



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

ANKARA
KALKINMA AJANSI

Ankara İli Doğa Oteli Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Ankara İli Doğa Oteli Ön Fizibilite Raporu



2021
HAZİRAN

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırımcı çekmek amacıyla Ankara ilinde doğa oteli kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Ankara 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 Ankara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| İÇİNDEKİLER..... | 4 |
| 1. YATIRIMIN KÜNYESİ..... | 7 |
| 2. EKONOMİK ANALİZ..... | 9 |
| 2.1. Sektörün Tanımı..... | 9 |
| 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler..... | 11 |
| 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi..... | 11 |
| 2.2.2. Diğer Destekler..... | 12 |
| 2.3. Sektörün Profili..... | 14 |
| 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep..... | 25 |
| 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini..... | 26 |
| 2.6. Girdi Piyasası..... | 27 |
| 2.7. Pazar ve Satış Analizi..... | 28 |
| 3. TEKNİK ANALİZ..... | 33 |
| 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi..... | 33 |
| 3.2. Üretim Teknolojisi..... | 33 |
| 3.3. İnsan Kaynakları..... | 36 |
| 4. FİNANSAL ANALİZ..... | 40 |
| 4.1. Sabit Yatırım Tutarı..... | 40 |
| 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi..... | 40 |
| 5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ..... | 41 |
| 5.1. Çevresel Etki Analizi..... | 41 |
| 5.2. Sosyal Etki Analizi..... | 41 |

TABLolar

| | |
|---|----|
| Tablo 1: Yatırım Teşvik Sistemi..... | 11 |
| Tablo 2: KOSGEB Destekleri | 12 |
| Tablo 3: Ticaret Bakanlığı Destekleri | 13 |
| Tablo 4: Kalkınma Ajansı Destekleri | 14 |
| Tablo 5: Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri | 14 |
| Tablo 6: Turizm İşletmesi Türleri | 15 |
| Tablo 7: 2018-2019 Yılları En Çok Ziyaretçi Çeken İlk 10 Ülke | 18 |
| Tablo 8: Türkiye'de Turizm Yatırım ve İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri..... | 19 |
| Tablo 9: Türkiye'de Çiftlik Evi / Köy Evi İstatistikleri | 19 |
| Tablo 10: Yıllara Göre Ülkemize Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayıları..... | 20 |
| Tablo 11: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı | 21 |
| Tablo 12: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı | 21 |
| Tablo 13: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi | 21 |
| Tablo 14: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı | 22 |
| Tablo 15: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerine Geliş Sayısı..... | 22 |
| Tablo 16: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerinde Geceleme Sayısı..... | 22 |
| Tablo 17: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi | 22 |
| Tablo 18: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerinin Doluluk Oranı | 23 |
| Tablo 19: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı | 23 |
| Tablo 20: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı | 23 |
| Tablo 21: Ankara'da Turizm Yatırım ve İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri | 24 |
| Tablo 22: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı | 24 |
| Tablo 23: Ankara Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı | 24 |
| Tablo 24: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı..... | 25 |
| Tablo 25: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı | 25 |
| Tablo 26: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi..... | 25 |
| Tablo 27: Ankara Belediye Belgeli Tesislerine Geliş Sayısı..... | 26 |
| Tablo 28: Ankara Belediye Belgeli Tesislerinde Geceleme Sayısı | 26 |
| Tablo 29: Ankara Belediye Belgeli Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi..... | 26 |
| Tablo 30: Ülkelerin 2018 Turizm Gelirleri | 29 |
| Tablo 31: 5 Yıllık Satış Miktar Projeksiyonu | 30 |
| Tablo 32: 5 Yıllık Satış Fiyatı Projeksiyonu | 31 |
| Tablo 33: 5 Yıllık Konaklama Dışı Gelir Projeksiyonu (TL) | 32 |
| Tablo 34: 5 Yıllık Konaklama Dışı Gelir Projeksiyonu (\$) | 32 |
| Tablo 35: Makine-Teçhizat Listesi..... | 34 |
| Tablo 36: İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu | 36 |
| Tablo 37: Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası) İstatistikleri ve Bu İstatistiğin İl Nüfusuna Oranı | 36 |
| Tablo 38: Genç Nüfus İstatistikleri ve Bu İstatistiğin Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı | 36 |

| | |
|--|----|
| Tablo 39: Ankara İlçe Nüfusu | 37 |
| Tablo 40: Ankara İlçe Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu..... | 38 |
| Tablo 41: Personel Projeksiyonu..... | 39 |
| Tablo 42: Sabit Yatırım Projeksiyonu | 40 |

ŞEKİLLER

| | |
|--|----|
| Şekil 1: Turizm Sektörü Dağılımı | 9 |
| Şekil 2: Yatırım NACE Kodlaması | 10 |
| Şekil 3: 2020 Yılında En Çok Ziyaretçi Gönderen İlk 10 Pazar (Ziyaretçi Sayısı)..... | 20 |
| Şekil 4: Asgari Ücret Maaş Bilgileri (Avro)..... | 39 |

ANKARA İLİ TURİZM SEKTÖRÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

| | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım Konusu | Doğa Oteli | |
| Üretilen Ürün/Hizmet | Konaklama Hizmeti (20 odalı) | |
| Yatırım Yeri (İl- İlçe) | Ankara – Çamlıdere | |
| Tesisin Teknik Kapasitesi | 21.000 gece*kişi konaklama | |
| Sabit Yatırım Tutarı | 370.588 \$ | |
| Yatırım Süresi | 1 Yıl | |
| Sektörün Kapasite Kullanım Oranı | %59 (2019) | |
| İstihdam Kapasitesi | 5 | |
| Yatırımın Geri Dönüş Süresi | 5,54 Yıl | |
| İlgili NACE Kodu (Rev. 3) | 55.10.02 | |
| İlgili GTİP Numarası | G/D | |
| Yatırımın Hedef Ülkesi | Yok – Yurt İçi | |
| Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi | Doğrudan Etki | Dolaylı Etki |
| | Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam | Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim |
| Diğer İlgili Hususlar | G/D | |

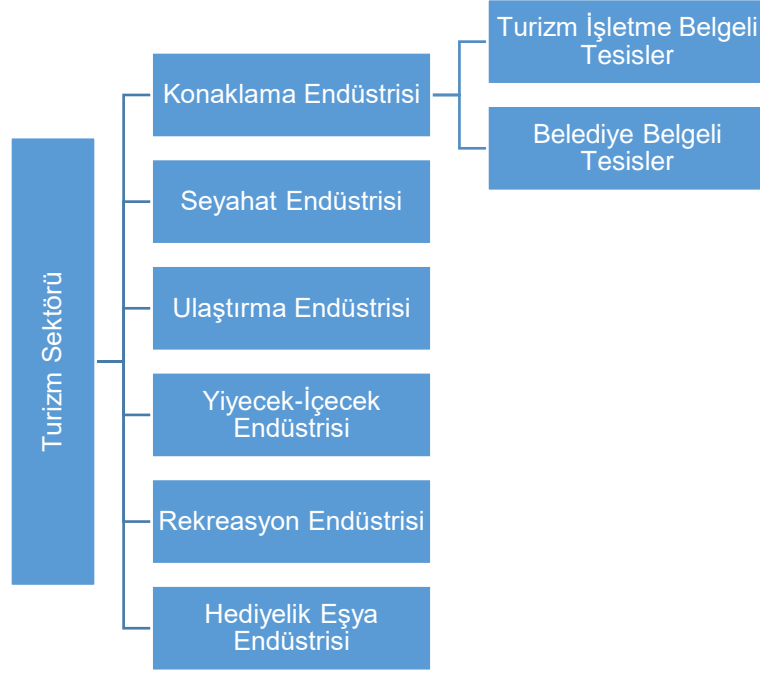
| | | |
|--|---|--|
| Subject of the Project | <i>Nature Hotel</i> | |
| Information about the Product/Service | <i>Tourism Service (20 rooms)</i> | |
| Investment Location (Province-District) | <i>Ankara – Çamlıdere</i> | |
| Technical Capacity of the Facility | <i>21.000 overnight stays</i> | |
| Fixed Investment Cost | <i>370.588 \$</i> | |
| Investment Period | <i>1 Year</i> | |
| Economic Capacity Utilization Rate of the Sector | <i>59% (2019)</i> | |
| Employment Capacity | <i>5</i> | |
| Payback Period of Investment | <i>5,54 Years</i> | |
| NACE Code of the Product/Service (Rev.3) | <i>55.10.02</i> | |
| Harmonized Code (HS) of the Product/Service | <i>N/A</i> | |
| Target Country of Investment | <i>Domestic Use</i> | |
| Impact of the Investment on Sustainable Development Goals | Direct Effect | Indirect Effect |
| | <i>Goal 3: Good Health and Well Being</i> | <i>Goal 12: Responsible Consumption and Production</i> |
| Other Related Issues | <i>N/A</i> | |

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Günümüzde gelişmiş ülkelerin ekonomileri incelendiğinde hizmet sektörünün ekonomi içerisinde önemli bir paya sahip olduğu görülmektedir (Deloitte, 2018). Hizmet sektörü içerisinde yer alan turizm sektörü konaklama, seyahat, ulaştırma, yiyecek-içecek, rekreasyon ve hediyelik eşya olmak üzere kendi içerisinde farklı sektörleri barındırmaktadır. Konaklama endüstrisi turistlerin konaklama ihtiyaçlarını karşılayan her türlü konaklama işletmesini kapsayan endüstridir. Bu endüstri içerisinde turizm işletme belgeli tesisler ve belediye belgeli tesisler olmak üzere her türlü otel, motel, tatil köyü, apart otel, pansiyon, kamping vb. işletmeler yer almaktadır.

Şekil 1: Turizm Sektörü Dağılımı

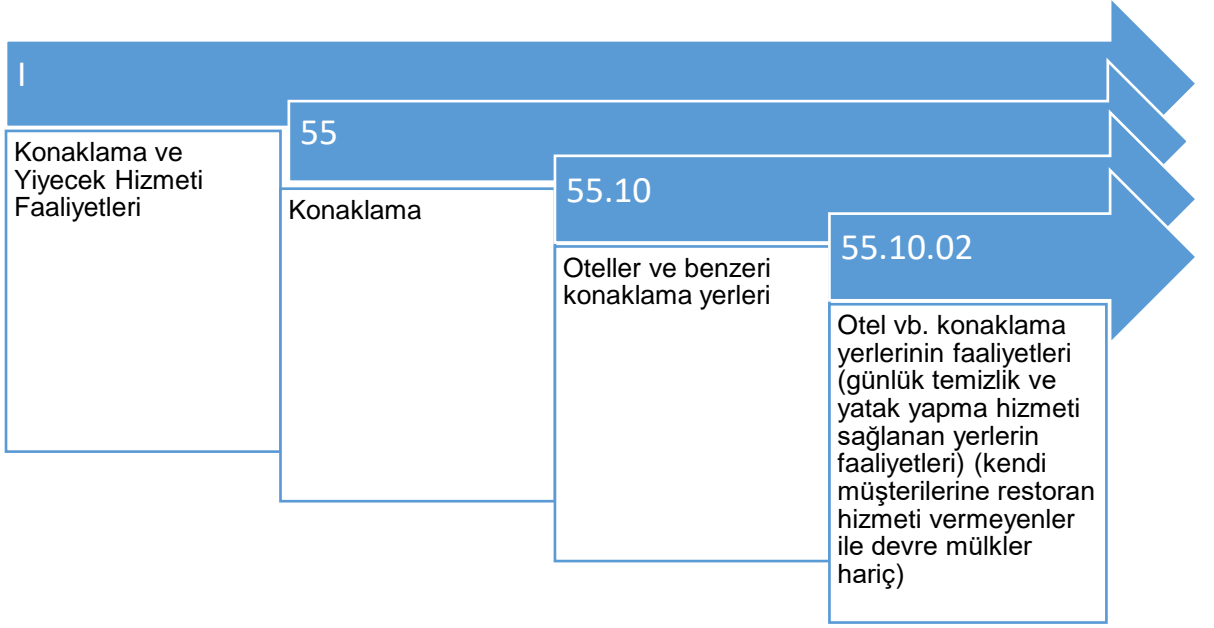


Kaynak: Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı, 2021

Türkiye'de turizm sektörü ülke ekonomisi için önemli bir sektördür. 2020 yılı itibariyle yaşanan COVID-19 pandemisinin olumsuz etkilerinin öncesinde turizm sektörü ekonomik kalkınmanın arkasındaki en önemli itici güçlerden biri olmuştur. Pandemi sürecinde koruyucu tedbirler alan ve aşılama programı hızlı ilerleyen ülkelerin turizm sektöründe yaşanacak hareketlilikte öne çıkacağı değerlendirilmektedir (TÜRSAB, 2020).

Ankara ili Çamlıdere ilçesinin doğa, sağlık (jeotermal kaynaklar) ve inanç (Şeyh Semerkandi Türbesi) turizmi açısından büyük bir potansiyeli bulunmaktadır. Bu kapsamda, Çamlıdere ilçesinde hem yurtiçi hem de yurtdışı turiste hitap edecek, doğayla iç içe, küçük ölçekli bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerini de barındıran ve doğal ürünler yetiştiren bir işletme tesisi kurulması planlanmaktadır. Bu bağlamda yatırım konusu turizm işletmesi olan otel, konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri alt ayrımında yer almaktadır.

Şekil 2: Yatırım NACE Kodlaması



Kaynak: TOBB, 2021

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Bu bölümde yatırım konusu olan doğa oteli ile ilgili yatırım teşvikleri hakkında bilgi sunulmuştur. Yatırım konusu dikkate alındığında yararlanılacak destekleri ve destek tutarlarını/koşullarını içeren tablolar ise kurum bazında hazırlanmış olup 2.2.2 Diğer Destekler bölümünde yer almaktadır.

Tablo 1: Yatırım Teşvik Sistemi

| Yatırımın Konusu | Doğa Oteli |
|---------------------------------------|--|
| İlin Olduğu Bölge | 1. Bölge |
| Genel Teşvik | Yararlanabilir |
| Bölgesel Teşvik | Evet |
| Öncelikli Yatırım | Hayır |
| Bölgesel Teşvik Asgari Şartlar | 1 Milyon TL, 3 yıldız ve üzeri Oteller |
| Yatırımla İlgili Özel Şartlar | Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. 6. bölge yatırımları haricinde 3 yıldız ve üzeri şartı aranmaktadır. Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya termal turizm konusunda yapılacak konaklama yatırımları ile asgari 5 Milyon TL tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı/engelli merkezleri ve wellness yatırımları öncelikli sektör yatırımları kapsamındadır. Öncelikli sektör yatırımları kapsamındaki yatırımlar için (6. bölge hariç tüm bölgeler için) 5. bölge desteklerine bakınız. Makine-teçhizat listelerinde inşaat ve tüketim malzemelerine yer verilmemesine dikkat edilmelidir. |
| Yararlanılacak Teşvik Bölgesi | 2. Bölge |
| KDV İstisnası | Var |
| Gümrük Vergisi Muafiyeti | Var |
| Yatırım Yeri Tahsisi | Var |
| SGK İşveren Hissesi Desteği | 3 yıl %15 Yatırıma Katkı Oranı |
| Vergi İndirimi Desteği | Vergi İndirim Oranı %55, Yatırıma Katkı Oranı %20 |
| Faiz Desteği | Uygulanmamaktadır |
| SGK İşçi Hissesi Desteği | Uygulanmamaktadır |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Gelir Vergisi Stopajı Desteği | Uygulanmamaktadır |
|--------------------------------------|-------------------|

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2021

Yatırım teŖvik belgesine iliŖkin müracaatlar, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı TeŖvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlık tarafından onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teŖvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleŖtirmek üzere Bakanlığa gerekli belgeleri ile müracaat etmeleri gerekmektedir. Yetkilendirme başvurusunun Bakanlıkça onaylanmasını müteakip, yetkilendirilen kişilere e-posta aracılığıyla onay mesajı iletilmektedir. Bu aşamadan sonra yetkili kişiler, E-TUYS uygulamasına bağlanıp yatırımcı bilgilerinin güncelleyebilmekte ve yatırım teŖvik belgesi müracaatında bulunabilmektedir.

2.2.2. Diğer Destekler

Yatırım için TÜBİTAK, KOSGEB, Ticaret Bakanlığı, Kalkınma Ajansları gibi kurumlardan çeŖitli destekler alınabilmektedir. İlgili destek programları aŖađıda belirtilmiŖtir. Programların alt destek unsurları olması sebebiyle destek oranlarında ve bütçelerde değişiklikler olabilmektedir, bu nedenle detaylı bilgiler için destek mevzuatların incelenmesi gerekmektedir.

Tablo 2: KOSGEB Destekleri

| Program | Açıklama | Destek Oranı (%) | Bütçe (TL) |
|---|---|---|--|
| İŖletme GeliŖtirme Destek Programı | Amaç KOBİ'lerin rekabet güçlerinin, kurumsallaŖma-markalaŖma düzeylerinin ve ekonomideki paylarının artırılması, kapasitelerinin geliŖtirilmesi ve öncelikli ihtiyaçlarının karşılanmasıdır. | 60 | 480 bin Alt destek unsurları bütçesi değişiklik göstermektedir. |
| İŖ Birliği Destek Programı | Amaç KOBİ'lerin birbirleriyle veya büyük işlemlerle ortak çalışma kültürünün geliŖtirilmesine ve karşılıklı fayda ve rekabet avantajı sağlayıcı nitelikteki iş birlikleri tesis etmelerine katkı sağlanmasıdır. | 60 | 10 milyon |
| KOBİ GeliŖim Destek Programı | Amaç ülkenin ulusal ve uluslararası hedefleri doğrultusunda, küçük ve orta ölçekli işlemlerin, ekonomideki paylarının ve etkinliklerinin artırılması ve KOBİ'lerin rekabet güçlerinin ve sağladıkları katma değerin yükseltilmesi, amacıyla hazırlayacakları projelerin desteklenmesidir. | 70 geri ödemesiz 30 geri ödemeli | 1 milyon |
| Yurt DıŖ Pazar Destek Programı | Amaç KOBİ'lerin yurt dıŖ pazarlara açılabilme beceri ve kabiliyetlerini geliŖtirmek, KOBİ'lerin yurt dıŖ pazar paylarını arttırmak, KOBİ'leri, uluslararası rekabetin aktörleri haline getirmek, ihracata başlayan KOBİ sayısını arttırmak, e-ticarete başlayan KOBİ sayısını arttırmaktır. | 70 geri ödemesiz 30 geri ödemeli | 300 bin |

Kaynak: KOSGEB, 2021

Tablo 3: Ticaret Bakanlığı Destekleri

| Program | Açıklama | Destek Oranı (%) | Bütçe (TL) |
|--|---|------------------|--|
| Pazar Araştırması ve Pazara Giriş Desteği | Türkiye’de sınai ve/veya ticari faaliyette bulunan şirketler ile iş birliği kuruluşlarının pazar araştırması ve pazara giriş faaliyetlerine ilişkin giderlerinin desteklenmesidir. | 50 | Alt destek unsurlarına göre değişiklik göstermektedir. |
| Yurt Dışı Birim, Marka ve Tanıtım Faaliyetlerinin Desteklenmesi | Türkiye’de sınai ve ticari veya ticari faaliyet gösteren şirketler ile İş birliği Kuruluşları üyelerinin yurt dışında gerçekleştirilen tanıtım, marka tescil giderleri ve mal ticareti yapmak amacıyla yurt dışında açılan birimlerle ilişkin kira giderlerinin desteklenmesidir. | 50 | Alt destek unsurlarına göre değişiklik göstermektedir. |
| Pazara Giriş Belgelerinin Desteklenmesi | Şirketler tarafından çevre, kalite ve insan sağlığına yönelik teknik mevzuata uyum sağlanabilmesini teminen akredite edilmiş kurum ve/veya kuruluşlardan alınan yurt dışı pazara giriş belgelerinin belgelendirme işlemleriyle küresel tedarik zincirine daha etkin bir tedarikçi olarak katılımlarını sağlamak için ara malı üretim ve ihracat yetkinliklerinin arttırılmasına yönelik gerçekleştirilen harcamaların desteklenmesidir. | 50 | Alt destek unsurlarına göre değişiklik göstermektedir. |
| Markalaşma ve Turquality Desteği | Türkiye’de ticari ve/veya sınai faaliyette bulunan şirketlerin ürünlerinin markalaşması amacıyla gerçekleştirecekleri faaliyetlere ilişkin giderlerin desteklenmesidir. | 50 | Alt destek unsurlarına göre değişiklik göstermektedir. |

Kaynak: Ticaret Bakanlığı, 2021

Tablo 4: Kalkınma Ajansı Destekleri

| Program | Açıklama | Destek Oranı (%) | Bütçe (TL) |
|---|---|--|------------|
| Doğrudan Finansman Desteği- Proje Teklif Çağrısı Yöntemi | Belirli bir destek programı kapsamında, nitelikleri net bir şekilde belirlenmiş olan potansiyel başvuru sahiplerinin, önceden belirlenen konu ve koşullara uygun olarak proje teklifi sunmaya davet edilmesidir. | Proje teklif çağrısı ile belirlenmektedir. | |
| Doğrudan Finansman Desteği- GÜDÜMLÜ Proje Desteği | Güdümlü projeler, proje teklif çağrısı yöntemi uygulanmaksızın; bölge planında öngörülen öncelikler doğrultusunda, konusu ve koşulları Ajans öncülüğünde ve yönlendirmesinde belirlenen özel nitelikli model projelerdir. | Ajans tarafından belirlenmektedir. | |

Kaynak: Ankara Kalkınma Ajansı, 2021

Tablo 5: Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri

| Program | Açıklama | Destek Oranı (%) | Bütçe (TL) |
|---|--|------------------|--|
| Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma Ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesi | Amaç yurt dışında düzenlenen turizm fuarlarına katılımın artırılması ve yurtdışında gerçekleştirilecek tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine gerekli desteğin sağlanmasıdır. | 50 | Alt destek unsurlarına göre değişiklik göstermektedir. |
| 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler | Amaç turizm hizmeti ile bu hizmetin gereği kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespiti ile geliştirilmelerine, turizm yatırım ve işletmelerinin teşvik edilmesine, düzenlenmesine ve denetlenmesidir. | - | Alt destek unsurlarına göre değişiklik göstermektedir. |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

2.3. Sektörün Profili

Kültür ve Turizm Bakanlığı (2020) verilerine göre, 2018 yılında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 46 milyon, turizm sektörünün elde ettiği toplam gelir 29,5 milyar \$'dır. Türkiye'nin konumu ve sektördeki potansiyeli ile turizm sektörü 2020 yılında başlayan Covid-19 pandemisine kadar hızla büyümeye devam etmiştir. Her ne kadar pandemi son dönemde turizm sektörünü sekteye uğratmış olsa da yeni girişimler için hala fırsatlar bulunmaktadır.

Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi turizm verilerine (2021) göre Türkiye'nin turizm potansiyeli ve bulunduğu nokta aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- Türkiye turizm endüstrisindeki büyüme son yıllarda küresel ortalamanın üzerinde gerçekleşmiş, endüstrinin cari açığın kapatılmasına doğrudan katkısı 2018 yılında %52 olmuştur.
- İnanç turizmi alanında ise, Türkiye çeşitli büyük dinlere ait kutsal mekânların yer aldığı birkaç ülkeden biridir. Toplam 316 kutsal mekândan 167'si İslam, 129'u Hristiyanlık ve 20'si Musevilik dinine aittir.
- Gelen yabancı ziyaretçi sayısı esas alındığında Antalya, Türkiye'nin en çok tercih edilen şehridir. 2018 yılında ülkeye gelen yabancı turistlerin %32'si tarafından ziyaret edilen Antalya'nın merkezi ile çevresindeki Kemer, Belek ve Kaş gibi beldelerde 500'den fazla 4 ve 5 yıldızlı otel bulunmaktadır.
- Türkiye'de faaliyet gösteren otel zincirlerinin sayısı 57'dir ve bunlardan 44'ünün sahibi yerli iken 15'inin sahibi yabancıdır. Türkiye'deki bu 57 zincirdeki toplam otel sayısı 628 iken toplam oda sayısı 149.601'dir.
- 7.200 km uzunluğunda kıyı şeridi bulunan Türkiye, 463 adet mavi bayraklı plajıyla dünyada 3. sırada yer almaktadır.
- Türkiye, jeotermal turizm potansiyeli açısından dünyada ilk yedi ülke arasında yer alırken, 1.500 adet kaplıcayla Avrupa'da 1. sıradadır. Çeşitli kaplıca tesislerindeki toplam yatak kapasitesi ise 100.000'e ulaşmıştır.
- Belek bölgesi, Türkiye'nin en önemli golf merkezi olarak öne çıkmaktadır. Belek, 18 golf sahası, 50.000'in üzerinde yatak kapasitesi ve 2 milyon gelen turist sayısı ile dünyanın en popüler turizm merkezleri arasındadır.

Yukarıdaki verilerden de anlaşıldığı üzere Türkiye önemli bir turizm merkezi konumundadır. Kırsal alanların da iç ve dış turizme yönelik olarak geliştirilmesi ve örnek uygulama alanlarının oluşturulması önem taşımaktadır. Günümüzde kırsal yaşam, doğa, yerel kültürler, hayvancılık faaliyetleri, bitkisel üretime olan ilgi artmakta olup bu tür imkanlar sağlayan tesisler yaygınlaşmaya başlamaktadır. Turizm faaliyetleri içerisinde kırsal yaşamın ve doğal kaynakların ön plana çıkarıldığı doğa ile iç içe olan tesisler yerli ve yabancı turistlere alternatif yaşam deneyimleri sunmakta ve kırsal alanlarda yapılan yatırımlar sayesinde kırsal kesimde yaşayan bölge halkına da önemli bir fırsat yaratmaktadır.

Turizm işletmeleri yerli ve yabancı turistlerin ihtiyaç duyduğu, talep ettiği konaklama, ulaşım, eğlence, yiyecek-içecek, sportif etkinlikler gibi mal ve hizmetlerin üretildiği alanlardır. Turizm sektörünün alt kırımlarından biri olan konaklama endüstrisinde farklı türde turizm işletme belgeli veya belediye belgesi tesisler bulunmaktadır.

Tablo 6: Turizm İşletmesi Türleri

| Tür | Açıklama |
|-------------------|---|
| Otel | Oteller, asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört, beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar. |
| Motel | Moteller, yerleşim merkezleri dışında, karayolları güzergahı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesislerdir. |
| Tatil Köyü | Tatil köyleri; doğal güzellikler içerisinde, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor, eğlence ve satış hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, eğimli arazilerde kottan kazanılan katlar da dahil olmak üzere en fazla üç katlı yapılardan oluşan ve en az seksen odalı tesislerdir. |

| | |
|------------------------------|--|
| Özel Tesis | Özel tesisler, mimari özgünlük, tarihi değer, doğaya ait özellik, sanatsal değer veya kültürel yapı içeren, ülke turizmine katkı sağlayan ve Bakanlıkça desteklenmeleri uygun görülen tesislerdir. |
| Termal Otel | Termal tesisler; toprak, yer altı, deniz ve iklim kaynaklı doğal tedavi unsurlarının tedavi edici faktör olarak kullanıldığı kaplıcalar, içmece ve iklim kür merkezleri ile buralarda kurulan tedavi ve rekreasyon amaçlı üniteleri içeren, tesislerdir. |
| Pansiyon | Pansiyonlar; yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş odalı tesislerdir. |
| Kamping | Kampingler; karayolları güzergahları ve yakın çevrelerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkanlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir. |
| Apart Otel | Apart oteller; mesken olarak kullanılmaya elverişli bağımsız apartman ya da villa tipinde inşa ve tefriş edilen, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılan ve otel olarak işletilen tesislerdir. |
| Butik Otel | Yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitilmiş personel ile kişiye özel hizmet verilen ve aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az on odalı otellerdir. |
| B Tipi Tatil Sitesi | Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya Turizm Merkezlerinde yer alan veya bu bölgeler dışında olup desteklenmeleri Bakanlıkça uygun görülen, en az on birim ile ortak kullanım alanlarından oluşan ve aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan tesislerdir. |
| Butik Tatil Villası | Butik tatil villaları; villa tipinde inşa edilmiş en az yirmi konaklama birimi ile ortak kullanım alanlarından oluşan, yapısal özellikleri, çevre düzenlemesi ve mimari tasarımı yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve kalitede hizmet verilen tesislerdir. |
| Dağ Evi | Dağ evi; kış sporları veya çim sporları yapmak ve doğa güzelliklerinden faydalanmak amacıyla çevresel açıdan sorumlu bir anlayışla işletilen asgari bir yıldızlı otel nitelikleri ile birlikte aşağıdaki nitelikleri taşıyan konaklama tesisleridir. |
| Çiftlik Evi / Köy Evi | Tarım faaliyetlerinin, kırsal alanların doğal ve kültürel mirasının korunmasına önemli katkıları olduğu göz önünde bulundurularak, mevcut yapıların iyileştirilmesi veya yeni yapıların mevcut dokunun iç düzenlemesi esas alınarak yapılmasını, bu sayede yatak kapasitesi oluşturulmasını ve turizmin gelişip genişleyebileceği ortamların çevresel açıdan güvence altına alınmasını hedefleyen; kırsal bölgelerde çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de isterlerse çalışma programlarına |

| | |
|------------------|--|
| | katılabilecekleri, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı konaklama tesisleridir. |
| Yayla Evi | Yayla evleri, Bakanlıkça geliştirilmeleri uygun görülen yerlerde bulunan, mevcut yayla evlerinin iyileştirilmesiyle turizme kazandırılan veya mevcut yayla evlerinin iç düzenlemesi esas alınarak yapılan veya Bakanlıkça belirlenecek örnek yayla evi yapı tiplerine göre inşa edilecek ünitelerde, müstakil veya toplu olarak hizmet verecek en az beş odalı konaklama tesisleridir. |
| Hostel | Hosteller; gençlik turizmine cevap verebilecek ve yeme-içme hizmeti veren veya müşterinin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı olan en az on odalı tesislerdir. |

Kaynak: Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 2005

Yatırıma konu işletme tesisi Çamlıdere ilçesinde hem yurtiçi hem de yurtdışı turiste hitap edecek, doğayla iç içe, bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerini de barındıracak ve doğal ürünler yetiştirilebilecek ve üretilebilecek bir tesis olacaktır. Turizm işletmesi türleri incelendiğinde ön fizibiliteye konu yatırımın Çiftlik Evi / Köy Evi statüsünde olduğu görülmektedir.

Turizm sektörü ekonomideki birçok sektör ile ilişki içerisinde olması sebebiyle yüksek çarpan etkisine sahip, katma değeri yüksek önemli bir sektördür. Turizm sektörüne girdi veren planlama, gezi organizasyonu ve satışı gibi faaliyetlerin yanında, gıda, tekstil, temizlik, ulaşım ve inşaat sektörleri de turizm sektörünün değer zincirine dahil dikey entegrasyon sektörleridir. Turizm, özellikle iş imkânı ve ekonomik çeşitliliğin düşük olduğu kırsal alanlarda bu çarpan etkisi ile diğer sektörlerin de gelişiminde katalizör etkisine sahip yüksek katma değer sağlayan bir sektördür.

Yatırıma konu doğa oteli konsepti ise geri bağlantı açısından otelcilik hizmetleri ile girdi sağlayıcıları (tüketim malzemesi, sarf malzemesi, gıdalar, demirbaş-ekipman, temizlik-ilaçlama gibi hizmet sağlayıcıları/üretici/satıcıları), çiftlik hayvanları ile bu hayvanların üretici/satıcıları, yem/ilaç/vb. malzeme üretici/satıcıları gibi taraf ve sektörlerle ilişki içerisindedir.

İleri bağlantı açısından değerlendirildiğinde yurtiçi ve yurtdışından tur operatörleri, seyahat acentaları, dijital seyahat ve konaklama satış platformları gibi sektörlerle ilişkilidir.

Turizm sektörü bir ülkeye döviz girdisi sağlamanın yanı sıra, o ülkenin işsizlik sorununa da çözüm üreten önemli bir sektördür. Turizm, ödemeler dengesi açısından görünmeyen ihracat olarak nitelendirilmektedir. Bu şekilde tanımlanmasının nedeni ziyaretçilere mal ve hizmet satarak döviz kazandırmasıdır. Bu sebeple turizm diğer ihracat sektörlerine göre daha avantajlı özellikler göstermektedir. 2018 ve 2019 yılı en çok ziyaretçi çeken ülkeler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 7: 2018-2019 Yılları En Çok Ziyaretçi Çeken İlk 10 Ülke

| Ülke | Ziyaretçi Sayısı (Milyon) | |
|-----------|---------------------------|------|
| | 2018 | 2019 |
| Fransa | 95.8 | 90.2 |
| İspanya | 85.3 | 83.8 |
| ABD | 78.3 | 78.7 |
| Çin | 62.5 | 67.5 |
| İtalya | 60.3 | 64.6 |
| Türkiye | 43.7 | 52.5 |
| Meksika | 41.2 | 44.9 |
| İngiltere | 40.8 | 39.7 |
| Almanya | 40.2 | 39.4 |
| Tayland | 37.3 | 36.9 |

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü, 2020

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre 2019 yılında ziyaretçi sayısı açısından listenin ilk sırasında 90 milyondan fazla ziyaretçiyle Fransa yer almıştır. Fransa'yı 83,8 milyon ziyaretçiyle İspanya, 78,7 milyon ziyaretçiyle ABD, 67,5 milyon ziyaretçiyle Çin izlemiştir. İtalya ise 64,6 milyon ziyaretçi ile 5. sırada yer almıştır. Ancak 2020 yılında yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle turizm sektörü ciddi zarar gören sektörlerden olmuştur. 2020 yılında turizm faaliyetlerinde oldukça düşüş yaşanmıştır.

Yatırım konusu doğa ve tarımsal aktivite temalı turizm literatürde "agritourism" veya "agrotourism" olarak anılmaktadır. Tematik ve butik ölçekli bir turizm aktivitesi olması sebebiyle bu alan genellikle iç pazara, bazen de yakın mesafeli dış pazara yönelik olarak faaliyet göstermektedir. Nispeten yeni bir turizm branşı olması ve ölçeğin diğer turizm kategorilerine göre düşük kalması sebebiyle bu alanda coğrafi kırılım açısından detaylı araştırmaya ulaşmak mümkün olmamıştır. Sektöre yönelik hazırlanan güncel pazar analizlerinden biri olan Research and Markets tarafından hazırlanan Agritourism Market 2021-2027 raporuna göre 2019 itibariyle dünya agriturizm pazarı 23 milyar \$ olarak gerçekleşirken, pazarın yıllık ortalama %13,4 oranında büyüyerek 2027 itibariyle 63 milyar \$'a ulaşması öngörülmektedir.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre 1990'lı yıllara gelindiğinde 500 milyonu aşan uluslararası seyahat sayısı 2011 yılında 1 milyar sınırını geride bırakmıştır. İstikrarlı gelişimini sonraki yıllarda da sürdüren dünya turizm endüstrisindeki büyüme hızı, pandemi öncesi dönemde ortalama %4'ler seviyesinde gerçekleşmiştir. UNWTO verilerine göre 2019 yılında dünya turizmi %3,8 oranında büyürken, gerçekleştirilen uluslararası seyahat sayısı 1 milyar 461 milyona uluslararası turizm kaynaklı gelirler ise 1,5 trilyon \$ seviyesine yükselmiştir. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi (WTTC) tarafından açıklanan verilere göre ise turizm sektörünün dünya ekonomisine toplam katkısı 8,9 trilyon \$ seviyesinde bulunmaktadır. WTTC değerlendirmesine göre

turizm sektörü dünya genelindeki istihdamın %10'unu oluşturmakta ve 330 milyon kişiye iş olanağı sağlamaktadır.

Tüm bu veriler turizm sektörünün tarihte ulaştığı en yüksek seviyeleri işaret etmektedir. Ancak Covid-19 pandemisi yüzyılın en büyük ekonomik krizine yol açarken bu süreçten en olumsuz etkilenen sektörlerin başında turizm gelmiştir. Covid-19 pandemisinin bu yükseliş eğilimini tamamen tersine çevirdiği görülmektedir. Pandeminin ortaya çıktığı ve büyük bir hızla yayıldığı 2020 yılında dünya genelinde turizm destinasyonları büyük kayıplara uğramıştır.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre turizmde önde gelen İspanya, turizmde ilk 8 ayda %76 oranında gerilerken, Yunanistan ise ilk 7 ayda %81 oranında gerileme yaşamıştır. İtalya'nın yılın ilk 7 aylık döneminde turizmde yaşadığı kayıp %43 seviyesinde gerçekleşirken, Hırvatistan'da da 8 aylık dilimde %53'lük kayıp yaşanmıştır. Portekiz'de 8 aylık dönemdeki kayıp %40, Mısır'daki kayıp ise %82 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Covid-19 salgınıyla birlikte 2020 yılında turizm sektöründe rekor düzeyde kriz yaşanmıştır. UNWTO Dünya Turizm Barometresi, Ocak 2021 verilerine göre, uluslararası turist girişleri (geceleme ziyaretçileri), yaygın seyahat kısıtlamaları ve talebin büyük ölçüde düşmesi nedeniyle 2020 yılında bir önceki yıla göre %74 oranında düşüş yaşanmıştır. Uluslararası seyahatteki düşüş, ihracat gelirlerinde tahmini 1,3 trilyon \$ kayba neden olmuştur.

UNWTO Uzmanlar Paneli anketine göre 2021 yılı için karışık bir görünüm sergilemektedir. Ankete katılanların neredeyse yarısı (%45) geçen yıla göre 2021 için daha iyi beklentiler öngörürken, %25'i benzer bir performans beklemekte ve %30'u sonuçlarda kötüleşme öngörmektedir. Açık hava ve doğa temelli turizm faaliyetlerine yönelik talebin arttığı, iç turizme olan ilginin artacağı öngörülmektedir.

07.06.2021 tarihi itibarıyla Türkiye'de bulunan turizm yatırım ve işletme belgeli ve belediye belgeli konaklama tesisi istatistikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 8: Türkiye'de Turizm Yatırım ve İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri

| İl | Tesis Türü | Belge Türü | Tesis Sayısı |
|---------------|-----------------------------------|------------------|---------------|
| Tüm İller | Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisi | İşletme Belgeli | 4.251 |
| | | Yatırım Belgeli | 611 |
| | Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi | İşletme Belgeli | 451 |
| | Belediye Belgeli Konaklama Tesisi | Belediye Belgeli | 8.656 |
| Toplam | | | 13.969 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

07.06.2021 tarihi itibarıyla Türkiye'de bulunan çiftlik evi / köy evi istatistikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 9: Türkiye'de Çiftlik Evi / Köy Evi İstatistikleri

| İl | Tesis Türü | Tesis Sayısı |
|-----------|-----------------------|--------------|
| Tüm İller | Çiftlik Evi / Köy Evi | 12 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablolardan görülebileceği üzere Türkiye'de toplam 13.969 konaklama tesisi bulunurken toplamda 12 adet çiftlik evi / köy evi bulunmaktadır. Bu çiftlik / köy evi statüsünde bulunan tesisler Tunceli, İzmir, Denizli, Muğla, Ordu, Kahramanmaraş, Nevşehir, İzmir, Edirne, İzmir ve Düzce illerinde yer almaktadır.

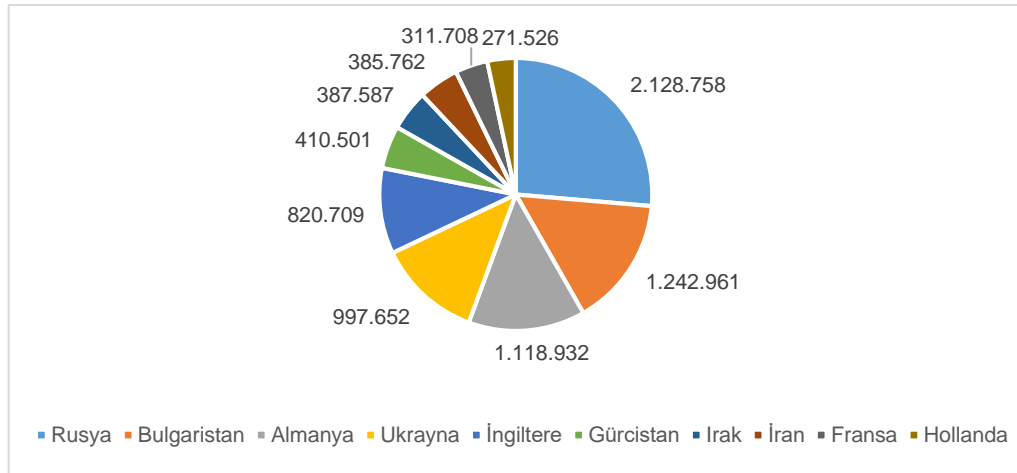
Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) tarafından yayımlanan “Son Verilerle Türkiye Turizm İstatistikleri (Ocak-Aralık 2020)” raporuna göre Covid-19 pandemisi sebebiyle 2020 yılında Türkiye’ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2019 yılına göre %71,7 oranında düşüş göstererek 12 milyon 734 bin 213 olarak gerçekleşirken toplam ziyaretçi sayısı ise %69,1 oranında düşüş kaydederek 2020 yılında 15 milyon 963 bin 997 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye’ye gelen yabancı turistlerin geldiği ilk 3 ülke Rusya, Bulgaristan ve Almanya olarak belirlenmiştir.

Tablo 10: Yıllara Göre Ülkemize Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayıları

| Yıllar | Ziyaretçi Sayısı |
|--------|------------------|
| 2016 | 25.352.213 |
| 2017 | 32.410.034 |
| 2018 | 39.488.401 |
| 2019 | 45.058.286 |
| 2020 | 12.734.213 |

Kaynak: TÜRSAB, 2021

Şekil 3: 2020 Yılında En Çok Ziyaretçi Gönderen İlk 10 Pazar (Ziyaretçi Sayısı)



Kaynak: TÜRSAB, 2021

Türkiye’de bulunan turizm yatırım ve işletme belgeli ile belediye belgeli konaklama tesisi istatistikleri ayrı ayrı yer almaktadır. Çiftlik Evi / Köy Evi statüsü, işletme belgeli konaklama tesisleri içerisinde yer almaktadır. Tüm son dört yıllık veriler incelendiğinde Türkiye’deki işletme belgeli konaklama tesislerinde tesise geliş sayısı ve tesiste geceleme sayılarında her sene düzenli bir artış yaşanmıştır. 2020 yılı itibarıyla ise Covid-19 pandemisi sebebiyle söz konusu sayılarda düşüş yaşandığı gözlemlenmektedir (Tablo 11, 12).

Tablo 11: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı

| Yıllar | Tesise Geliş Sayısı | | |
|--------|---------------------|------------|------------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2016 | 14.269.376 | 22.676.261 | 36.945.637 |
| 2017 | 18.868.600 | 24.178.981 | 43.047.581 |
| 2018 | 25.042.076 | 25.302.742 | 50.344.818 |
| 2019 | 30.934.386 | 25.179.991 | 56.114.377 |
| 2020 | 10.346.727 | 16.836.683 | 27.183.410 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 12: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı

| Yıllar | Geceleme Sayısı | | |
|--------|-----------------|------------|-------------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2016 | 65.793.307 | 46.752.171 | 112.545.478 |
| 2017 | 68.921.870 | 47.305.826 | 116.227.696 |
| 2018 | 95.109.378 | 49.305.889 | 144.415.267 |
| 2019 | 112.178.562 | 46.970.422 | 159.148.984 |
| 2020 | 33.287.905 | 31.541.279 | 64.829.184 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 11 ve 12'de yer alan veriler değerlendirildiğinde ülkemiz turizminin sürdürülebilir şekilde büyüdüğü, büyümenin ana itici gücünün ise yabancı turistler olduğu görülmektedir.

Tablo 13: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi

| Yıllar | Ortalama Kalış Süresi (Gece) | | |
|--------|------------------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2016 | 4,61 | 2,06 | 3,05 |
| 2017 | 3,65 | 1,96 | 2,70 |
| 2018 | 3,80 | 1,95 | 2,87 |
| 2019 | 3,63 | 1,87 | 2,84 |
| 2020 | 3,22 | 1,87 | 2,38 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 13'de yer alan Türkiye'deki işletme belgeli konaklama tesislerinde ortalama kalış süresi (gece) incelendiğinde hem yabancı hem yerli turist kategorilerinde yıllar itibarıyla düşüş gözlenmektedir.

Tablo 14: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı

| Yıllar | Doluluk Oranı (%) | | |
|--------|-------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2016 | 24,68 | 17,54 | 42,22 |
| 2017 | 30,24 | 20,76 | 50,99 |
| 2018 | 37,16 | 19,27 | 56,43 |
| 2019 | 41,52 | 17,38 | 58,90 |
| 2020 | 11,72 | 11,11 | 22,83 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Türkiye'deki işletme belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranının (Tablo 14) 2020 yılına kadar artmakta olduğu görülmektedir. Artış oranının pandemi sonrası süreçte devam etmesi durumunda orta vadede yeni turizm yatırımlarına zemin hazırlayacağı değerlendirilmektedir.

Tablo 15: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerine Geliş Sayısı

| Yıllar | Tesis Geliş Sayısı | | |
|--------|--------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 14 | 3.459 | 3.473 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Çiftlik Evi / Köy Evi alt segmentinde dikkat çekici unsur bu segmentte yabancı turistlerin yok denecek kadar az olmasıdır (Tablo 15).

Tablo 16: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerinde Geceleme Sayısı

| Yıllar | Geceleme Sayısı | | |
|--------|-----------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 52 | 6.667 | 6.719 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 17: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi

| Yıllar | Ortalama Kalış Süresi (Gece) | | |
|--------|------------------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 3,71 | 1,93 | 1,93 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Çiftlik Evi / Köy Evi alt segmentinde 2020 yılında yerli turistlerin geceleme sayılarının yabancı turistlerin çok üzerinde olduğu görülmektedir. Ortalama kalış süreleri incelendiğinde ise yabancı turistlerin ortalama kalış sürelerinin yerli turistlere göre daha uzun olduğu dikkat çekmektedir (Tablo 15,16).

Tablo 18: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Tesislerinin Doluluk Oranı

| Yıllar | Doluluk Oranı (%) | | |
|-------------|-------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 0,15 | 19,81 | 19,96 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

2020 yılı verileri incelendiğinde Türkiye'deki çiftlik evi / köy evi tesislerinin doluluk oranlarının düşük olduğu görülmektedir (Tablo 18). Bu nedenle bu temada büyük tesis yatırımlarının karlılık açısından risk oluşturacağı, butik tesise yönelmenin daha uygulanabilir bir strateji olacağı değerlendirilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan konaklama tesisi istatistiklerine göre işletme belgeli yatak sayısı 1 milyon 22 bin 366 ve belediye belgeli yatak sayısı 576 bin 876 olmak üzere toplam kapasite 1 milyon 599 bin 242 olarak belirlenmiştir. Tesislerin son yıllık kapasite kullanım oranları/doluluk oranları aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Tablolarda yer alan verilere göre Covid-19 pandemisinin yaşandığı 2020 yılı haricinde her geçen yıl konaklama tesislerinin doluluk oranında artış gözlemlenmiştir. Türkiye'deki çiftlik evi / köy evi konaklama tesislerinin doluluk oranı ise 2020 yılında %18,96 olarak gerçekleşmiştir (Tablo 20).

Tablo 19: Türkiye İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı

| Yıllar | Doluluk Oranı (%) | | |
|-------------|-------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2016 | 24,68 | 17,54 | 42,22 |
| 2017 | 30,24 | 20,76 | 50,99 |
| 2018 | 37,16 | 19,27 | 56,43 |
| 2019 | 41,52 | 17,38 | 58,90 |
| 2020 | 11,72 | 11,11 | 22,83 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 20: Türkiye Çiftlik Evi / Köy Evi Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı

| Yıllar | Doluluk Oranı (%) | | |
|-------------|-------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 0,15 | 19,81 | 19,96 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Ankara'da bulunan turizm yatırım ve işletme belgeli ve belediye belgeli konaklama tesisi istatistikleri aşağıdaki tabloda yer almakta olup toplam 272 adet tesis bulunmaktadır. Ancak Ankara'da çiftlik evi / köy evi türünde herhangi bir turizm işletmesi bulunmamaktadır.

Tablo 21: Ankara'da Turizm Yatırım ve İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri

| İl | Tesis Türü | Belge Türü | Tesis Sayısı |
|---------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| Ankara | Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisi | İşletme Belgeli | 180 |
| | | Yatırım Belgeli | 11 |
| | Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi | İşletme Belgeli | 20 |
| | Belediye Belgeli Konaklama Tesisi | Belediye Belgeli | 61 |
| Toplam | | | 272 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan konaklama tesisi istatistiklerine göre işletme ve yatırım belgeli yatak sayısı 31 bin 063 ve belediye belgeli yatak sayısı 4 bin 607 olmak üzere toplam kapasite 35 bin 670 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Ankara'daki işletme belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranı %22,89 ve belediye belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranı %26,06 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 22: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı

| Yıllar | Doluluk Oranı (%) | | |
|--------|-------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 3,18 | 19,71 | 22,89 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 23: Ankara Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı

| Yıllar | Doluluk Oranı (%) | | |
|--------|-------------------|-------|--------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 1,12 | 24,94 | 26,06 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından hazırlanan Ankara'nın 2020 yılı Kültür ve Turizm verilerine göre Covid-19 pandemisi nedeniyle 2020 yılında konaklayan yerli ve yabancı turist sayısı %32,69 oranında azalmıştır. 2019 yılında 4 milyon 941 bin 495 yerli ve yabancı turistin konakladığı Ankara'da, 2020 yılında bu sayı 3 milyon 325 bin 792'de kalmıştır. Ankara'da konaklayan yabancı turist sayısı bir önceki yıla göre %58,2 oranında azalarak 260 bin 988 olurken, aynı dönemde kentte konaklayan yerli turist sayısı da %29 oranında azalarak 3 milyon 64 bin 804'te kalmıştır. 2020 yılında toplam gelen yabancı turist sayısı ise 282 bin 114 olarak gerçekleşmişken yerli turist sayısı 3 milyon 114 bin 809 olarak kayıtlara geçmiştir.

Ankara'da bulunan işletme belgeli konaklama istatistikleri aşağıda yer almaktadır. Ankara'da Akyurt, Altındağ, Ayaş, Beypazarı, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Haymana, Kahramankazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Polatlı, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle ilçelerinde işletme belgeli tesisler bulunmaktadır.

Tablo 24: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı

| Yıllar | Tesis Geliş Sayısı | | |
|-------------|--------------------|-----------|-----------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 134.638 | 1.212.470 | 1.347.108 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Ankara'da bulunan işletme belgeli konaklama tesislerine geliş sayısı ve geceleme sayısı incelendiğinde (Tablo 25, 26), 2020 yılında yapılan ziyaretlerinin çoğunlukla yerli turistler tarafından olduğu ve kısa süreli konaklama (ortalama kalış süresi 1,73 gece) içerdiği görülmektedir. Bu noktada yabancı ziyaretçilerin yerli ziyaretçilere nazaran daha uzun geceleme sayısına sahip olması, diplomatik misyonlar ile Türk kamu kurum ve kuruluşlarıyla iş amaçlı ziyaretçilere işaret etmektedir.

Tablo 25: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı

| Yıllar | Geceleme Sayısı | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 324.129 | 2.012.004 | 2.336.133 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 26: Ankara İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi

| Yıllar | Ortalama Kalış Süresi (Gece) | | |
|-------------|------------------------------|-------|----------|
| | Yabancı | Yerli | Ortalama |
| 2020 | 2,41 | 1,66 | 1,73 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tesisin ana hedef kitlesi olan yerli ziyaretçilerin geceleme sayısı ana yoğunluğun hafta sonları olacağına işaret etmektedir.

Ankara'da bulunan belediye belgeli konaklama tesisleri istatistikleri aşağıda yer almaktadır. Ankara'da Altındağ, Ayaş, Çankaya, Çubuk, Etimesgut, Gölbaşı, Haymana, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Polatlı, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Kalecik ve Nallıhan ilçelerinde işletme belgeli tesisler bulunmaktadır.

Tablo 27: Ankara Belediye Belgeli Tesislerine Geliş Sayısı

| Yıllar | Tesis Geliş Sayısı | | |
|--------|--------------------|---------|---------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 7.358 | 164.322 | 171.680 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Belediye belgeli tesislerin ölçeği itibariyle daha küçük olması ve çoğunlukla taşra ilçelerde yer alması sebebiyle turist sayısı daha düşük olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 28: Ankara Belediye Belgeli Tesislerinde Geceleme Sayısı

| Yıllar | Geceleme Sayısı | | |
|--------|-----------------|---------|---------|
| | Yabancı | Yerli | Toplam |
| 2020 | 14.699 | 327.762 | 342.461 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Belediye belgeli tesislerin toplam geceleme sayısı ve ortalama kalış süresi il genelindeki tabloyla benzeşmekte, ziyaretçilerin genellikle kısa konaklamalar yaptığı dikkat çekmektedir.

Tablo 29: Ankara Belediye Belgeli Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi

| Yıllar | Ortalama Kalış Süresi (Gece) | | |
|--------|------------------------------|-------|----------|
| | Yabancı | Yerli | Ortalama |
| 2020 | 2,00 | 1,99 | 1,99 |

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Doğa ile iç içe yapılabilecek bir tatil özellikle büyükşehirlerin yoğun ve stresli yaşamından kaçıp doğaya, toprağa ulaşmak isteyenlerin tercihidir. Bu bağlamda tesisin hedef kitlesi bu tarz bir tatil düşünenlerdir. Yerli ve yabancı turistler hedeflenerek Çamlıdere'nin doğal güzellikleri ile tatil yapma imkânı sunulacaktır.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Kurulması öngörülen doğa oteli, deneyim temelli (experience oriented) bir turistik işletme olacağı için hizmet kalitesinin yüksek ve ekonomik olarak da sürdürülebilir olması önem taşımaktadır. Primer müşteri kitlesinin Ankara ve iç Anadolu bölgesinde yer alan iller olacağı öngörüsünde bulunarak ve özellikle kış döneminde hafta içi doluluğun düşük seyredeceği göz önüne alınarak tesisin 20 odalı ve 30 yatak kapasiteli olmasının yarar sağlayacağı değerlendirilmiş ve bu ön fizibilitedeki hesaplamalar buna göre yapılmıştır.

Maliyet verimliliği açısından otelin ayrı ayrı bungalovlar yerine yekpare iki katlı bina şeklinde yapılması hem yatırım hem işletme döneminde avantajlı olacaktır. Bu sebeple ön fizibilitede 5'i aile odası 15 standart oda olarak 20 odalı bir planlama yapılmıştır. Aile odalarının 2 tek kişilik, 1 çift kişilik yatakla donatılması, standart odalara ise ek misafir durumunda 1 ek yatay ve/veya beşik konması şeklinde planlama yapılmıştır. Bu durumda tesisin standart yatak kapasitesi 30 olmaktadır.

Tesis faaliyete geçtikten sonraki her yıl tanınırlık artışı ve tanıtım pazarlama aktiviteleri ile müşteri sayısını artıracaktır. Bu artışın ilk dönemlerde hızlı seyretmesi, belirli bir doygunluğa eriştikten sonra artış hızının düşmesi beklenmektedir. Bu tüm sektörde normal işleyişle paraleldir. Böylesi bir doygunluğa erişildiğinde yatırımcı ek yatırım yaparak tesisi büyüme yoluna veya fiyat artırarak kâr marjını artırma yoluna gidebilir. Ancak bu kararlar ön fizibilite ölçeğini aşan kararlar olacağı için hesaplamalar basitleştirilmiş ve mevcut yatırım kapasitesine göre hazırlanmıştır.

Talep değerlendirmesi yapıldığında tesisin kısa vadede Ankara il merkezindeki sosyo-ekonomik açıdan orta sınıf müşteri kitlesine hitap etmesi beklenmektedir. Tesisin bakım/onarım ve kontrol dışı etmenler sebebiyle yılda 50 hafta fiilen çalışacağı varsayılmıştır. Yılda 50 hafta sonunun ilkbahar-sonbahar döneminde yoğun talep alacağı, kış döneminde talebin nispeten düşeceği, hafta içlerinde ise nispeten düşük taleple karşılaşacağı değerlendirilmektedir. İlkbahar-sonbahar döneminde hafta içi talebinin nispeten yüksek olabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan tesis tanındıkça, müşteri sadakati edindikçe ve pazarlama kampanyaları meyve vermeye başladıkça hafta içlerinin doluluk oranı da artabilecektir.

Üretim miktarı hizmet yatırımları için geçerli bir ölçüt değildir çünkü (istisnai durumlar haricinde) tesis faaliyete geçtiğinde tüm kapasitesi ile hizmet üretir.

2.6. Girdi Piyasası

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre Çiftlik Evi / Köy Evi statüsündeki tesislerin klasik konaklama şekilleri yerine, gelen müşterilere bir çiftlik evi-köy evinde konaklama olanağı sunması, yerel yiyecek ve içecek gibi denemeyi istediği yerel tüketim maddelerini kullanma olanağı sağlaması, bu olanakların aile işletmeciliği anlayışı çerçevesinde sunulması, tefriş ve dekorasyonunun özgün olduğu kadar malzemelerinin nitelikli olması da gerekmektedir. Aynı zamanda ısıtma sisteminin merkezi olması zorunluluğu aranmayan bu tesislerde aşağıdaki nitelikler aranmaktadır:

- Müşterilere yöreye özgü ve ev yapımı yiyecek ve içecek türlerinin sunulması
- Doğal ortamlardan görsel olarak da yararlanmayı sağlayan balkon, veranda ve teras gibi düzenlemeler
- Oturma salonunda şömine
- Kitap okuma ve dinlenme imkânı veren mahal düzenlemesi
- Tesis çevresindeki doğal ve kültürel değerler ile çevre korumasına yönelik genel bilgilendirme
- Her beş oda için bir adet ortak müşteri duş, tuvalet ve lavabo mahalli
- Personel için soyunma yeri, duş, tuvalet mahalli

Bu kriterler göz önünde bulundurularak, satış yeri, mutfak, restoran, ilk yardım odası, dinlenme alanı ve lobi, idari ofislerin bulunacağı bir yönetim alanı, 20 tane oda yanı sıra müşterilerin bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerini gerçekleştirebileceği ve doğal ürünler yetiştirilebileceği bir çiftlik alanı ile ahır içerecek şekilde ön fizibilite yapılması öngörülmüştür.

Bu konaklama tesisinde en önemli girdiler; tefrişat malzemeleri, temizlik malzemeleri, hayvanlar, hayvan bakım malzemeleri, toprakta çalışacak alet edevatlar, mutfakta kullanılacak yemek malzemeleri ve çalışacak personel olacaktır.

Yatırım konusu konaklama tesisi turizm sektörü olarak hizmet sektörünün altında yer almaktadır. Bu nedenle tesiste hizmet sağlanacak olup üretim faaliyeti gerçekleşmeyecektir, sadece konaklayacak misafirlerin kendi tüketimleri için yoğurt, peynir, sabun ve krem gibi doğal üretimler yapılacaktır. Bu nedenle üretim miktarlarına bu alanda yer verilmemektedir.

Ankara'nın başkent olması sebebiyle ihtiyaç duyulacak tüm girdiler Ankara ili içerisinde sağlanabilecektir.

Ankara'nın başkent olması sebebiyle ihtiyaç duyulacak girdilerin temin edilmesinde hiçbir olumsuz durum yaşanması öngörülmemektedir. Tüm girdiler Ankara ili içerisinde temin edilebileceği için karayolları ile bölgeye lojistiği sağlanabilecektir.

Tesis konaklama hizmet sektöründe faaliyet göstereceği için hammadde veya yardımcı madde ihtiyacı ve gideri dikkate alınmayacak ölçektektir. Bu sebeple alt kırım özeline inen bir analize ihtiyaç duyulmadığı değerlendirilmektedir.

Oda-kahvaltı konseptiyle verilecek hizmette ana gider unsurları olarak kahvaltı gıda maddeleri, temizlik ve benzer hijyen ürünleri ile enerji giderleri öne çıkmaktadır. Gıda maddelerinin ve hayvan bakım giderlerinin konaklama-yatak başına azami 20 TL civarı maliyet oluşturması, temizlik-hijyen giderleri için yine konaklama-yatak başına 5 TL maliyet oluşturması, enerji giderlerinin ise konaklama-yatak başına 15 TL gider oluşturması beklenmektedir. Böylece ilk yıl için kişi başına 40TL geceleme gideri oluşacağı hesaplanmaktadır.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Çamlıdere turizm sektörü açısından önemli yatırım alanlarına sahiptir. İkincil konut ve günübirlik turizm anlayışından, uluslararası ve ulusal konaklamalı turizm anlayışına geçilmelidir. Turizm yatırım, istihdam ve gelir çarpanı etkisine sahiptir. Oysaki mevcut yapı, bölgeye günübirlik ziyaretlerle sınırlı kalmaktadır. Bir bölgenin turizm açısından tanınmasında günübirlikçilerin ve ikincil konutların önemli bir rolü olmakla birlikte, artık istihdam ve gelir oluşturucu turizm türlerine yönelik yatırımlar yapılması gerekmektedir.

Ankara Kalkınma Ajansı tarafından yayınlanan Ankara'nın Koynunda El Değmemiş Bir Güzellik: Çamlıdere raporu içerisinde yer alan SWOT analizine göre Çamlıdere'nin güçlü yönleri aşağıda yer almaktadır:

- El değmemiş doğa ve temiz hava: Sanayileşme ve şehirleşme şartlarının yoğun ve hızla yaşandığı günümüz şartlarında yeşil turizm, yeşil pazarlama, çevre dostu ürünler önem kazanmaktadır. Çamlıdere bölgesinde çam, meşe ve ardıç ağaçlarının yoğun olması nedeniyle turistik açıdan pazarlanabilmesi noktasında yeşilin ve doğanın ön plana çıkması büyük avantajdır. Özellikle çevre kirliliğinden ve şehirleşmeden bunalmış insanların nefes alabileceği önemli ve potansiyel bir destinasyondur. Büyük şehirlerde, örneğin Ankara'da Mogan Parkı, Göksu Parkı, Dikmen Vadisi ve Harikalar Diyarı gibi rekreasyon alanlarına büyük yatırımlar yapılması tamamen halkın bu ihtiyacının giderilmesine yönelik oluşturulan alanlardır. Bu noktada Çamlıdere sahip olduğu bu doğal potansiyeli ön plana çıkartarak doğal çevreye dayalı turizm türlerini tercih eden insanları bölgeye çekebilecektir.
- Doğal Yaşam: Yeşili bol olan alanlar farklı hayvan ve bitki türlerine ev sahipliği yapmakla birlikte Çamlıdere bölgesi bol yeşil alanlarıyla geyik ve sincap gibi doğada nadir görünen hayvanları barındırmaktadır. Şehirleşme ile birlikte çevre kirliliğinin artması Çamlıdere gibi doğal yerlerin değerini daha da artırmaktadır. Çamlıdere sahip olduğu bu doğal kaynakları ile çiftlik turizmi, yayla turizmi, kırsal turizm gibi yeni eğilimlere cevap verebilecek niteliklere sahiptir.
- Başkente ve havaalanına yakın olduğu için bölgeye ulaşım kolaydır ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.
- Yerel yönetim ve halk Çamlıdere'de turizmi geliştirme noktasında isteklidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Ankara ili içerisinde yatırım konusu çiftlik evi / köy evi konseptinde bulunan bir konaklama tesisi bulunmamasıyla birlikte Çamlıdere ilçesine yalnızca günübirlik geziler düzenlenmektedir. Bu bağlamda il ve ilçe içerisinde yatırım konusuna muadil bir konaklama tesisi olmaması büyük bir avantaj olarak görülmektedir. Çamlıdere'nin doğal güzellikleri sayesinde kırsal turizm bu alanda geliştirilebilecektir. Şimdiye kadar yalnızca günübirlik ziyaretler gerçekleşmesi sebebiyle bölgeye yerli ve yabancı turist çekmek açısından pazarlama faaliyetlerine önem verilmesi gerekmektedir.

Türkiye'de toplam 13.969 konaklama tesisi bulunurken toplamda 12 adet çiftlik evi / köy evi bulunmaktadır. Bu çiftlik / köy evi statüsünde bulunan tesisler Tunceli, İzmir, Denizli, Muğla, Ordu, Kahramanmaraş, Nevşehir, İzmir, Edirne, İzmir ve Düzce illerinde yer almaktadır. Ankara ilinde bu statüde bir konaklama tesisi bulunmaması yatırım için avantaj noktasıdır. Yatırımın Ankara ilinde ve doğal güzelliklere sahip Çamlıdere ilçesinde yapılıyor olması sayesinde Ankara'nın başkent ve büyükşehir olmasının avantajlarından (teknolojik üstünlük, coğrafi avantaj ve hammaddeye yakınlık) faydalanılmaktadır.

Yatırım konusu hizmet sektörü içerisinde yer aldığı için üretim faaliyeti gerçekleştirilmemektedir. Bu nedenle öne çıkan ülkelerin turizm gelir verileri sunulmaktadır. Turizm faaliyetleri konusunda gelen turist sayısı Fransa, İspanya, ABD, Çin ve İtalya ön plana çıkmaktadır. Ülkelerin 2018 yılı turizm gelirleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 30: Ülkelerin 2018 Turizm Gelirleri

| Ülkeler | Gelir (Milyar \$) |
|---------|-------------------|
| ABD | 214,5 |
| İspanya | 81,5 |
| Fransa | 65,5 |
| İtalya | 49,3 |
| Çin | 40,4 |

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü Ocak 2020 Barometresi, 2020

Ankara ili Çamlıdere ilçesinde kurulacak konaklama tesisi misafirlere şehir kalabalığından uzak doğayla iç içe bir tatil imkânı sunulacaktır. Bu bağlamda hem yerli hem de yabancı turistler yatırım projesinin hedef kitlesini oluşturmaktadır. Son zamanlarda insanların ilgisi doğa tatillerine kaymaya başlamışken yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle insanlar daha da doğaya yakın olmayı istemeye başlamışlardır. Bu nedenle Çamlıdere ilçesinin doğal güzelliklerini sunan ve doğal ürünler üreten, tarımsal faaliyetler içerisinde olmaya imkân sağlayan bir tesisin hedef kitlesi hem yerli hem de yabancı turistlerdir.

Tesisin kısa vadede iç pazara ve öncelikle Ankara'ya hitap etmesi daha uygulanabilir bir modeldir. Bu bağlamda doğrudan müşteriyle irtibat için tanıtım-reklam kampanyaları düzenlenerek internet üzerinden veya telefonla rezervasyon alınması şeklinde doğrudan müşteriye erişim kısa ve hatta orta vadede geçerli bir uygulama olacaktır.

Orta-uzun vadede ise yatırımcının tercihi göre acentalarla çalışmak veya yurtdışı pazara yönelmek değerlendirilebilecek stratejilerdir. Ancak deneyim bazlı bir tesis olacak yatırımın ölçeği itibariyle bu opsiyonları karlı hale getirecek ölçek ekonomisine sahip olmayacağı değerlendirilmektedir. Nitekim dünyada da deneyim bazlı turizm tesisleri butik ölçekte faaliyet göstermektedir.

2.5. nolu başlıkta açıklandığı üzere konaklama hizmet tesislerinde üretim ve satış miktarını doluluk oranı olarak referans almak gerekmektedir. Aşağıda beş yıllık üretim ve satış projeksiyonu sunulmuştur.

Tablo 31: 5 Yıllık Satış Miktar Projeksiyonu

| Açıklama | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | 4. Yıl | 5. Yıl |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Yatak Sayısı | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Yıllık Hafta Sonu Konaklama Kapasitesi (Kişi) | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Yıllık Hafta Sonu Doluluk Oranı (%) | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 |
| Yıllık Hafta Sonu Konaklama Sayısı (Kişi) | 1.500 | 1.800 | 2.100 | 2.400 | 2.700 |
| Yıllık Hafta İçi Konaklama Kapasitesi (Kişi) | 7.500 | 7.500 | 7.500 | 7.500 | 7.500 |
| Yıllık Hafta İçi Doluluk Oranı (%) | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| Yıllık Hafta İçi Konaklama Sayısı (Kişi) | 750 | 1.125 | 1.500 | 1.875 | 2.250 |
| Yıllık Kümülatif Kapasite (Kişi) | 10.500 | 10.500 | 10.500 | 10.500 | 10.500 |
| Yıllık Kümülatif Kapasite Kullanımı (Doluluk Oranı) (%) | 21 | 28 | 34 | 41 | 47 |

Tesis faaliyete geçtikten sonra tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine önem vererek ve müşteri referansı ile daha geniş kitlelere ulaşmalı ve doluluk oranlarını artırmalıdır. Doluluk oranı belli bir seviyeye ulaştıktan sonra fiyatlar daha çok kâr marjı bırakmak üzere yukarı çekilebilecektir. Ancak bu analiz kapsamında ilk 5 yılda doluluk oranı artırmaya odaklanan bir dönem geçeceği varsayılmıştır.

Doğrudan satış yöntemiyle çalışacağı değerlendirilen tesiste satışlar nakden veya kredi/banka kartı ile yapılacak peşin satışlardır. Yatırımın doğası gereği ek bir gider söz konusu değildir.

Konaklama fiyatı benzer doğa temalı butik tesisler referans alınarak derlenmiştir. Nihai fiyat tesisin mimarisinden odaların büyüklüğüne, yeme-içme hizmetlerinden personel sayısı ve niteliğine kadar geniş faktörlere göre değişim gösterebilecektir. Tabloda sunulan hesaplamalar tesisin vizyonunu orta-üst segment olarak hedefleyen bir konseptte göre hesaplanmıştır. 2022 yılı sonrasındaki yıllarda giderler ve fiyatların yıllık %15 oranında artacağı, dolar bazında ise aynı kalacağı varsayılmıştır.

Tablo 32: 5 Yıllık Satış Fiyatı Projeksiyonu

| Açıklama | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | 4. Yıl | 5. Yıl |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hafta Sonu Gecelik Kişi Başı Fiyat (TL) | 350 | 400 | 450 | 525 | 600 |
| Hafta Sonu Gecelik Kişi Başı Fiyat (\$) | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| Hafta İçi Gecelik Kişi Başı Fiyat (TL) | 225 | 260 | 300 | 345 | 400 |
| Hafta İçi Gecelik Kişi Başı Fiyat (\$) | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |

Tesisin gelir projeksiyonu ise izleyen sayfadaki tabloda sunulmuştur. Burada vurgulanması gereken önemli bir nokta konaklama geliri harici gelirlerin yatırım konsepti ve hedef kitleye göre belirlenecek hizmet ve kalite standartlarına göre belirlenecek olmasıdır. Deneyim temalı tesise gelen misafirlerin vakitlerini tesiste geçireceği ve doğal olarak yeme-içme harcaması yapacağı, bunun yanında doğal üretim ürünleri satın alacakları muhtemeldir. Yatırımcıya ön fikir vermesi amacıyla bu projeksiyonlar çalışmada ortalama bir yaklaşıma sahip tesis yatırımında yüksek güvenilirlikle gerçekleşmesi projekte edilecek biçimde ele alınmıştır. Bu gelir kalemleri tesisin daha detaylı fizibilitesi aşamasında tekrar ele alınması yararlı olacaktır. Çünkü sunulabilecek ürün ve hizmetler, bunların kalitesi, fiyatlaması, malzeme ihtiyacı yatırımcının yaklaşımına bağlı ve bir bütün içerisinde değerlendirilmesi gereken unsurlardır.

İzleyen sayfadaki tabloda sunulan 5 yıllık konaklama gelir projeksiyonu, aşağıda belirtilen koşullar çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Oda+Kahvaltı konseptli tesiste geceleme başına 1 öğün yemek yenileceği ve yemek net karının öğün başına 25 TL/ 3\$ olacağı,
- Tesisin ölçüğü ve doğal yaşam konsepti sebebiyle konaklama dışı misafirlere odaklanmayacağı, konumu ve ilçe koşulları sebebiyle konaklayan dışı misafir gelirlerinin istatistiki olarak anlamlı olmayacağı sebebiyle hesaplama dışı tutulacağı,
- Doğal ürün satışının gıda ürünleri ağırlıklı olacağı, bunlarsa önemli kısmının yerel üreticilerden alınıp satılacağı,
- Doğal ürün kar marjının %20 olacağı ve geceleme başına 10 TL/ 1,2\$'lık satış karşılığı 2 TL/0,24\$ kar elde edileceği,
- Konaklama fiyatlarında kullanılan dolar bazlı fiyatın ve dolayısıyla karın sabit kalacağı, TL fiyatların enflasyon sebebiyle yıllık olarak güncelleneceği,
- Bu operasyonun için ek istihdam veya altyapı yatırımı gerekmeyeceği,
- Tesisteki doğal yaşam unsurlarından (hayvan bakımı, üretim, çiftçilik gibi) ek ücret alınmayacağı.

Yatırımın özel detayları belirlendiğinde bu unsurlar üzerine yatırım stratejisi bağlamında marjinal veya dramatik değişiklikler yapmak suretiyle indikatif olarak hazırlanan bu projeksiyonun, yatırım öncesi geçerli senaryo için tekrar optimize edilmesi yararlı olacaktır.

Tablo 33: 5 Yıllık Konaklama Dışı Gelir Projeksiyonu (TL)

| Açıklama | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | 4. Yıl | 5. Yıl |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|
| Yıllık Konaklama Sayısı (Kişi) | 2.250 | 2.925 | 3.600 | 4.275 | 4.950 |
| Konaklama Başına Yeme-İçme Brüt Karı (TL) | 25 | 28,57 | 32,14 | 37,5 | 42,85 |
| Yıllık Toplam Yeme-İçme Brüt Karı (TL) | 56.250 | 83.550 | 115.700 | 160.300 | 212.100 |
| Konaklama Başına Ürün Satış Brüt Karı (TL) | 10 | 11,43 | 12,85 | 15 | 17,14 |
| Yıllık Toplam Ürün Satış Brüt Karı (TL) | 22.500 | 33.400 | 46.250 | 64.125 | 84.850 |
| Yıllık Konaklama Dışı Toplam Brüt Karı (TL) | 78.750 | 117.000 | 162.000 | 224.000 | 297.000 |
| <i>Not: Toplam rakamlar okuma kolaylığı amacıyla en yakın 100 TL'ye yuvarlanmıştır</i> | | | | | |

Tablo 34: 5 Yıllık Konaklama Dışı Gelir Projeksiyonu (\$)

| Açıklama | 1. Yıl | 2. Yıl | 3. Yıl | 4. Yıl | 5. Yıl |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Yıllık Konaklama Sayısı (Kişi) | 2.250 | 2.925 | 3.600 | 4.275 | 4.950 |
| Konaklama Başına Yeme-İçme Brüt Karı (\$) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Yıllık Toplam Yeme-İçme Brüt Karı (\$) | 6.750 | 8.775 | 10.800 | 12.825 | 14.850 |
| Konaklama Başına Ürün Satış Brüt Karı (\$) | 0,24 | 0,24 | 0,24 | 0,24 | 0,24 |
| Yıllık Toplam Ürün Satış Brüt Karı (\$) | 540 | 702 | 864 | 1.026 | 1.188 |
| Yıllık Konaklama Dışı Toplam Brüt Karı (\$) | 7.290 | 9.475 | 11.665 | 13.850 | 16.040 |
| <i>Not: Toplam rakamlar okuma kolaylığı amacıyla en yakın 5 \$'a yuvarlanmıştır</i> | | | | | |

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Türkiye'nin turizm hareketliliği içinde Ankara'da, genel tablodan farklı olarak daha çok iş ve kongre turizmi öne çıkmakta, ayrıca bölgenin kaynakları nedeniyle sağlık ve kültür turizmi hareketi de önem arz etmektedir. Turizm gelirleri şehrin ekonomisine önemli katkı yapmaktadır. Ankara'da konaklama, kent içi parklar ve rekreasyon alanları ile iş/kongre turizmine yönelik yatırımlar öne çıkmaktadır.

Ankara'da turistik ziyaret amaçlı ziyaretler daha çok Beypazarı, Gölbaşı ve Kızılcahamam gibi ilçelerde yoğunlaşmaktadır. Ancak Çamlıdere ilçesinde herhangi bir konaklama işletmesi bulunmamaktadır. Ankara Kalkınma Ajansı tarafından yayınlanan Ankara'nın Koyununda El Değmemiş Bir Güzellik: Çamlıdere raporunda uluslararası ve yerli turistlerin Çamlıdere'de konaklamalarını sağlamak üzere bölgenin mimari dokusuna uygun otel ve pansiyon gibi işletmelerin kısa vadede faaliyete geçirilmelerinin önemi vurgulanmaktadır.

Özellikle eko turizme yönelik olarak çiftliklerde, doğal hayatı birebir yaşamak isteyen turistlerin sayısı giderek artmaktadır. Raporda Çamlıdere'de içinde konaklama birimleri barındıran organik tarım yapılan çiftliklerin yapılması önerilmektedir. Çamlıdere gerek bitki örtüsü gerek misafirperver halkı ile tarım ve çiftlik turizmine oldukça elverişlidir. Bu nedenle yatırım yeri olarak Çamlıdere ilçesi tercih edilmiştir.

Aynı zamanda yer seçimi yapılırken personel istihdamı da göz önünde bulundurulmuştur. Tesiste çalışacak kişilerin yakın yerleşimlerden sağlanabilecek olması bir avantaj olarak görülmektedir. Personel istihdamının yanı sıra hizmet, araç-gereç vb. ihtiyaçların bölgeden sağlanabilecek olması da bölge ekonomisine katkıda bulunacaktır.

Tesisin büyüklüğü bağlamında 15 adet standart odanın 30 m², 5 adet aile odasının 50 m² alana yerleşmesi, ortak kullanım alanları için 400 m², depolama ve sair operasyon için de yine 400 m² alan gerektiği değerlendirilmektedir. Böylece ana binanın 1500 m² alana sahip olması, ahır için 200 m²'lik alanın yeterli olacağı değerlendirilmektedir. Binalar arası kısımlar da değerlendirildiğinde yapılar için yaklaşık 2.000 m² ve tarımsal faaliyetler için 3.000 m² alanın yeterli olacağı değerlendirilmektedir. Çamlıdere ilçesinde 5 dönümlük arazi bulunabileceği tespit edilmiştir. İlçede yükselen arazi fiyatları dikkate alındığında ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanması için mevcut kamu arazilerinin kullanılması hedeflenmektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Yatırım konusu konaklama tesisi çiftlik evi / köy evi statüsünde olacaktır. Tesiste yönetim binasının, evlerin, çiftlik alanının, ahırın, etkinlik alanının, tarım alanının inşaatı, tadilatı ile tefrişatı olacaktır. Ek olarak tesisin bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri ile geleneksel yöntemlerle ziyaretçiler tarafından doğal ürünler yetiştirilecektir.

- Tarım alanında sebze ve meyve yetiştiriciliği (domates, biber gibi ziyaretçilerin yiyebileceği)
- Doğal malzemelerle ev yapımı yoğurt üretimi
- Doğal malzemelerle ev yapımı peynir üretimi
- Doğal malzemelerle ev yapımı sabun üretimi

Konaklama tesisinde kullanılacak makine ve ekipmanlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 35: Makine-Teçhizat Listesi

| | Açıklama | Adet |
|-------------------------|---|------|
| Odalar | Çift Kişilik Yatak | 20 |
| | Çift Kişilik Karyola ve Yatak Başlığı | 20 |
| | Tek Kişilik Yatak (Aile Odaları) | 10 |
| | Tek Kişilik Karyola ve Yatak Başlığı (Aile Odaları) | 10 |
| | Komodin | 50 |
| | Gardırop | 25 |
| | Sehpa | 25 |
| | Bavul Sehpası | 20 |
| | Makyaj Masası | 20 |
| | Televizyon | 20 |
| | Klima | 20 |
| | Mini Buzdolabı | 20 |
| İdari/Ortak Alan | Tekli Koltuk (Lobi için) | 8 |
| | Üçlü Koltuk (Lobi için) | 4 |
| | Lobi Deski | 1 |
| | Sehpa | 4 |
| | Modem ve Repeater | 6 |
| | Bilgisayar | 2 |
| | Yazıcı | 2 |
| | Televizyon | 2 |
| | Klima | 4 |
| Mutfak/Restoran | Mutfak Dolapları (Profesyonel) | 1 |
| | Çalışma Tezgâhı (Profesyonel) | 1 |
| | Kuver Ünitesi | 1 |
| | Servis Arabası | 2 |
| | Buzdolabı (Profesyonel) | 1 |
| | Dondurucu (Profesyonel) | 1 |
| | Bulaşık Makinası (Profesyonel) | 1 |
| | Davlumbaz (Profesyonel) | 1 |

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------|----------|
| | Ocak (Profesyonel) | 1 |
| | Fırın (Profesyonel) | 1 |
| | Masa – 4 Sandalye Yemek Takımı | 10 |
| Çiftlik Alanı / Ahır | İnek | 4 |
| | Koyun | 10 |
| | Keçi | 10 |
| | Tavuk | 20 |
| | Ördek | 10 |
| | At | 2 |
| | Eşek | 2 |
| | Kedi | 2 |
| | Köpek | 2 |
| | Hayvan Yemlik | 6 |
| | Hayvan Suluk | 6 |
| | Hayvan Bakım Malzemeleri | Muhtelif |
| | El Arabası | 3 |
| | Toprakta Çalışacak Alet Edevat | Muhtelif |

3.3. İnsan Kaynakları

Tablo 36: İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

| | Okuma yazma bilmeyen | Okuma yazma bilen okul bitirmeyen | İlkokul ve ilköğretim mezunu | Ortaokul ve dengi meslek okulu mezunu | Lise ve dengi meslek okulu mezunu | Yüksekokul veya fakülte mezunu | Yüksek lisans mezunu | Doktora mezunu |
|-------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| 2016 | 101.182 | 101.915 | 1.199.499 | 519.435 | 1.143.608 | 916.477 | 106.026 | 30.744 |
| 2017 | 96.648 | 97.414 | 1.194.864 | 540.990 | 1.163.619 | 940.790 | 129.315 | 33.979 |
| 2018 | 89.896 | 89.201 | 1.119.511 | 549.522 | 1.209.863 | 974.756 | 140.171 | 33.831 |
| 2019 | 84.912 | 85.410 | 951.075 | 728.500 | 1.240.303 | 1.022.142 | 151.235 | 34.442 |
| 2020 | 79.766 | 82.185 | 921.281 | 736.951 | 1.251.654 | 1.081.726 | 156.612 | 35.868 |

Kaynak: TÜİK, 2021

Ankara'da okuma yazma bilmeyenlerin sayısı her geçen yıl azalmaktayken eğitilmiş kişi sayısında sürekli bir artış gözlemlenmektedir. Lise ve üstü eğitim seviyesindeki insanların sayısı toplam nüfusun yarısına yakındır. Özellikle üniversite ve yüksek lisans eğitilmiş nüfusta dikkat çekici bir artış gözlenmektedir.

Tablo 37: Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası) İstatistikleri ve Bu İstatistiğin İl Nüfusuna Oranı

| | Çalışma Çağındaki Nüfus | Toplam Nüfusa Oranı (%) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 2016 | 3.950.008 | 73,87 |
| 2017 | 4.019.688 | 73,88 |
| 2018 | 4.054.115 | 73,82 |
| 2019 | 4.154.515 | 73,66 |
| 2020 | 4.381.098 | 77,35 |

Kaynak: TÜİK, 2021

2020 yılı itibarıyla 4.381.098'lik bir nüfus dikkat çekerken doğum oranlarının azalması ile çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranında azalış görülmektedir.

Tablo 38: Genç Nüfus İstatistikleri ve Bu İstatistiğin Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

| | Genç Nüfus | Çalışma Çağındaki Nüfus | Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%) |
|-------------|------------|-------------------------|------------------------------------|
| 2016 | 814.323 | 3.950.008 | 20,62 |
| 2017 | 826.042 | 4.019.688 | 20,55 |
| 2018 | 828.997 | 4.054.115 | 20,45 |
| 2019 | 837.494 | 4.154.515 | 20,16 |
| 2020 | 869.688 | 4.381.098 | 19,85 |

Kaynak: TÜİK, 2021

Son 5 yılda genç nüfusta (15-24 yaş arası) sürekli bir artış olmasına rağmen yine doğum oranlarının azalması ile genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranında azalış görülmektedir

Doğa otelinde sağlanacak istihdamın ilçeden olacağı öngörülmektedir. Ancak insan kaynağına ışık tutmak amacıyla merkez ilçelerin ve yatırım bölgesinin nüfusu ve nüfusun eğitim kademelerine göre durumu incelenmiştir. Ankara'nın büyükşehir olması ve merkez ilçelerdeki nüfusun fazla olması sebebiyle istihdama erişim sıkıntısı yaşanacağı düşünülmektedir

Tablo 39: Ankara İlçe Nüfusu

| İlçe | Nüfus |
|-------------|--------------|
| Altındağ | 348.663 |
| Çamlıdere | 8.883 |
| Çankaya | 844.439 |
| Etimesgut | 539.292 |
| Gölbaşı | 127.383 |
| Keçiören | 826.076 |
| Mamak | 585.217 |
| Pursaklar | 140.099 |
| Sincan | 493.547 |
| Yenimahalle | 623.866 |

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 40: Ankara İlçe Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

| | Okuma yazma bilmeyen | Okuma yazma bilen okul bitirmeyen | İlkokul ve ilköğretim mezunu | Ortaokul ve dengi meslek okulu mezunu | Lise ve dengi meslek okulu mezunu | Yüksek okul veya fakülte mezunu | Yüksek lisans mezunu | Doktora mezunu |
|--------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------|
| Altındağ | 7.211 | 7.525 | 83.336 | 60.591 | 80.187 | 48.913 | 5.004 | 634 |
| Çamlıdere | 813 | 460 | 3.007 | 1.234 | 1.709 | 639 | 24 | 6 |
| Çankaya | 6.587 | 8.156 | 67.943 | 70.090 | 201.835 | 305.642 | 70.323 | 22.138 |
| Etimesgut | 4.851 | 5.350 | 69.566 | 70.749 | 133.133 | 147.913 | 21.914 | 3.552 |
| Gölbaşı | 1.603 | 1.782 | 20.075 | 16.890 | 31.319 | 30.229 | 4.754 | 1.375 |
| Keçiören | 13.491 | 14.364 | 163.641 | 131.633 | 216.671 | 146.979 | 13.970 | 1.971 |
| Mamak | 12.940 | 11.061 | 129.016 | 103.072 | 148.574 | 87.196 | 6.565 | 708 |
| Pursaklar | 1.842 | 2.020 | 28.758 | 24.833 | 34.845 | 20.365 | 1.678 | 231 |
| Sincan | 7.936 | 7.778 | 111.701 | 94.763 | 123.997 | 61.317 | 3.482 | 391 |
| Yenimahalle | 7.635 | 7.635 | 88.619 | 75.104 | 159.547 | 170.031 | 24.907 | 4.427 |

Kaynak: TÜİK, 2021

Doğa otelinde istihdam edilmesi planlanan idari ve teknik pozisyonda yer alacak kişilerin nitelikli olması bu bağlamda en az yüksekokul veya üzeri eğitime sahip olması özellikle müşteri ve taşeronlarla ilişkilerde yarar sağlayacaktır. Ek olarak yatırım konusu doğa otelinde geleneksel tarımsal üretim ve hayvancılık faaliyetleri yer alacağı ve Çamlıdere ilçesinde 15 yaş ve üstü nüfusun çoğunluğu ilköğretim mezunu olduğu için bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerinde görev alabilecek kişiler bölgeden istihdam edilebilecektir.

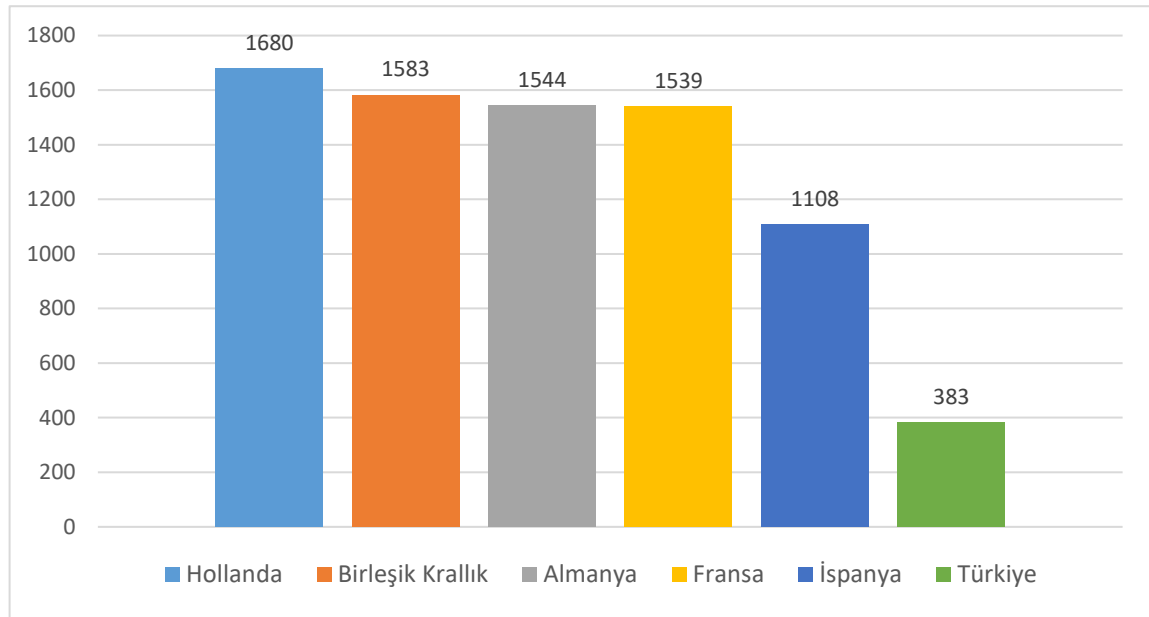
Yatırımı yönetmek için bir genel müdüre ihtiyaç duyulacağı varsayılmaktadır. Muhasebe/mali işler, Müşteri ilişkileri, pazarlama/satış gibi alanlarda genel müdüre destek olacak 1 müdür yardımcısına ihtiyaç olacağı değerlendirilmektedir. Başlangıç aşamasında 3 işçi ile operasyonun sürdürüleceği, ancak büyüme ve operasyondaki gözlemlere göre personel sayısının güncellenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Tablo 41: Personel Projeksiyonu

| Personel | Sayı | Aylık Maliyet (TL) | Aylık Gider (TL) | Yıllık Gider (TL) |
|--------------------|----------|--------------------|------------------|-------------------|
| Genel Müdür | 1 | 8.000 | 8.000 | 96.000 |
| Müdür Yardımcısı | 1 | 6.000 | 6.000 | 72.000 |
| İşçi | 3 | 4.500 | 13.500 | 162.000 |
| TOPLAM | 5 | ----- | 27.500 | 330.000 |
| TOPLAM (\$) | | | 3.235 | 38.823 |

Yapılan araştırmalar neticesinde pozisyon bazlı maaş bilgisine ulaşılamamakla birlikte Avrupa'da en çok turizm geliri olan ilk 5 ülkenin ve Türkiye'nin asgari ücret bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İtalya, en yüksek turizm gelirine sahip olmasına rağmen asgari ücret uygulaması olmadığı için grafikte gösterilmemektedir.

Şekil 4: Asgari Ücret Maaş Bilgileri (Avro)



Kaynak: Euronews, 2021

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tesisin faaliyete geçmesi için sıfırdan bina yapılması şart olmamakla beraber uzun vadede konaklamaya özgü tesis yapılması daha büyük operasyonel kolaylık ve stratejik rahatlık sağlayacaktır. İlçede eski yapıları satın alarak veya kiralarak tadil etme şeklinde de bir yaklaşım sergilenebilir, ancak bu fizibilitede bu yöntem kullanılmamıştır.

Daha önce açıklandığı üzere yaklaşık 5 dönümlük arazi alımı, yaklaşık 1.700 m²'lik inşaat yapılması ve nakliye işleri için bir adet ticari araç alınması yararlı olacaktır.

Tablo 42: Sabit Yatırım Projeksiyonu

| Sabit Yatırım Tutarı | Maliyet (TL) | Maliyet (\$) |
|--|------------------|----------------|
| Arsa | 300.000 | 35.294 |
| Bina-İnşaat | 2.000.000 | 235.294 |
| Makine ve Teçhizat (Mefruşat vb.) | 50.000 | 5.882 |
| Makine ve Teçhizat (Mobilya ve Diğer İhtiyaçlar) | 400.000 | 47.059 |
| Motorlu Taşıt | 400.000 | 47.059 |
| Beklenmeyen Giderler | 300.000 | 35.294 |
| TOPLAM | 3.150.000 | 370.588 |

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi öngörülen karlılık ve sabit yatırım tutarına bağlı olarak hesaplanan bir değerdir. Daha önce açıklandığı üzere bu ön fizibilite çalışması ölçeği ve amacı sebebiyle hesaplamalar basitleştirilerek gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda, yıllık gelir doluluk oranının artmasının beklenmesi sebebiyle ortanca yıl olan 3. yıl doluluğu referans alınarak, gelir ve giderler ise bu raporun ilgili kısımlarında sunulan ilk yıllık projeksiyonlar şeklinde alınmıştır. Böylece gösterge niteliğinde beş yılı kapsayan ortalama karlılık rakamına ulaşılmıştır. Detaylı fizibilite analizinde yıllar içinde enflasyona ve arz/talep dengesine bağlı fiyat değişimleri göz önüne alınarak daha detaylı analizler yapılması finansal projeksiyonların isabetini artıracaktır.

Analizlere göre tesisin ilk yıldan kara geçmesi beklenmektedir. Tüm sektörlerde bu olumlu değerlendirilen bir durumdur. Hatta yeme-içme ve doğal ürün satış gelirleri dikkate alınmadığı için şartların olumlu seyretmesi halinde yatırımın karlılığının daha fazla çıkacağı sonucuna varmak mümkündür.

Yukarıdaki analiz ile yapılan sabit yatırım kıyaslandığında sabit yatırım geri dönüş süresi 3.150.000 TL/ 568.500 TL = 5,54 yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu bağlamda, tesisin karlı bir yatırım olacağı değerlendirilmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

5.1. Çevresel Etki Analizi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre ÇED seçme ve eleme kriterleri turizm konaklama tesislerinde yalnızca 100 oda ve üzeri projelerde uygulanmaktadır. Bu nedenle söz konusu yatırım için süreçte ÇED belgesine ihtiyaç duyulmamaktadır. Dolayısıyla yatırımın çevreye önemli bir olumsuz etki oluşturmayacağı mevzuat tarafından tespit edilmektedir. Ek olarak yatırım konusu konaklama tesisinde misafirlerin bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerinde yer alabileceği, doğal ürünler yetiştirip üretebileceği bir imkân sunulması ise hem girdilerin doğal olmasıyla hem de atıkların minimum seviyede oluşacak olmasıyla çevreye negatif etki oluşmayacağı değerlendirilmektedir.

5.2. Sosyal Etki Analizi

Tesisin doğayla iç içe olması sebebiyle misafirlerin doğa ile uyum, hayvan sevgisi ve toprak ile uğraşma konularındaki bilinçleri de geliştirecektir. Aynı zamanda bölgenin kültürünü yakından tanıma ve deneyimleme fırsatı bulacaklardır.

Diğer bir yandan tesiste konaklayacak misafirler, tesise geliş gidişlerinde, çevre gezilerinde ilçe ekonomisine katkı yapacaklardır. Bu da yöre halkında istihdam ve gelir artışına sebep olacaktır. Bu durum kadın ve gençler için istihdam imkânı oluşturarak ilçenin göç verme sorununa olumlu etki edecektir. İlçe halkının harcanabilir gelirinin artması da eğitim ve sosyokültürel aktivitelere katılımı artırarak ilçenin sosyal kalkınmasına katkı oluşturacağı değerlendirilmektedir.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- **Nakit Akım Tablosu**

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir

- **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir

- **Net Bugünkü Değer Analizi**

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

$$NBD = \sum_{t=0}^n (NA_t / (1-k)^t) - I_0$$

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, TL) | Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL) | İlgili Olduğu Faaliyet Adı |
|-----------------------------|---------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

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

KAYNAKÇA

- Ankara Kalkınma Ajansı. (2011). *Ankara'nın Koynunda El Değmemiş Bir Güzellik: Çamlıdere, Ankara'nın Koynunda El Değmemiş Bir Güzellik: Çamlıdere" Projesine Ait Uygun Turizm Yatırım Alanlarının Belirlenmesi Raporu*. Ankara: Ankara Kalkınma Ajansı.
- Ankara Kalkınma Ajansı. (2021, 06 11). *Kalkınma Ajansı Destekleri*. [https://www.ankaraka.org.tr/tr/adresinden alındı](https://www.ankaraka.org.tr/tr/adresinden%20alindi)
- Ankara Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). *Ankara'nın 2020 yılı Kültür ve Turizm Verileri*.
- Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı. (2021). *Turizm Sektör Analizi*. Zonguldak: BAKKA.
- Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi. (2021). *Turizm Verileri*. Ankara: Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi. <https://www.invest.gov.tr/tr/sectors/sayfalar/tourism.aspx> adresinden alındı
- Deloitte. (2018). *The services powerhouse: Increasingly vital to world economic growth*. <https://www2.deloitte.com/us/en/insights/economy/issues-by-the-numbers/trade-in-services-economy-growth.html> adresinden alındı
- Dünya Turizm Örgütü. (2020). *2020 Turizm Barometresi*. Madrid: DTÖ.
- Euronews. (2020). *Asgari Ücret Maaş Bilgileri*. Lion: Euronews. doi:05.06.2021
- Eximbank. (2021). *Eximbank Destekleri*. İstanbul: Eximbank. doi:10.06.2021
- KOSGEB. (tarih yok). *KOSGEB Web Sayfası*. 06 2021, 11 tarihinde KOSGEB Destekleri: <https://www.kosgeb.gov.tr> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2005). *Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/3.5.20058948.pdf> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2020). *Turizm İstatistikleri*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (tarih yok). *Kültür ve Turizm Bakanlığı Web Sitesi*. Destekler: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11609/tesvik-ve-destekler.html> adresinden alındı
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2021). *Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Web Sayfası*. Yatırım Teşvikleri: <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden alındı
- Ticaret Bakanlığı. (2021). *Ticaret Bakanlığı Web Sayfası*. Destekler: <https://ticaret.gov.tr/destekler> adresinden alındı
- TOBB. (11, 06 2021). *Nace Kodu Sorgulama*. Ankara. <http://uygulama.tobb.net/uye/naceFaaliyetKoduBul.do> adresinden alındı
- TURSAB. (2020). *Covid-19 Sürecinde Türkiye ve Dünya Turizmi Değerlendirmesi*. İstanbul: TURSAB. <https://tursab.org.tr/apps//Files/Content/6ad52b35-1dd2-41c2-9f1c-c24cc19e7a63.pdf> adresinden alındı
- TURSAB. (2021). *Son Verilerle Türkiye Turizm İstatistikleri Raporu*. İstanbul: TURSAB. <https://www.tursab.org.tr/apps//Files/Content/7db2e0c3-0bdf-4790-8b3f-296edcb946fb.pdf> adresinden alındı
- TÜİK. (2021). *TÜİK Web Sayfası*. Göç İstatistikleri Ulusal Eğitim İstatistikleri. adresinden alındı
- TURSAB. (2020). *Covid 19 Sürecinde Türkiye ve Dünya Turizmi*. İstanbul.



Aşağı Öveçler Mah. 1322. Cad. No: 11 06460 Çankaya / ANKARA
Tel: 0 (312) 310 03 00 – Faks: 0 (312) 309 34 07

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

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.