Şekil 3 Ilgın İmar Planında Tesisin Kuruluş Yeri



Kaynak: Ilgın İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar planında; öneri arsanın da içinde bulunduğu geniş bir alan termal turizm alanı olarak planlanmıştır. Mülkiyeti hazineye, belediyeye ve şahsa ait olan farklı büyüklüklerde parsellerin bulunabileceği bir alandır.

3.2. Hizmet Şekli

Termal otel, termal özellikler göz önünde tutularak 4 yıldızlı standart ve konforda inşa edilecektir. SPA/kür merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyona gereksinim duyan kişilerin termal ve kür tedavileri ön planda olmak üzere yine 4 yıldızlı standart ve konfora sahip olacak biçimde inşa edilecektir.

İlgın Termal Otel'in bodrum katında SPA/kür merkezi planlanmaktadır. SPA merkezinde termal yüzme havuzları, klasik Türk hamamı, sauna, buhar odası, tuz odası, masaj odaları, kozmetik odası ile birlikte, sualtı masajı, tıbbi fitness aletleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon üniteleri yer alacaktır.

Tablo 14 Kür Merkezi Üniteleri

Adı	Adet	Fiyat TL	Toplam TL
Tuz Odası	2	250.000	500.000
Fitness Salonu	2	150.000	300.000
Fizik Tedavi Merkezi	1	4.000.000	4.000.000
Masaj Sedyeleri	4	6.000	24.000
Hidro Masaj	2	10.000	20.000
Elektroterapi Ünitesi	3	20.000	60.000
Terapi Havuzları	2	500.000	1.000.000
Hamam	3	100.000	300.000
Sauna	2	50.000	100.000
Buhar Odası	2	25.000	50.000
Konveksiyon Çamur ile Kompres	3	10.000	30.000
Kozmetik Kabinleri	3	25.000	75.000
Kozmetik Kabin Hidrolik	3	25.000	75.000
Toplam			6.490.000

Kaynak: MEVKA hesaplamaları

3.3. İnsan Kaynakları

Türkiye'nin 14 yıllık (2007-2020) yaş grubuna göre nüfusu yukarıdaki tabloda görülmektedir. Bu 14 yıllık süreçte 13 milyonu aşan bir nüfus artışı dikkat çekerken, 65 yaş üstü nüfusun oranının diğerlerinden fazla artış sergilemiş olması ve 14 yaşa kadar olan grubun ise 26,4 oranından 22,8'e düşmüş olması nüfustaki yaşlanmaya işaret etmektedir. Diğer taraftan çalışma çağındaki rakamsal olarak nüfus artışı 2016 yılından sonra önceki yıllara göre azalarak devam etmiş yönünü oransal anlamda düşüşe çevirmiştir.

Tablo 15 Türkiye Yaş Grubuna Göre Nüfus ve Toplam Nüfus İçindeki Oranı, 2007-2020

	Toplam	Yaş grubu			Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
Yıl	Nüfus	0-14	15-64	65 +	0-14	15-64	65 +
2007	70.586.256	18.642.391	46.943.690	5.000.175	26,4	66,5	7,1
2008	71.517.100	18.788.587	47.835.090	4.893.423	26,3	66,9	6,8
2009	72.561.312	18.859.334	48.618.564	5.083.414	26	67	7
2010	73.722.988	18.878.582	49.516.670	5.327.736	25,6	67,2	7,2
2011	74.724.269	18.886.575	50.346.979	5.490.715	25,3	67,4	7,3
2012	75.627.384	18.857.179	51.088.202	5.682.003	24,9	67,6	7,5
2013	76.667.864	18.849.814	51.926.356	5.891.694	24,6	67,7	7,7
2014	77.695.904	18.862.430	52.640.512	6.192.962	24,3	67,8	8
2015	78.741.053	18.886.220	53.359.594	6.495.239	24	67,8	8,2
2016	79.814.871	18.925.782	54.237.586	6.651.503	23,7	68	8,3

2017	80.810.525	19.033.488	54.881.652	6.895.385	23,6	67,9	8,5
2018	82.003.882	19.184.329	55.633.349	7.186.204	23,4	67,8	8,8
2019	83.154.997	19.212.345	56.391.925	7.550.727	23,1	67,8	9,1
2020	83.614.362	19.068.237	56.592.570	7.953.555	22,8	67,7	9,5

Kaynak: TÜİK,2021

TÜİK verilerine göre Konya nüfusu 2016-2020 yılları arasında yaklaşık 4 oranında artarken, Ilgın ilçesi nüfusu yaklaşık 1'lik bir azalış göstermiştir. Nitekim 2016 yılında Ilgın ilçe nüfusunun Konya nüfusu içindeki oranı 2,55 iken, bu oran 2020 yılında 2,41'e gerilemiştir.

Tablo 16 Konya İli ve Ilgın İlçesi Nüfusu, 2016-2020

Yıl	Ilgın			Konya Nüfusu İçindeki Oranı ()	Konya			Türkiye Nüfusu İçindeki Oranı (%)
	Erkek	Kadın	Toplam		Erkek	Kadın	Toplam	
2016	27.427	27.780	55.207	2,55	1.073.631	1.087.672	2.161.303	2,71
2017	27.067	27.758	54.825	2,51	1.081.718	1.098.431	2.180.149	2,7
2018	26.963	27.659	54.622	2,48	1.094.441	1.111.168	2.205.609	2,69
2019	26.758	27.470	54.228	2,43	1.108.968	1.123.406	2.232.374	2,68
2020	26.865	27.450	54.315	2,41	1.118.850	1.131.170	2.250.020	2,69

Kaynak: TÜİK,2021

Hem Ilgın ilçesinde hem de Konya ilinde kadın ve erkek nüfusları birbirine yakın olmakla birlikte her ikisinde de bu beş yıllık süreçte kadın nüfusu erkek nüfusundan fazladır. Türkiye nüfusu içerisinde ise erkek nüfusu kadın nüfusundan bir miktar fazla görünmektedir. Diğer taraftan bu beş yıllık süreçte her ne kadar Konya nüfusu belirli bir miktar artış göstermiş olsa da Türkiye nüfusu içerisindeki oranı 2,71 den 2,69'a gerilemiştir.

Tablo 17 Konya İli Eğitim Durumu İstatistikleri, 2016-2020

		Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen			Ortaokul ve dengi meslek ortaokulu	Lise ve dengi meslek okulu	Yüksekokul veya fakülte			
Yıl	Toplam			İlkokul	İlköğretim				Yüksek lisans	Doktora	Bilinmeyen
2016	1.933.993	48.086	207.528	657.748	253.701	211.961	320.873	204.824	15.155	4.685	9.432
2017	1.953.131	45.006	201.382	644.872	261.346	222.675	325.297	211.691	21.330	5.505	14.027
2018	1.975.775	42.402	200.439	599.982	266.849	252.658	345.159	222.886	23.886	5.594	15.920
2019	2.001.406	39.559	204.820	579.666	168.155	369.157	355.325	234.910	26.517	5.705	17.592
2020	2.021.622	37.032	202.670	557.472	163.057	391.799	361.476	253.942	27.590	5.956	20.628

Kaynak: TÜİK,2021

Konya il nüfusunun 2016-2020 yılları arası eğitim açısından incelenmesiyle ulaşılan sonuçlar şu şekilde özeenebilir; Konya ilinde okuma yazma bilmeyen sayısında bu 5 yıllık süreçte 22'lik bir azalma gözlenmiştir. Aynı şekilde ilkokul ve ilköğretim mezun sayılarında sırasıyla 15 ve 35'lik azalış söz konusudur. Diğer taraftan ortaokul ve dengi meslek ortaokulu mezun sayısı bu beş yıllık süreçte 84, lise ve dengi meslek okulu mezunu 12, yüksekokul veya fakülte mezunu 23, yüksek lisans diplomasına sahip kişi sayısı 82, doktora eğitilmiş sayısı ise 27 oranlarında artış göstermiştir. Bu ise Konya açısından eğitim düzeyindeki artışı göstermesi bakımından anlamlı bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 18 Konya İli Çalışma Çağındaki Nüfus, 2016-2020

Yaş	2016	2017	2018	2019	2020
15-19	197.729	192.533	187.579	184.553	179.342
20-24	177.080	180.481	183.795	189.284	191.841
25-29	158.831	157.427	157.277	159.472	163.411
30-34	163.703	163.518	162.813	161.692	160.010
35-39	162.281	163.184	164.726	166.786	166.990
40-44	141.095	144.004	146.664	148.702	156.448
45-49	126.785	132.556	136.884	139.794	139.254
50-54	125.816	123.233	124.374	122.929	122.452
55-59	98.282	106.397	111.914	118.281	122.815
60-64	92.054	90.997	93.192	94.697	93.914
Toplam	1.443.656	1.454.330	1.469.218	1.486.190	1.496.477
İl Nüfusu	2.161.303	2.180.149	2.205.609	2.232.374	2.250.020
İl Nüfusuna Oranı	66,80	66,71	66,61	66,57	66,51

Kaynak: TÜİK,2021

Konya ili çalışma çağındaki nüfus (15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun yaş aralığına göre toplam nüfus içindeki yüzdeleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. 2016-2020 yılları arasındaki beş yıllık süreçte Konya'daki nüfus 4 artarken, çalışma çağındaki nüfus yaklaşık 3,6 oranında artış göstermiştir. Nitekim çalışma çağındaki nüfusun toplam il nüfusuna oranında bu beş yıllık süreçte 66,80'den 66,51'e doğru bir gerileme olduğu tablodan görülebilmektedir. Türkiye nüfusu açısından değerlendirildiğinde çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranı 2007 yılından 2016 yılına kadar 66,5'tan 68'e yaklaşık olarak oransal bazda 1,5'lik artış göstermiş ancak 2016-2020 yılları arasında ise 68'den 67,7 ye her yıl azalan bir seyir göstermiştir. Bu kapsamda Konya'nın çalışan nüfusunun toplam nüfusuna olan oranın Türkiye ortalamasından bir miktar az olduğu görülmektedir.

Tablo 19 Iğın İlçesi Çalışma Çağındaki Nüfus, 2016-2020

Yaş	2016	2017	2018	2019	2020
15-19	4.641	4.358	4.100	4.106	4.227
20-24	3.677	3.502	3.409	3.324	3.727
25-29	3.263	3.280	3.238	3.182	3.225
30-34	3.397	3.441	3.390	3.356	3.259
35-39	3.548	3.437	3.443	3.454	3.374
40-44	3.515	3.533	3.470	3.296	3.393
45-49	3.404	3.514	3.550	3.560	3.468
50-54	4.059	3.839	3.760	3.561	3.393
55-59	3.195	3.517	3.718	3.911	4.045
60-64	3.155	3.046	3.129	3.087	3.048
Toplam	35.854	35.467	35.207	34.837	35.159
İlçe Nüfusu	55.207	54.825	54.622	54.228	54.315
İlçe Nüfusuna Oranı	64,94	64,69	64,46	64,24	64,73

Kaynak: TÜİK,2021

Iğın ilçesi çalışma çağındaki nüfus (15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun yaş aralığına göre toplam nüfus içindeki yüzdeleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. 2016-2020 yılları arasındaki beş yıllık süreçte Iğın'daki nüfus 1,6 azalırken, çalışma çağındaki nüfus ise yaklaşık 1,9 oranında azalmıştır. Nitekim çalışma çağındaki nüfusun toplam ilçe nüfusuna oranında bu beş yıllık süreçte 64,94'ten 64,73'e doğru bir gerileme olduğu tablodan görülebilmektedir. Başka bir ifade ile ilçe nüfusu ve çalışma çağındaki nüfusun bu beş yıllık süreçteki düşüş oranları birbirlerine yakın görülmektedir.

Tablo 20 Genç Nüfus İstatistikleri

	2016	2017	2018	2019	2020
(15-24 yaş)	8.318	7.860	7.509	7.430	7.954
İlgın Genç Nüfus					
Genç nüfusun ilçe nüfusu içindeki oranı	15,07	14,34	13,75	13,70	14,64
(15-24 yaş)	374.809	373.014	371.374	373.837	371.183
Konya Genç Nüfus					
Genç nüfusun il Nüfusu içindeki oranı	17,34	17,11	16,84	16,75	16,50
(15-24 yaş)	12.989.042	12.983.097	12.971.396	12.955.672	12.893.750
Türkiye Genç Nüfus					
Genç nüfusun ülke Nüfusu içindeki oranı	16,27	16,07	15,82	15,58	15,42

Kaynak: TÜİK,2021

Konya'daki genç nüfusun toplam nüfusa oranının Türkiye ortalamasından yüksek olduğu ancak Ilgın ilçesindeki genç nüfusun toplam nüfusa oranının Türkiye ortalamasından düşük olduğu yukarıdaki tablodan anlaşılmaktadır. Dikkat çeken husus ilçede, ilde ve ülkede genç nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranının son beş yılda azalmakta olduğudur. Ancak genç nüfusun iş piyasasına katkı sağlayacağı muhakkaktır.

Organizasyon Yapısı

Tesiste toplam 85 personelin istihdam edilmesi öngörülmüş ve bu personelin unvan ve maaş bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiştir. Buna göre Çalışanların işverene toplam yıllık maliyeti 6.680.429,85 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 21 İnsan Kaynakları İşverene Toplam Maliyeti, 2021

Kişi sayısı	Bölüm	Net maaş (TL) (2021)	İşverene Toplam Maliyeti (TL) 2021	Pozisyon
4	Ön Büro Bölümü	2.825	238.292,08	Çalışan
1	Ön Büro Bölümü	5.000	110.106,36	Müdür
1	Yiyecek ve İçecek Bölümü	5.000	110.106,36	Müdür
1	Yiyecek ve İçecek Bölümü	4.000	86.122,40	Aşçı şef
3	Yiyecek ve İçecek Bölümü	3.000	190.196,34	Aşçı
13	Yiyecek ve İçecek Bölümü	2.825	774.449,26	Çalışan
1	Kat Hizmetleri Bölümü	5.000	110.106,36	Müdür
15	Kat Hizmetleri Bölümü	2.825	893.595,30	Çalışan
1	Teknik Hizmet	5.000	110.106,36	Müdür
5	Teknik Hizmet	2.825	297.865,10	Çalışan
1	SPA/Kür Merkezi	14.000	332.468,22	Doktor
7	SPA/Kür Merkezi	4.500	686.800,52	Fizyoterapist
7	SPA/Kür Merkezi	3.500	520.307,55	Masör ve Masöz
4	SPA/Kür Merkezi	4.000	344.489,60	Hemşire
1	SPA/Kür Merkezi	3.500	74.329,65	Laborant
1	SPA/Kür Merkezi	3.000	63.398,78	Fizik tedavi Uzm.
2	SPA/Kür Merkezi	3.000	126.797,56	Fitness eğitmeni
1	SPA/Kür Merkezi	3.500	74.329,65	Beslenme uzmanı
3	İnsan Kaynakları	5.000	110.106,36	Müdür
1	İnsan Kaynakları	3.000	63.398,78	Çalışan
1	Muhasebe	5.000	110.106,36	Müdür
2	Muhasebe	3.000	126.797,56	Çalışan

Kişi sayısı	Bölüm	Net maaş (TL) (2021)	İşverene Toplam Maliyeti (TL) 2021	Pozisyon
1	Satın Alma	5.000	110.106,36	Müdür
1	Satın Alma	3.000	63.398,78	Çalışan
1	İdari İşler	3.000	63.398,78	Çalışan
1	Satış Pazarlama	5.000	110.106,36	Müdür
3	Satış Pazarlama	3.000	190.196,34	Çalışan
1	Genel Müdür	15.000	358.920,67	
1	Genel Müdür Yrd.	10.000	230.026,05	
85	TOPLAM		6.680.429,85 - (514.275 USD)	

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tesisin kapalı alanının inşası için gerekli bütçenin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 21.03.2021 tarihli "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeeri Hakkında Tebliğ" baz alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeeri Hakkında Tebliğ'yle belirlenen yapı yaklaşık birim maliyeerinde, 4 yıldızlı oteller, V. sınıf B grubu yapılar arasında sayılmış ve m² birim bedeli 3.600 olarak belirtilmiştir.

Bu durumda otelin toplam inşaat maliyeti; $6.600 \text{ m}^2 * 3.600 = 23.760.000$. dir.

Yatak maliyeti hesabında 2021 yılında turizm yatırımlarında esas alınan birim maliyeer 4 yıldızlı oteller için 152.376 /yatak olarak belirlenmiştir. Buna göre toplam yatak maliyeti $152.376 * 200 \text{ yatak} = 30.475.200$ olarak hesaplanmıştır.

Makine, tefrişat ve donanım giderleri hesabında toplam otel maliyeti olan 30.475.200 den inşaat maliyeti düşölüp kür merkezi maliyeti eklendikten sonra 13.205.200 olarak belirlenmiştir.

Etüt ve proje çalışmaları için toplam inşaat maliyetinin 3'ü esas alınmış ve 712.800 olarak belirlenmiştir.

Arazi düzenleme ve geliştirme giderleri (peyzaj vb) 180.000 olması öngörölmüştür.

Montaj giderleri Makine, tefrişat ve donanım giderlerinin 1'i alınarak hesaplanmıştır. $13.205.200 * 1 = 132.052$ olarak belirlenmiştir.

Beklenmeyen gider bütçesi olarak toplam tesis kurulum maliyetinin 4'ü esas alınmıştır. Buna göre 950.400 olarak hesaplanmıştır.

Taşıt araçları giderleri misafirlerin ve personelin taşınması ile diğer alım satım işlerinde kullanılmak üzere 1.000.000 olarak hesaplanmıştır.

Genel giderler: 600.000 olarak belirlenmiştir.

İşletmeye Alma Gideri (İşletme Sermayesi): Çalışma devri katsayısı yöntemi ile hesaplanmıştır. Buna göre

- İşletme Giderleri = 11.551.395
- Çalışma Devresi = 30 gün
- Çalışma Devri Katsayısı = Yıllık Çalışma Süresi / Çalışma Devresi = 360 gün / 30 gün = 12

- İşletme Sermayesi İhtiyacı = Yıllık İşletme Giderleri / Çalışma Devri Katsayısı
- İşletme Sermayesi İhtiyacı = 11.551.395 / 12 = 971.356
- Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi ile otelin çalışması durumunda ihtiyaç duyacağı İşletme Sermayesi 971.356 olarak öngörülmüştür.

Tablo 22 Sabit Yatırım Giderleri Tablosu

Sabit Yatırım Harcama Türü	Tutar (TL)
Arsa Maliyeti	1.000.000
İnşaat Maliyeti	23.760.000
Makine, Teçhizat Tefrişat	13.205.200
Montaj Giderleri	132.052
Etüt ve Proje Giderleri	712.800
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri	180.000
Beklenmeyen Giderler	950.400
Taşıt Araçları Giderleri	1.000.000
Genel Giderler	600.000
Ara Toplam	41.540.452
İşletme Sermayesi İhtiyacı	962.616
TOPLAM FİNANSMAN	42.503.068 - (3.271.984 USD)

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Kabul edilen varsayımlar doğrultusunda yatırımın geri dönüş süresi 7 yıl 2 ay olarak öngörülmektedir.

Teşvik Unsurlarının Açıklaması

Tablo 23 Yatırım Teşvik Belgesinin Sağladığı Mali Avantajlar Tablosu

KDV İstisnası	2.376.936 TL
Gümrük Vergisi Muafiyeti	0
Vergi İndirimi	16.601.227.20 (Vergi İndirim Oranı:80, Yatırıma Katkı Oranı 40
SGK İşveren Prim Hissesi Desteği	3.959.201.40 (7 Yıl 35 yatırıma katkı oranı)
SGK İşçi Prim Hissesi Desteği	Uygulanmamaktadır
Faiz Desteği Tutarı	0
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	Uygulanmamaktadır

Kaynak: <https://www.yatirimadestek.gov.tr/tesvik-robotu>

KDV İstisnası: Belge kapsamında onaylanmış yerli ve ithal makine ve teçhizat listesinde yer alan kalemler KDV'siz satın alınabilmektedir. Öngörülen vergi oranı ve diğer bilgilere göre 2.376.936,00 tutarında KDV İstisnasından yararlanılacaktır.

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Belge kapsamında onaylanmış ithal makine ve teçhizat listesinde yer alan kalemlerin İthalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanır.

Vergi İndirimi: Gelir veya kurumlar vergisine uygulanan ve yatırıma katkı tutarına ulaşınca kadar indirimli olarak uygulanan destek unsurudur. Örneğin 4.250.306,80 tutarında senelik vergi ödenmesi gerekmektedir. 80 oranında indirim uygulanacak olan vergi tutarı için o sene 850.061,36 tutarında vergi ödenecektir. Her yıl yararlanılacak vergi indirimi toplamı 16.601.227,20 tutarına ulaşınca kadar vergi indirimi teşvikinden yararlanmaya devam edilecektir.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Destek yatırım tamamlama vizesi yapıldığının onayını aldığı tarihten sonra başlar. Mevcut yıl için SGK İşveren Hissesi 554,51 'dir. Bu tutar düzenli ve zamanında SGK ödemelerini yapan işletmelere uygulanan 5'lik indirim yapıldıktan sonraki tutardır. Bu tutar asgari ücret zammı oranında her yıl değişir. Buna göre 7 yıl süreyle 3.959.201,40 tutarında SGK prim teşvikinden yararlanılacaktır.

Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği: Sadece 6. bölgede; büyük ölçekli yatırımlar, stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında yatırım teşvik belgesi düzenlenen işletmelere yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının 10 yıl süreyle desteklenmesidir. Destek yatırım tamamlama vizesi yapıldığının onayını aldığı tarihi takip eden ilk aydan itibaren başlar. Mevcut yıl için SGK İşçi Hissesi 500,85 'dir. Bu tutar asgari ücret zammı oranında her yıl değişir. Buna göre bu teşvik unsuru yatırım için uygulanmamaktadır.

Faiz Desteği: Bölgesel teşvik uygulamaları ve stratejik yatırımlar ile Ar-Ge ve çevre yatırımları için düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım Kredilerinin teşvik belgesinde kayı sabit yatırım tutarının 70'ine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kâr payının belli oranlarda Bütçe kaynaklarından karşılanmasını sağlayan bir destek unsurudur.

Gelir Vergisi Stopajı Desteği: Sadece 6. bölgede; büyük ölçekli yatırımlar, stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında yatırım teşvik belgesi düzenlenen işletmelere yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken gelir vergisi stopajının asgari ücrete tekabül eden kısmının yatırıma başlanılan tarihten itibaren 10 yıl süreyle desteklenmesidir. Mevcut yıl için gelir vergisi stopajı bu teşvik unsuru bu yatırım için uygulanmamaktadır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Söz konusu yatırım çevresel etki değerlendirmesine tabi olup Çevre Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-2 "Seçme-Elemente Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi" madde 32'de "Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri)" yer almıştır. ÇED yönünden Ek-2'de "Seçme-Elemente Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi"ne göre değerlendirilecektir.

Çevre Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. Ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin ve ruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmez.

Söz konusu tesislerin kurulması ve işletilmesi mevcut yasal mevzuat (Sağlık Bakanlığı İzni, Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Tebliğ ve Yönetmelik) çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Maden suları ve kaplıcalar sağlık yönünden, Sağlık Bakanlığı'nın denetimine tabidir. Kaplıcalar yönetmeliği doğal tedavi edici unsurların sağlık amaçlı kullanıldığı kaplıca, içmece ve talassoterapi tesisleri ile bu tesislerin sahip ve işletenlerini kapsar. İlgili yönetmeliğe göre kaplıcalarda fizik tedavi ve/veya rehabilitasyon bölümü, tıbbi değerlendirme kurulunun önerileri doğrultusunda oluşturulur. Bu bölüm 3153 sayılı Radyoloji, Radyom ve Elektrikle Tedavi ve Diğer Fizyoterapi Müesseseleri Hakkında Kanun'a ve bu kanuna dayanılarak yürürlüğe konulan Fizyoterapi ve Bunlara Benzer Müesseseler Hakkında Nizamnameye göre izin almak zorundadır. Ayrıca kür merkezindeki ünitelerin nitelikleri bu yönetmelikte belirtilen koşulları sağlamalıdır.

İlgili ilçesinde yapılacak bu yatırımın, turizmin çeşitlendirilmesine katkı sağlayacaktır. Ayrıca İlçede alternatif bir gelir oluşturularak istihdamın artmasına katkı sağlayacak olup gençlere yönelik iş imkânlarının artmasıyla göçün azaltılmasına da destek olacaktır. Gençlerin yanı sıra temizlik gibi işlerde ağırlıklı olarak kadınların tercih edilmesi sebebiyle kadın istihdamını da artırması beklenmektedir.

Yaşam kalitesine verilen önemin artması, insan sağlığının korunmasında doğal kaynakların kullanılmasına öncelik verilmesi ile termal sulara verilen önem ve ihtiyaç da artmaktadır. Özellikle 50 yaş ve üstü insanlar, sağlıkta önleyici tedavi ve zinde kalma arzusu ile termal kür gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla kurulacak olan tesis ağırlıklı 50 yaş üstü grup olmak üzere tüm kesimlere hizmet sunabilecek nitelikte olup sağlık sektörüne de katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- **Nakit Akım Tablosu**

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

- **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

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

- **Net Bugünkü Değer Analizi**

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

$$NBD = \sum_{t=0}^Z (NA_t / (1-k)^t)$$

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- **Cari Oran**

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

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

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

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

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

- **Başabaş Noktası**

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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

KAYNAKÇA

Aslan, Zeynep & Çalışkan, Nurgül. (2016). Termal Turizm İşletmelerinde Sunulan Sağlık ve Tedavi Hizmetleri.

Karagülle, M.Z. (2008). Hidroterapi, S.P.A., balneoterapi ve talassoterapi, Türkiye Klinikleri J Med Sci, 28.

Karagülle, M. (2002). "Talassoterapi Merkezleri", İçinde: Balneoloji ve Kaplıca Tıbbı, Editör: Zeki Karagülle, İ.Ü. İstanbul Tıp Fakültesi Tıbbi Ekoloji ve Hidroklimatoloji Anabilim Dalı Ders Kitabı, Nobel Tıp Kitabevleri, s:211-213

<https://basin.ktb.gov.tr/TR-172440/550-bin-turist-kaplica-icin-turkiye39ye-geliyor.html>, Son Erişim: 15.06.2021.

https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO?end=2019&name_desc=false&start=2015&type=shaded&view=chart Son Erişim: 06.06.2021.

<https://globalwellnessinstitute.org/industry-research/global-wellness-tourism-economy/>, Son Erişim: 15.06.2021.

<https://istatistik.yok.gov.tr/>, Son Erişim: 23.05.2021.

<http://www.konyadayatirim.gov.tr/>, Son Erişim: 15.06.2021.

<https://www.medicaltourism.com/mti/home>, Son Erişim: 15.06.2021.

<http://www.saturk.gov.tr/>, Son Erişim: 09.05.2021.

http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/saglik/saglik_sigortaciligi/saglik_bakanliginca_isletme_izni_verilen_kaplica_tesisleri, Son Erişim: 08.06.2021.

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html>, Son Erişim: 15.05.2021.

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11485/termal-sularin-siniflandirilmesi.html>, Son Erişim: 15.05.2021.

<https://www.testud.org/>, Son Erişim: 14.06.2021.

<https://ticaret.gov.tr/data/5b87ced313b8761160fa1533/6feb2b29535f3e28cb19031f297dcea6.pdf>, Son Erişim: 15.06.2021.

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11484/kultur-ve-turizm-bakanliginin-yaklasimi-ve-hedefleri.html>, Son Erişim: 01.06.2021.

<https://yigm.ktb.gov.tr/>, Son Erişim: 11.06.2021.

MEVKA Coğrafi İşareer Raporu (2019)

www.tuik.gov.tr, Son Erişim: 15.06.2021.



Konevi Mahallesi Feritpaşa Cad. No:18 43020 Meram/KONYA
Tel: 0 (332) 236 32 90 – Faks: 0 (332) 236 32 90
E-posta: bilgi@mevka.org.tr | www.mevka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.