



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Balıkesir İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı

## Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Balıkesir İli Beş Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2020  
E K İ M



## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, nitelikli konaklama tesisi sayısının ve kongre turizmi potansiyelinin arttırılması amacıyla Balıkesir ilinde Beş Yıldızlı Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Güney Marmara 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 Güney Marmara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Güney Marmara 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; Güney Marmara 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

---

<b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....</b>	<b>3</b>
<b>2. EKONOMİK ANALİZ.....</b>	<b>5</b>
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	5
2.2.2. Diğer Destekler .....	7
2.3. Sektörün Profili.....	8
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....	17
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	19
2.6. Girdi Piyasası .....	22
2.7. Pazar ve Satış Analizi .....	24
<b>3. TEKNİK ANALİZ .....</b>	<b>25</b>
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	25
3.2. Üretim Teknolojisi.....	26
3.3. İnsan Kaynakları .....	27
<b>4. FİNANSAL ANALİZ.....</b>	<b>28</b>
4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....	28
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	29
<b>5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ .....</b>	<b>29</b>

**TABLolar**

Tablo 1. Turizm Sektörü Hedefleri .....	8
Tablo 2. Türkiye'deki Konaklama Tesislerinin Sayısı (2019) .....	9
Tablo 3. Türkiye'deki Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı (Son 5 Yıl) .....	9
Tablo 4. Türkiye'deki Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı (Son 5 Yıl) .....	10
Tablo 5. Türkiye'deki Turizm İşletme Belgeli ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı (Son 5 Yıl) .....	10
Tablo 6. Türlerine Göre Türkiye'deki Bakanlık Belgeli Tesisler (2019) .....	10
Tablo 7. Türlerine Göre Türkiye'deki Belediye Belgeli Tesisler (2019) .....	11
Tablo 8. Türkiye'de Tesis ve Yatak Sayısı Açısından Öne Çıkan İller (Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli - 2019) .....	12
Tablo 9. Balıkesir'in İlçelerine Göre Otel Verileri .....	12
Tablo 10. Otellerin Ekonomideki Payı .....	16
Tablo 11. Uluslararası Konferanslara Ev Sahipliği Açısından Dünya Sıralaması .....	16
Tablo 12. Balıkesir'de Düzenlenen Uluslararası Konferanslar .....	17
Tablo 13. Balıkesir'de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki yabancı, yerli ve toplam doluluk oranları (Son 5 Yıl) .....	17
Tablo 14. Balıkesir'de İlçeler Düzeyinde Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri (2019) .....	18
Tablo 15. Balıkesir'de İlçeler Düzeyinde Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesisleri Verileri (2019) .....	19
Tablo 16. Balıkesir'de Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetlerindeki Girişim Sayılarının (Son 5 Yıl) .....	20
Tablo 17. Otelin Oda Kapasitesi .....	20
Tablo 18. Kapasite Kullanım Oranı .....	21
Tablo 19. Tam Kapasitedeki Üretim Düzeyi .....	21
Tablo 20. Kapasite Kullanım Oranına Bağlı Olarak 2. Yıldaki Üretim Düzeyi .....	21
Tablo 21. Kapasite Kullanım Oranına Bağlı Olarak ilk 10 Yıldaki Üretim Düzeyi .....	21
Tablo 22. Otelin Kat Planı .....	22
Tablo 23. Otelin Makine, Donatım ve Tefrişat Giderleri .....	23
Tablo 24. Otelin İnşaat Çalışma Giderleri .....	23
Tablo 25. Hammadde ve Diğer Girdi Miktarları .....	24
Tablo 26. Otelin Tam Kapasitedeki Üretim Düzeyi .....	25
Tablo 27. Otel İşletmeye Geçtikten Sonra İlk Beş Yıl Hedeflenen Satış Düzeyi .....	25
Tablo 28. Odaların Türlerine Göre Birim Satış Fiyatları .....	25
Tablo 29. Otel İşletmeye Geçtikten Sonra ilk 10 Yıldaki Satış Fiyatları .....	25
Tablo 30. Balıkesir Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu (Son 5 Yıl) .....	27
Tablo 31. Balıkesir'de Çalışma Çağındaki Nüfusa (15-65 yaş arası) İlişkin Veriler (Son 5 Yıl) .....	27
Tablo 32. Balıkesir'de Genç Nüfus (15-24 yaş arası) İstatistikleri (Son 5 Yıl) .....	27
Tablo 33. Personel Giderleri .....	28
Tablo 34. Sabit Yatırım Tutarı .....	28

**ŞEKİLLER**

Şekil 1. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası .....	26
--	----

**BALIKESİR İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL SEKTÖRÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU****1. YATIRIMIN KÜNYESİ**

<b>Yatırım Konusu</b>	Beş Yıldızlı Otel Yatırımı	
<b>Üretilecek Ürün/Hizmet</b>	Konaklama Hizmeti	
<b>Yatırım Yeri (İl - İlçe)</b>	Balıkesir - Merkez İlçeleri (Karesi-Altıeylül) Sınırları İçerisindedir	
<b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>	Tesinde 162 oda 333 yatak hizmete sunulacaktır	
<b>Sabit Yatırım Tutarı</b>	8.822.421 \$	
<b>Yatırım Süresi</b>	12 ay	
<b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>	40%	
<b>İstihdam Kapasitesi</b>	İstihdam edilen personel sayısı tesisin faaliyete başladığı ilk yıl için 82 kişidir.	
<b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>	7 yıl	
<b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
<b>İlgili GTİP Numarası</b>	-	
<b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>	Tüm Ülkeler	
<b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b>	<b>Doğrudan Etki</b>	<b>Dolaylı Etki</b>
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 1: Yoksulluğa Son Amaç 10: Eşitsizliklerin Azaltılması
<b>Diğer İlgili Hususlar</b>	-	



<b>Subject of the Project</b>	Five Star Hotel Investment	
<b>Information about the Product/Service</b>	Accommodation Service	
<b>Investment Location (Province-District)</b>	Balıkesir - Central Districts (Karesi-Altıeylül)	
<b>Technical Capacity of the Facility</b>	162 rooms and 333 beds	
<b>Fixed Investment Cost (USD)</b>	8.822.421 \$	
<b>Investment Period</b>	12 months	
<b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>	40%	
<b>Employment Capacity</b>	Employment Capacity is 82 staff for the first year of the operation.	
<b>Payback Period of Investment</b>	7 years	
<b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>	55.10 – Hotels and similar accommodation services	
<b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>	-	
<b>Target Country of Investment</b>	All countries	
<b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b>	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities,	Goal 1: No Poverty Goal 10: Reduced Inequality
<b>Other Related Issues</b>	-	

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Konaklama işletmeleri temel konaklama işletmeleri ve yardımcı konaklama işletmeleri olmak üzere iki gruba ayrılır. Temel konaklama işletmelerinin asıl amacı konukların geceleme ihtiyaçlarını gidermek olup bunun yanısıra yeme-içme ve eğlence gibi konuklarının çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donanıma da sahiptir. Otel, motel, tatil köyü ve pansiyonlar temel konaklama işletmeleri grubu içerisinde yer almaktadır. Yardımcı konaklama işletmeleri ise konukların kendi imkanlarıyla gecelediği işletmelerdir. Bu grupta, konuklar yeme-içme gibi ihtiyaçlarını genellikle kendi imkanlarıyla karşılanmaktadır. Kamping, oberj, hostel, apart otel vb. yardımcı konaklama işletmeleri grubu içerisinde yer almaktadır. Temel konaklama işletmeleri grubunda yer alan oteller verdikleri hizmet kalitesine göre ikiye ayrılır. Çalışma ruhsatlarını buldukları bölgenin belediyesinden alan Belediye Belgeli Oteller; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgelendirilen Turizm Belgeli Otellerdir. Turizm Belgeli Oteller "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te tanımlanmıştır. Buna göre 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.<sup>1</sup> Bu ön fizibilite çalışmasında beş yıldızlı otel yatırımı incelenecek olup ilgili Nace Kodu "55.10 Oteller ve benzeri konaklama yerleri"dir.

### 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Otel sektörüne yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda yer almaktadır.

#### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Balıkesir 3. Teşvik Bölgesi iken 20 Ağustos 2020 tarihli 2846 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile teşvik sistemine getirilen değişiklikle Balıkesir 2. Teşvik Bölgesi olarak ilan edilmiş ve bu karar 2021 yılından itibaren geçerli olacaktır. Değişiklik göz önüne alınarak, asgari sabit yatırım tutarı 1.000.000 TL olan 3 yıldız ve üzeri oteller Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında Balıkesir ilinde 2. Bölge teşviklerinden yararlanabilmektedir. Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. Makine-Teçhizat listelerinde inşaat ve tüketim malzemelerine yer almamalıdır.

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yapılan bildirimler Teşvik 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 Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri ve yetkilendirme için kullanıcı yetkilendirmesi başvuru evraklarının fiziki posta yoluyla/elden Bakanlığa iletilmesi gerekmektedir. Bakanlık tarafından kullanıcının başvuru evrakında yer alan e-posta adresine yetkilendirmenin gerçekleştiğine dair teyit e-postası iletilir. Yetkilendirilen kullanıcının yatırımcı bilgilerini E-TUYS üzerinden Yatırımcı Bilgileri kılavuzundaki hususlara uygun olarak güncellemesi ve Bakanlık onayına sunması gerekir. Bakanlıkça yatırımcı bilgilerinde yapılan güncellenmenin onaylanmasının ardından yetkilendirilmiş kullanıcı tarafından E-TUYS üzerinden Teşvik Belgesi Kılavuzuna uygun olarak yeni teşvik belgesi müracaatı gerçekleştirilir ve Bakanlık onayına sunulur.

<sup>1</sup> Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik

Başvuru esnasında istenilen belgeler: Başvuru Dilekçesi, Yetkilendirme Taahhütnamesi, Yetkilendirme Formu, İmza Sirküleri, Ticaret Sicil Gazetesi Örneği, SGK Borcu Yoktur Yazısı, ÇED Kapsam Dışı Yazısı, Turizm Yatırım Belgesi.

TEŞVİK UNSURLARI		2. Bölge
<b>Gümrük Vergisi Muafiyeti</b>		Var
<b>KDV İstisnası</b>		Var
<b>Vergi İndirimi</b>	Yatırıma Katkı Oranı (%)	20
	Kurumlar – Gelir Vergisi İndirimi (%)	55
<b>Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği</b>	Süresi	3 yıl
	Sabit yatırıma oranı (%)	15
<b>Yatırım Yeri Tahsisi</b>		Var

#### Teşvik Unsurları;

**Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki yatırım malı makine ve teçhizatın ithali gümrük vergisinden muaftır. İthalı mümkün olan kullanılmış veya yenileştirilmiş makine ve teçhizat Bakanlık kararıyla teşvik belgesi kapsamına alınabilir.

**KDV İstisnası:** Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt alımı yapılacak yatırım malı makine ve teçhizat için KDV'nin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Aynı makine ve teçhizatın devir işlemleri ile makine ve teçhizat listelerinde set, ünite, takım vb. olarak belirtilen malların kısmi teslimleri için de geçerlidir.

**Vergi İndirimi:** Gelir/kurumlar vergisinin indirimli olarak uygulanmasıdır. Bu indirim yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar yapılır. Vergi indirimi kapsamında "Kurumlar / Gelir Vergisi indirimi" desteği münhasıran teşvik belgesine konu yatırımdan elde edilecek kazançlara uygulanmakla birlikte yatırım yapan firmalar için, yatırıma katkı tutarının belirli bir kısmı yatırım döneminde tüm faaliyetlerinden elde ettiği kazançlar üzerinden uygulanabilecektir.

**Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yeni yatırım ile istihdam edilen personel için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı belirli bir süre Bakanlıkça karşılanır. Bu destekten faydalanabilmek için teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapılması gerekir.

**Yatırım Yeri Tahsisi:** 4706 sayılı Kanununun ek 3. maddesi uyarınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir (kesin tahsis anlamına gelmemektedir.) Yatırım yeri tahsis edilecek yatırım projelerinin tespiti, Vali başkanlığında oluşturulan komisyon tarafından değerlendirilmektedir.

Yer tahsisi için 4 şart bulunmaktadır:

- Teşvik belgesi almak (tahsis hususunun belgede geçiyor olması)
- Yer rayiç değerinin en az 3 katı kadar (turizmde 2 kat) yatırım gerçekleştirmek
- Taahhüt edilen yatırımın %20'si kadar öz kaynağa sahip olmak
- Yatırım 10 milyon TL'yi geçiyorsa, fizibilite raporu ve finansman tablosu vermek

Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği, Gelir Vergisi Stopajı Desteği, Faiz Desteği ve KDV İadesi bu yatırım kapsamında uygulanmamaktadır.

GİDERLER	TUTAR (TL)	TUTAR (Dolar)
<b>Arazi</b>	-	-
<b>Etüt Proje Gideri</b>	1.171.950	159.884,038
<b>Bina İnşaatı Gideri</b>	39.065.000	5.329.467,94
<b>Makine Ekipman ve Tefrişatlar</b>	17.831.000	2.432.605
<b>Montaj Giderleri</b>	178.310	24.326
<b>Kuruluş Giderleri</b>	15.000	2.046
<b>Genel Giderler</b>	582.463 (Toplam Giderlerin %11)	79.463
<b>Beklenmeyen Giderler</b>	5.824.626 (Toplam Giderlerin %10'u)	794.628
<b>Toplam Sabit Yatırım Tutarı</b>	<b>64.668.349 TL</b>	<b>8.822.421 \$</b>

Söz konusu yatırım için yukardaki tabloda yer alan maliyetler dikkate alınarak, 82 personelin istihdam edildiği ve makine ekipman kaleminin yarısının yerli yarısının ithal olduğu farz edilirse yararlanılacak teşvik desteği tutarları aşağıdaki gibidir.

**KDV İstinası:** Belge kapsamında onaylanmış Yerli ve İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemler KDV'siz satın alınabilmektedir. Öngörülen vergi oranı ve yukardaki tabloda yer alan bilgilere göre yatırımcı 3.209.580,00 TL tutarında KDV İstisnasından yararlanabilir.

**Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Belge kapsamında onaylanmış İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemlerin İthalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanır. Öngörülen vergi oranı ve yukardaki tabloda yer alan bilgilere göre yatırımcı 178.310,00 TL tutarında Gümrük Vergisi Muafiyetinden yararlanabilir.

**Vergi İndirimi:** Her yıl yararlanılacak vergi indirimi toplamı yukardaki tabloda yer alan bilgilere göre 12.930.669,80 TL tutarına ulaşınca kadar yatırımcı vergi indirimi teşvikinden yararlanmaya devam edebilir. (Vergi İndirim Oranı %55, Yatırıma Katkı Oranı %20)

**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 tarihi takip eden ilk aydan itibaren başlar. Mevcut yıl için SGK İşveren Hissesi 456,17 TL'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. Yukardaki tabloda yer alan bilgilere göre yatırımcı 3 yıl süreyle 1.346.613,84 TL tutarında SGK prim teşvikinden yararlanabilir.

## 2.2.2. Diğer Destekler

### Kültür ve Turizm Bakanlığınca Sağlanan Destekler

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16'ncı maddesinde yer alan, "Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler." hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.<sup>2</sup> Yine aynı Kanunun 17'nci maddesinde yer alan "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Söz konusu Kanunu'nun 18'inci maddesinde yer alan; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam

<sup>2</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>

eden işletmelere destek sağlanmaktadır. “4250 sayılı ve ispirotolu içkiler inhisarı Kanunu”nun 9’uncu maddesi içeriğinde yer alan istisnai hüküm doğrultusunda Turizm İşletmesi Belgesi ile Turizm Yatırımı Belgesi ayrımı yapılmaksızın, Bakanlık Turizm Belgeli tesisler, mesafe şartı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı aranmadan Turizm belgeleri ile alkollü içki satış izni alabilmektedirler.<sup>3</sup>

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun “Geçici muafıklar” başlıklı 5’inci maddesinin (b) fıkrasında “Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, 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.<sup>4</sup> “2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu”nun Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2’nci maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre “Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar” bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.<sup>5</sup>

### 2.3. Sektörün Profili

Dünyada ekonomik olarak en hızlı gelişen sektörler arasında yerini alan Turizm sektörü, küresel ekonomik krizlerde yaşanan durağanlaşmalara rağmen ilerleme kaydetmiş ve turist sayıları yıllara göre tüm dünyada önemli artış göstermiştir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre Dünya genelinde 2019 yılında 1,5 milyar kişi seyahat etmiş ve 2018’in rakamlarına göre yüzde 4’lük bir artış gerçekleşmiştir. Dünya Turizm Örgütü Ocak 2020 Barometresine göre 2018 yılında Türkiye, ülkelere göre turist sayısında 45,8 Milyon Turist ile Dünya sıralamasında 6. sırada, ülkelere göre turizm gelirlerinde 25,2 Milyar Dolar ile Dünya sıralamasında 15. sırada yer almaktadır. 2018 yılında ülkemiz bir önceki yıla göre turist sayısında %21,8, turizm gelirinde ise %12 artış kaydetmiştir. Ülkelere göre turist sayısında 89,4 Milyon turist ile Fransa birinci sırada yer alırken Fransa’yı sırası ile İspanya (82,8), A.B.D. (79,2), Çin (62,9) ve İtalya (61,6) takip etmektedir. Ülkelere göre turizm gelirlerinde ise 214,5 Milyar Dolar ile A.B.D. ilk sırada yer alırken A.B.D.’yi İspanya (81,5), Fransa (65,5) Tayland (63) ve İngiltere (51,9) takip etmektedir. Aynı barometreye göre ülkemiz, ülkelere göre turist sayısında Avrupa sıralamasında 4. sırada, ülkelere göre turizm gelirlerinde ise Avrupa sıralamasında 6. sırada yer almaktadır. Ülkelere göre turist sayısında Avrupa sıralamasında 89,4 Milyon turist ile Fransa birinci sırada yer alırken Fransa’yı sırası ile İspanya (82,8) ve İtalya (61,6) takip etmektedir. Ülkelere göre turizm gelirlerinde ise Avrupa sıralamasında 81,5 Milyar Dolar ile İspanya birinci sırada yer alırken İspanya’yı sırası ile Fransa (65,5), İngiltere (51,9), İtalya (49,3) ve Almanya (43) takip etmektedir.<sup>6</sup>

On Birinci Kalkınma Planında ifade edildiği üzere ülkemizin turizm sektörü hedefleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 1. Turizm Sektörü Hedefleri<sup>7</sup>**

	2018	2023
Turizm Geliri (Milyar Dolar)	29,5	65,0
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	46,1	75,0
Yabancı Ziyaretçi Sayısı	39,5	67,7
Ziyaretçi Başına Ortalama Harcama (Dolar)	647	867
Ortalama Konaklama Süresi (Gece)	9,8	10,0
Ziyaretçi Başına Gecelik Gelir (Dolar)	66	86,7

<sup>3</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/55966,turizm-isletme-belgeli-tesisler-saglanan-diger-avantaj-.pdf?0>

<sup>4</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/55966,turizm-isletme-belgeli-tesisler-saglanan-diger-avantaj-.pdf?0>

<sup>5</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/55966,turizm-isletme-belgeli-tesisler-saglanan-diger-avantaj-.pdf?0>

<sup>6</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019

<sup>7</sup> On Birinci Kalkınma Planı

Bakanlık İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Tesislerde gerçekleştirilen konaklamalar incelendiğinde 2019 yılında ülkemizde 42.012.998 yerli turist, 38.853.764 yabancı turist olmak üzere toplamda 80,9 milyon tesise geliş gerçekleşmiş olup bir önceki yıla göre %12,4 artış kaydedilmiştir. Ülkemiz 2019 yılında 34,5 Milyar Dolar turizm geliri elde ederek bir önceki yıla göre %16,9 artış kaydetmiştir. Kişi başı ortalama turizm harcaması 666 Dolar olup geçen yıla oranla %2,9 artış gerçekleşmiş ve ortalama gecelik gelir de geçen yıla göre %4,3 artarak 67,9 Dolar olmuştur. Geceleme konusunda 78.478.855 yerli, 132.808.208 yabancı olmak üzere toplamda 211,3 milyon geceleme gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre %10,8 artış kaydedilmiştir. 2019 Yılında gerçekleşen gecemelerin yüzde 24,68'inin Belediye Belgeli Konaklama tesislerinde, yüzde 75,32'si ise Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama tesislerinde gerçekleştiği görülmektedir.<sup>8</sup> Yapılan gecemelerin dağılımına bakıldığında yabancı ziyaretçiler %62,9 yerli ziyaretçiler ise %37,1 paya sahiptir. 2019 yılında ülkemizde en çok geceleme yapan ülkelere bakıldığında 31,1 Milyon geceleme ile Rusya birinci sırada yer almakta ve Rusya'yı Almanya (25,7), İngiltere (9,8), Ukrayna (4,2) ve Polonya (4) izlemektedir. Yabancı ziyaretçiler tarafından gerçekleştirilen gecemelere bakıldığında en uzun ortalama kalış süresi açısından 4.94 gün ile ilk sırayı Nijer almaktadır. Nijer'i 4,74 gün ile Lüksemburg, 4,61 gün ile Letonya takip etmektedir. Ülkemizde ortalama kalış süresi yabancı ziyaretçilerde 3,4 gün, yerli ziyaretçilerde 1,9 gün ve tüm ziyaretçilerde 2,6 gündür. Ülkemizde 2019 yılı doluluk oranı ise %53,48'dir. Yıl içerisinde en yüksek doluluk oranına yüzde 77,48 ile Ağustos ayında ulaşılmıştır. Kasım-Mart arasındaki dönem ise doluluk oranının en düşük olduğu dönem olmuştur.<sup>9</sup>

Toplam gecemelerin tesis türlerine göre istatistikleri incelendiğinde en çok gecemelerin yüzde 38,26 ile 5 yıldızlı otellerde yapıldığı, ikinci sırayı yüzde 17,88 ile Belediye belgeli otellerin, üçüncü sırayı yüzde 17,50 ile Bakanlık tarafından belgelendirilen 4 yıldızlı otellerin aldığı görülmektedir. Dördüncü sırayı yüzde 7,36 ile 3 yıldızlı oteller, beşinci sırayı yüzde 3,86 ile 1.Sınıf Tatil Köyleri almaktadır.<sup>10</sup>

**Tablo 2. Türkiye'deki Konaklama Tesislerinin Sayısı (2019)**

YIL	Turizm Yatırım Belgeli		Turizm İşletme Belgeli		Belediye Belgeli	
	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak
2019	723	180.852	4.038	992.341	8.104	545.69

Yukarıdaki tabloda 2019 yılı sonu itibariyle ülkemizdeki konaklama tesislerinin sayısı yer almaktadır. İşletmedeki toplam (Bakanlık İşletme Belgeli + Belediye Belgeli) tesis ve yatak sayısına bakıldığında sırası ile 12,142 tesis ve 1.538.010 yatak olduğu görülmektedir.<sup>11</sup>

Türkiye'de son 5 yılda Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.<sup>12</sup>

**Tablo 3. Türkiye'deki Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı**

Yıl	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
2014	1 117	145 648	309 556	3 131	384 454	807 316
2015	1 125	146 162	314 194	3 309	404 462	850 089
2016	1 135	144 616	312 912	3 641	426 981	899 881
2017	1 051	122 228	263 033	3 771	446 228	935 286
2018	981	104 910	225 421	3 925	464 927	974 574

<sup>8</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, 2019 Yılı Konaklama İstatistikleri, Yıllık Bülten Özeti

<sup>9</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019

<sup>10</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, 2019 Yılı Konaklama İstatistikleri, Yıllık Bülten Özeti

<sup>11</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019

<sup>12</sup> T.C. Turizm Bakanlığı

Türkiye’de son 5 yılda Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.<sup>13</sup>

**Tablo 4. Türkiye’deki Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Sayısı**

Yıl	Belediye Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak
2014	9 188	224 191	496 697
2015	9 187	224 157	496 574
2016	5 206	159 159	345 267
2017	7 607	230 219	506 934
2018	7 671	231 001	511 076

Türkiye’de son 5 yılda Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.<sup>14</sup>

**Tablo 5. Türkiye’deki Turizm İşletme Belgeli ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı**

Yıl	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranı (%)			Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2014	39,49	13,13	52,62	15,27	21,60	36,87
2015	37,41	14,55	51,95	9,36	22,39	31,75
2016	24,68	17,54	42,22	8,50	21,93	30,43
2017	30,24	20,76	50,99	10,17	25,97	36,14
2018	37,16	19,27	56,43	14,41	24,50	38,92

Aşağıdaki tabloda Türkiye’de 2019 yılı sonu itibariyle türlerine göre Bakanlık Belgeli tesislere ilişkin veriler yer almaktadır.<sup>15</sup>

**Tablo 6. Türlerine Göre Türkiye’deki Bakanlık Belgeli Tesisler (2019)**

Türü	Sınıfı	Turizm İşletme Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli	
		Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Otel	1 Yıldızlı	52	2 775	25	1 037
	2 Yıldızlı	387	26 268	17	1 013
	3 Yıldızlı	1 065	119 070	231	23 525
	4 Yıldızlı	829	233 410	172	40 036
	5 Yıldızlı	669	456 009	130	80 310
Termal Otel	3 Yıldızlı	17	2 109	5	1 023
	4 Yıldızlı	31	6 990	4	1 820
	5 Yıldızlı	40	21 153	8	6 703
Tatil Köyü	1. Sınıf	63	53 323	15	8 203
	2. Sınıf	9	2 890	13	7 936
Termal Tatil	5 Yıldızlı			1	310

<sup>13</sup> T.C. Turizm Bakanlığı

<sup>14</sup> T.C. Turizm Bakanlığı

<sup>15</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019

Köyü					
Turizm Kompleksi		4	6 390		
Müstakil Apart Otel		214	19 498		
Termal Müstakil Apart Otel		2	171		
Butik Otel		99	7 581	54	4 213
Butik Termal Otel		1	58		
Butik Tatil Villası		1	140		
B Tipi Tatil Sitesi		2	236		
Özel Tesis		393	25 383	27	1 444
Pansiyon		122	2 917		
Motel		6	467	1	118
Golf Tesisi		3	1 348	1	228
Hostel		1	166		
Kamping		7	2 425	8	2 323
Dağ Evi		4	359	7	460
Çiftlik Evi / Köy Evi		12	225	4	150
Oberj		3	890		
Yayla Evi		2	90		
<b>Toplam</b>		<b>4 038</b>	<b>992 341</b>	<b>723</b>	<b>180 852</b>

Ülkemizde 2019 yılı sonu itibariyle Belediye Belgeli tesisler aşağıdaki tabloda türlerine göre yer almaktadır.<sup>16</sup>

**Tablo 7. Türlerine Göre Türkiye'deki Belediye Belgeli Tesisler (2019)**

Tür	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Otel	4 635	379 958
Pansiyon	2 376	80 090
Kamu Misafirhanesi	714	39 729
Motel	193	8 433
Kamping	58	5 291
Kaplıca	88	17 634
Tatil Köyü	40	14 534
<b>Toplam</b>	<b>8 104</b>	<b>545 669</b>

Aşağıdaki tabloda 2019 yılsonu itibariyle ülkemizde tesis (Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli) ve yatak sayısı açısından öne çıkan illere ilişkin veriler yer almaktadır. Tabloya göre Balıkesir tesis sayısı açısından yurt genelinde 5. Sırada, bu tesislerin toplam yatak sayısı açısından ise 6. sırada yer almaktadır.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019

<sup>17</sup> T.C. Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019



**Tablo 8. Türkiye’de Tesis ve Yatak Sayısı Açısından Öne Çıkan İller (Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli - 2019)**

İl	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Antalya	1 787	588 379
İstanbul	1 701	184 742
Muğla	1 312	172 819
Mersin	507	34 406
<b>Balıkesir</b>	<b>494</b>	<b>38 432</b>
İzmir	401	50 621
Ankara	245	33 116
Aydın	220	40 322

Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 2020 Yılı Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri verilerine bakıldığında Balıkesir genelinde 3 adet 5 yıldızlı otel, 7 adet 4 yıldızlı otel, 26 adet 3 yıldızlı otel, 24 adet 2 yıldızlı otel ve 4 adet 1 yıldızlı otel bulunmaktadır. Ayrıca 2 adet 5 yıldızlı termal otel, 4 adet 4 yıldızlı termal otel, 3 adet 3 yıldızlı termal otel bulunmaktadır. Bunların yanı sıra ilde 2 adet 4 yıldızlı tatil köyü ve 15 adet özel konaklama tesisi bulunmaktadır. Ancak Balıkesir’in merkez ilçeleri olan Karesi ve Altıeylül’de 5 yıldızlı otel bulunmamaktadır. Aşağıdaki tabloda Balıkesir’in ilçelerine göre otel verileri yer almaktadır.<sup>18</sup>

**Tablo 9. Balıkesir’in İlçelerine Göre Otel Verileri**

Tesis Adı	Sınıfı ve Türü	Oda	Yatak
<b>Karesi İlçesi</b>			
Willmont Hotel	4 Yıldızlı Otel	78	156
Basri Otel	3 Yıldızlı Otel	72	144
Elit Asya Otel	3 Yıldızlı Otel	66	128
Grand Yılmaz Otel	3 Yıldızlı Otel	44	92
Hotel Asya	3 Yıldızlı Otel	65	107
Otel Bengi	2 Yıldızlı Otel	30	60
Yılmaz Otel	2 Yıldızlı Otel	41	83
İnanöz Oteli	1 Yıldızlı Otel	22	52
Onhann Hotel	3 Yıldızlı Otel	65	130
<b>Altıeylül İlçesi</b>			
Otel Altıntaş & SPA	4 Yıldızlı Otel	86	172
Metinler Otel	3 Yıldızlı Otel	44	85
<b>Ayvalık İlçesi</b>			
Grand Temizel Otel	5 Yıldızlı Otel	275	574
Haliç Park Otel	5 Yıldızlı Otel	225	450
Büyük Berk Otel	4 Yıldızlı Otel	179	360
Bacacan Otel	4 Yıldızlı Otel	56	112
Otel Grand Musho Ayvalık	4 Yıldızlı Otel	164	328

<sup>18</sup> Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

## BALIKESİR İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Billurcu Otel	3 Yıldızlı Otel	79	158
Cunda Basel Otel	3 Yıldızlı Otel	28	60
Mola Cunda Otel	3 Yıldızlı Otel	30	60
Elisa Otel	3 Yıldızlı Otel	85	178
Cunda Otel	2 Yıldızlı Otel	44	88
Aytaş Otel	2 Yıldızlı Otel	62	124
Özak Otel	2 Yıldızlı Otel	25	50
Nisi Otel	Özel Konaklama Tesisi	13	26
Siyah Lale	Özel Konaklama Tesisi	10	20
OSC Otel Sobe	Özel Konaklama Tesisi	7	14
Ortunç Otel	Özel Konaklama Tesisi	41	82
Yundantik Konaklama Tesisi	Özel Konaklama Tesisi	16	32
Ferahi Evler Butik Otel	Butik Otel	16	29
Orchis Otel	Özel Konaklama Tesisi	16	32
Murat Reis Ayvalık	Özel Konaklama Tesisi	91	186
Despot Evi	Özel Konaklama Tesisi	28	55
Kıdalyo Hotel	Özel Konaklama Tesisi	8	14
Taşkonak Pansiyon	Pansiyon	16	32

**Bandırma İlçesi**

Grand Asya Hotel	5 Yıldızlı Otel	136	272
Otel Eken Prestige	4 Yıldızlı Otel	93	192
Eken Otel	3 Yıldızlı Otel	78	150
Tüm Otel	3 Yıldızlı Otel	35	64
Villa Marina Otel	3 Yıldızlı Otel	35	60
Odaman Otel	3 Yıldızlı Otel	52	98
Grand Serenay Otel	3 Yıldızlı Otel	24	48
Hotel Perama	3 Yıldızlı Otel	55	110
Tüm Otel Palas	3 Yıldızlı Otel	24	38
Otel Sarenis City	2 Yıldızlı Otel	35	70
Golden Elit Otel	1 Yıldızlı Otel	13	26
Bandırma Palas Otel	Özel Konaklama Tesisi	29	62
Otel Panderma Port	Özel Konaklama Tesisi	23	42

**Burhaniye İlçesi**

Teomida Otel	3 Yıldızlı Otel	10	20
İdahan Otel	3 Yıldızlı Otel	26	52
Burhaniye Karakaş Otel	3 Yıldızlı Otel	22	44
Artemis Ören Tatil Köyü	4 Yıldızlı Tatil Köyü	116	232
Clup Orient Tatil Köyü	4 Yıldızlı Tatil Köyü	60	136
Altın Kamp	Özel Konaklama Tesisi	18	39

<b>Dursunbey İlçesi</b>			
Otel Balat	2 Yıldızlı	33	66
<b>Edremit İlçesi</b>			
Adrina Health&Spa Hotel	5 Yıldızlı Termal Otel	246	503
Ramada Resort Kazdağları Thermal&SPA	5 Yıldızlı Termal Otel	121	244
Adramis Termal Otel	4 Yıldızlı Termal Otel	66	132
Güre Saruhan Termal Otel	4 Yıldızlı Termal Otel	122	271
Entur Termal Otel	3 Yıldızlı Termal Otel	63	123
Form Termal Otel	3 Yıldızlı Termal Otel	60	120
Elbis Otel	4 Yıldızlı Otel	118	238
Akçay Ömür Otel	3 Yıldızlı Otel	48	96
Lambada Otel	3 Yıldızlı Otel	73	146
Uytun Otel	3 Yıldızlı Otel	25	50
Otel Santana Life	3 Yıldızlı Otel	25	50
Gür Otel	2 Yıldızlı Otel	32	68
Aeneas Otel	2 Yıldızlı Otel	18	36
Üçem Otel Golden Sea	2 Yıldızlı Otel	40	78
İda Natura Otel	2 Yıldızlı Otel	10	20
Manastırhan Otel	1 Yıldızlı Otel	18	36
Maremonte Otel	1 Yıldızlı Otel	23	46
Bacahan Otel	Özel Konaklama Tesisi	20	42
Zeytinbağı Otel	Özel Konaklama Tesisi	8	16
<b>Erdek İlçesi</b>			
Çetin Prestige Resort	3 Yıldızlı Otel	119	264
Agri Park Otel	2 Yıldızlı Otel	93	186
Arteka Otel	2 Yıldızlı Otel	37	74
Atay Otel	2 Yıldızlı Otel	58	116
Besob Otel	2 Yıldızlı Otel	54	100
Otel Ciciler	2 Yıldızlı Otel	43	88
Çizene Otel	2 Yıldızlı Otel	47	76
Kondu Otel	2 Yıldızlı Otel	32	64
Gül Plaj Otel	2 Yıldızlı Otel	43	86
Eker Bermuda Otel	2 Yıldızlı Otel	26	52
<b>Gömeç İlçesi</b>			
Akkız Han Otel	Özel Konaklama Tesisi	12	24

<b>Gönen İlçesi</b>			
Gönen Kaplıca Otel	4 Yıldızlı Termal Otel	207	414
Asepsus Hotel	3 Yıldızlı Termal Otel	24	48
<b>Marmara İlçesi</b>			
Avşa Beyazsaray Oteli	2 Yıldızlı Otel	56	112
ALA Avşa Otel	2 Yıldızlı Otel	10	20
Afissia Garden Hotel	2 Yıldızlı Otel	30	66
<b>Sındırgı İlçesi</b>			
Sındırgı Obam Termal Resort&SPA	4 Yıldızlı Termal Otel	92	184
Sındırgı Belediye Oteli	2 Yıldızlı Otel	22	44
<b>Susurluk İlçesi</b>			
Hotel Grand RİMEDYA	3 Yıldızlı Otel	54	108

Sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler incelendiğinde gıda sektörü öne çıkmaktadır. Konaklama sektörü etten süte, bakliyattan içeceklere, bahçe toprağından üniformalara kadar binlerce kalem mal ve hizmet alımı yapmaktadır. Verilen hizmetin niteliğı ve yapılan üretimin içeriğı dikkate alındığında, yıl içinde, konaklama sektörü kadar çeşitli, yüksek hacim ve yoğunlukta mal ve hizmet alan ikinci bir sektör bulunmamaktadır. Bölge, sınıf ve ölçek gibi kriterlere göre farklılık göstermekle birlikte 5 yıldızlı 400 odalı ve % 80-85 doluluğı olan bir tesisin mal ve hizmet alımlarının 10 milyon TL'yi aştığı görülmektedir. 5 yıldızlı bir tesis için belirlenen bu ortalama, diğer tesis sınıflarında 3 ila 5 milyon TL arasında seyretmektedir. Konaklama sektörünün, ekonomik ve sosyal hayata ekti ve katkılarının bir başka ölçümü de yıllık harcamaları üzerinden görülebilir. Konaklama tesislerinin gider dağılımına bakıldığında personel gideri % 46,5 ile ilk sırada yer alırken bunu yiyecek (% 21), içecek (% 11), yakıt-enerji (% 10), su (% 1,5) Teknik Servis (% 1), Temizlik malzemeleri (% 1) ve diğer (% 8) olduğu görülmektedir. Yıllık gider kalemleri dağılımlardan da görüleceğı gibi otellerin ana harcamaları; Personel, yiyecek-içecek ve enerji kalemlerinde toplanmaktadır. Bu 3 ana gider kalemi, aynı zamanda, konaklama sektörünün ekonomik ve sosyal alanlardaki öneminin de bir göstergesidir. Konaklama tesislerinde ana gider kalemi % 20-25 ile yiyecek grubudur. Etlerden tahıllara, meyve sebzeden un ve şekere kadar binlerce malı kapsayan yiyecek grubu, aynı zamanda otellerin, en fazla maliyet üreten ve bu yüzden, maliyet kontrollerinde en fazla dikkat ettikleri alandır. Otellerin toplam giderleri içinde % 10 dolayında paya sahip olan kırmızı ve beyaz etlerle, balık ve şarküteri grupları, yiyecek grubunun da ana harcama kalemleri arasındadır. Konaklama tesislerinin, yıllık yiyecek tüketimlerinde, en fazla para harcanan ikinci kalem meyve ve sebzelerdir. Toplam harcamaların % 4-5'i bu kaleme yönelmektedir. Yıllık yiyecek toplamı içinde; bakliyat, baharat gibi unsurlardan oluşan kuru gıdaların payı da % 3-4 aralığında bulunmaktadır. Kuru gıda harcama ağırlıklarına bakıldığında unlu mamuller % 26,9, şekerler % 12,9, soslar % 12,4, bakliyatlar % 11,3, kırmızı et % 10,3, şarküteri %3,6 beyaz et % 3,6 deniz ürünleri % 3,1 olduğu görülmektedir. Konaklama tesislerinde ana gider kalemlerinden biri de Süt ve süt ürünleridir. Süt ve süt ürünleri harcama dağılımına bakıldığında süt %3 7,9, yoğurt % 22,7, peynirler % 18,9 ve dondurma % 7,6'dır. Toplam harcamalar içinde % 1,5 dolayında payı bulunan yağ gruplarında, en yoğun tüketim % 65 ile sıvı yağlardır. Katı yağların kullanım ağırlığı da % 35 dolayındadır. Konaklama tesislerinin en büyük harcama gruplarından biri de su, alkolsüz içecekler, alkollü içecekler, meşrubatlar gibi kalemlerden oluşan içecekler grubudur. Harcamaların % 10-12'si içeceklere yapılmaktadır. Konaklama sektörü inşaattan perakende ticarete, tarımdan gıda üretimine

kadar birçok ana ve alt sektörün gelir kaynaklarının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Aşağıdaki tablo ekonomide otellerin payını göstermektedir.<sup>19</sup>

**Tablo 10. Otellerin Ekonomideki Payı**

Göstergeler	Otellerin Payı (%)
Aktif iş yeri sayısı	0,7-1,0
Kayıtlı çalışan sayısı	2-3
Ücret ödemeleri	2-3
Faturalı satışlar / Ciro	1-1,5
Brüt yatırımlar	2-3

Konaklama sektörü açısından Kongre Turizmi de önem arz etmektedir. Dünya'da kongre turizmi çoğunlukla sanayileşmiş ülkelerde yapılmaktadır. Ancak son yıllarda kongre turizmi turizm zenginliği fazla olan ülkelere doğru bir yönelme göstermektedir. Kongre katılımcıları genel olarak kültür düzeyi ve gelir seviyesi yüksek kesimlerden oluştuğu için kongreye katılımın yanı sıra bir tatil imkânı ve en azından bir turistik kent ziyaret etme ve eğlenme şansını elde etmektedir. Bu itibarla, kongrenin konusu kadar yapıldığı mekân ve mekânın yer aldığı kent de önem taşımaktadır.<sup>20</sup> Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği (ICCA) raporları kongre düzenlenen mekanlar açısından incelendiğinde 1999'dan beri otellerde kongre düzenlemelerinin sürekli bir artışta olduğu görülmekte ve son dönemlerde 5 yıldızlı oteller hem dünyada hem de Türkiye'de kongre mekanı açısından öne çıkmaktadır. Kongre turizmi açısından veriler incelendiğinde Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği ICCA 2019 İstatistik raporuna göre uluslararası konferanslara ev sahipliği açısından dünya sıralamasında yer alan ilk 5 ülke ve ülkemizin konumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 11. Uluslararası Konferanslara Ev Sahipliği Açısından Dünya Sıralaması**

Sıra	Ülke	Uluslararası Toplantı/Konferans Sayısı
1	Amerika Birleşik Devletleri	934
2	Almanya	714
3	Fransa	595
4	İspanya	578
5	Birleşik Krallık	567
<b>40</b>	<b>Türkiye</b>	<b>97</b>

2018 yılında Türkiye 55 kongre ile 52. sırada yer alırken İstanbul 33 kongre ile 84. sırada yer almıştır. 2019 yılı verilerine bakıldığında Türkiye geçen yıla göre 12 sıra yükselerek 97 kongre ile 40. sırada yer almış, İstanbul ise geçen yıla göre 40 sıra yükselerek 58 kongre ile 44. sırada yer almıştır. Avrupa sıralamasında ise ülkemiz 2019 yılında 22. sırada yer almıştır.<sup>21</sup>

Balıkesir kongre ve konferanslar açısından incelendiğinde 2017-2019 yılları arasında düzenlenen yerel ve ulusal konferansların yanı sıra 19 adet uluslararası konferans düzenlenmiş olup 2020 yılında da Balıkesir'de 4 adet konferans düzenlenmesi planlanmaktadır. (Covid-19 Salgını nedeniyle ertelenme durumu olabilir) Aşağıdaki tabloda Balıkesir'de düzenlenen uluslararası konferanslar yer almaktadır.

<sup>19</sup> [TUYED, 2023'e Doğru Türkiye'de Turizmin 100 Yılı, Turizm Sektörünün Yapısı, Büyüklüğü ve Ekonomiye Katkısı, Turizm ve Konaklama Sektörünün Sosyo-Ekonomik Etkileri](#)

<sup>20</sup> BAKA, Kongre Turizmi Sektör Raporu

<sup>21</sup> Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği İstatistik Raporu 2019

**Tablo 12. Balıkesir’de Düzenlenen Uluslararası Konferanslar**

8th International Congress on Entrepreneurship - 2017
1. Uluslararası Eğitim Bilimleri ve Sosyal Bilimler Sempozyumu - 2017
1. Uluslararası Akıllı Ulaştırma Sistemleri Konferansı - 2018
International Conference on Applied Mathematics in Engineering - ICAME 2018
International Conference on Emprical Economics and Social Science-ICEESS 2018
Uluslararası Türk Kültürü ve Medeniyeti Kongresi - 2018
6. Uluslararası Balkan Tarihi Araştırmaları Sempozyumu - 2018
Uluslararası Necatibey Eğitim ve Sosyal Bilimler Araştırmaları Kongresi - 2018
International Symposium on Economics Finance and Econometrics-ISEFEOS 2018
Uluslararası 11. Türk Deniz Ticareti Tarihi Sempozyumu - 2019
2. International Conference on Emprical Economics and Social Science - ICEESS 2019
5. Uluslararası Sağlık Hukuku Kongresi - 2019
International Conference on Academic Studies in Philology - BICOASP 2019
2. International Conference on Data Science and Applications - ICONDATA 2019
2. Uluslararası İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Kongresi - 2019
6. International Conference on Applied Economics and Finance-Extented With Social Sciences - ICOAEF 2019
4. Uluslararası Termal & Sağlık Turizm Zirvesi - 2019
17. IEEE Türkiye Öğrenci ve Genç Profesyoneller Kongresi
Milli Mücadele'nin 100. Yılında "Kuva-yı Milliye Şehri Balıkesir" Uluslararası Sempozyumu -2019
2nd International Conference on Sustainable Energy and Energy Calculations -ICSEEC 2020
21. Ulusal 5. Uluslararası Turizm Kongresi - 2020
14. Uluslararası Bilgisayar ve Öğretim Teknolojileri Sempozyumu – ICITS 2020
International Conference on Applied Mathematics in Engineering - ICAME 2020

Balıkesir il merkezinde gerçekleştirilecek 5 yıldızlı bir otel yatırımı ile hem il merkezine ilk 5 yıldızlı oteli kazandırarak ildeki nitelikli konaklama tesisi sayısının artırılması, hem de ilin kongre turizmi açısından teşkil ettiği potansiyel artırılarak ildeki turizmin yılın bütününe yayılmasına katkı sunulması planlanmaktadır.

#### 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Balıkesir’de son 5 yılda Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki yabancı, yerli ve toplam doluluk oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.<sup>22</sup>

**Tablo 13. Balıkesir’de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki yabancı, yerli ve toplam doluluk oranları**

Yıl	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranı (%)			Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki doluluk oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2014	-	-	-	1,06	26,92	27,98
2015	8,04	27,40	35,44	1,33	30,00	31,33
2016	3,31	23,31	26,61	0,62	28,42	29,03
2017	5,47	37,44	42,91	1,47	31,82	33,29
2018	7,83	37,19	45,02	2,64	29,12	31,76

<sup>22</sup> T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerindeki veriler incelendiğinde Balıkesir genelinde toplam tesise geliş sayısı 686.859 olup bunun 152.717'si yabancı turistlerdir. Toplamda 1.244.285 geceleme gerçekleşmiş olup yabancı geceleme sayısı 225.711'dir. Ortalama kalış süresi Balıkesir'de 1,81 olup yabancıların ortalama kalış süresi 1,48'dir. Doluluk oranına bakıldığında ise toplam doluluk oranı % 45,73 olup yabancı doluluk oranı % 8,30'dur.

2019 yılı Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerindeki veriler incelendiğinde Balıkesir genelinde toplam tesise geliş sayısı 770.325 olup bunun 83.683'si yabancı turistlerdir. Toplamda 1.708.694 geceleme gerçekleşmiş olup yabancı geceleme sayısı 186.717'dir. Ortalama kalış süresi Balıkesir'de 2,22 olup yabancıların ortalama kalış süresi 2,23'tür. Doluluk oranına bakıldığında ise toplam doluluk oranı % 35,23 olup yabancı doluluk oranı % 3,85'tir.

Aşağıdaki tablolarda ilçelere göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine ve Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerine ilişkin tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı açısından yabancı ve yerli turiste ilişkin veriler ve toplam rakamlar yer almaktadır.<sup>23</sup>

**Tablo 14. Balıkesir'de İlçeler Düzeyinde Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri (2019)**

İlçeler	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.
Altıeylül	408	17955	18363	780	31704	32484	1,91	1,77	1,77	0,96	8,88	39,84
Ayvalık	129299	128076	257375	183633	265938	449571	1,42	2,08	1,75	23,78	4,44	58,22
Bandırma	13238	79263	92501	18816	117113	135929	1,42	1,48	1,47	5,03	1,31	36,34
Burhaniye	1487	26150	27637	3022	56167	59189	2,03	2,15	2,14	3,01	5,90	58,91
Dursunbey	2	3130	3132	3	6175	6178	1,50	1,97	1,97	0,01	5,99	26,00
Edremit	4006	148644	152650	7694	265059	272753	1,92	1,78	1,79	1,08	7,12	38,20
Erdek	128	15165	15293	268	29761	30029	2,09	1,96	1,96	0,37	1,61	41,99
Gönen	1573	24372	25945	6704	83122	89826	4,26	3,41	3,46	4,37	4,20	58,57
Karesi	1993	59663	61656	3569	97470	101039	1,79	1,63	1,64	1,25	4,16	35,42
Marmara	192	3395	3587	429	7644	8073	2,23	2,25	2,25	1,81	2,17	33,98
Sındırgı	214	23288	23502	445	48700	49145	2,08	2,09	2,09	0,54	9,33	59,87
Susurluk	177	5041	5218	348	9721	10069	1,97	1,93	1,93	0,90	5,00	25,90
<b>Toplam</b>	<b>152717</b>	<b>534142</b>	<b>686859</b>	<b>225711</b>	<b>1018574</b>	<b>1244285</b>	<b>1,48</b>	<b>1,91</b>	<b>1,81</b>	<b>8,30</b>	<b>37,44</b>	<b>45,73</b>

<sup>23</sup> T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Tablo 15. Balıkesir’de İlçeler Düzeyinde Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesisleri Verileri (2019)**

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.
Altıeyül	1122	55201	56323	3305	89 736	93041	2,95	1,63	1,65	1,36	37,01	38,37
Ayvalık	72324	185395	257719	157547	416844	574391	2,18	2,25	2,23	13,18	34,88	48,06
Balya	5	690	695	7	921	928	1,40	1,33	1,34	0,24	31,98	32,22
Bandırma	753	35449	36202	1487	55598	57085	1,97	1,57	1,58	1,01	37,85	38,87
Burhaniye	1299	85946	87245	4699	268179	272878	3,62	3,12	3,13	0,62	35,31	35,93
Dursunbey	0	4358	4358	0	5680	5680	0,00	1,30	1,30	0,00	25,31	25,31
Edremit	2560	156527	159087	7024	381594	388618	2,74	2,44	2,44	0,49	26,59	27,08
Erdek	321	13396	13717	1087	31405	32492	3,39	2,34	2,37	0,93	26,87	27,80
Gönen	735	46823	47558	1667	90786	92453	2,27	1,94	1,94	0,51	27,63	28,14
Karesi	579	46709	47288	1059	78370	79429	1,83	1,68	1,68	0,42	31,43	31,85
Kepsut	0	3219	3219	0	3219	3219	0,00	1,00	1,00	0,00	22,93	22,93
Marmara	215	5523	5738	434	9718	10152	2,02	1,76	1,77	1,12	24,99	26,11
Sındırgı	107	8841	8948	237	17938	18175	2,21	2,03	2,03	0,52	39,55	40,07
Susurluk	3396	11225	14621	7750	24360	32110	2,28	2,17	2,20	6,03	18,97	25,00
Gömeç	21	3449	3470	47	6986	7033	2,24	2,03	2,03	0,22	32,21	32,43
Altınova	4	1201	1205	7	1468	1475	1,75	1,22	1,22	0,06	13,59	13,66
Bigadiç	2	14678	14680	2	27030	27032	1,00	1,84	1,84	0,00	46,44	46,45
Manyas	240	8012	8 252	358	12145	12503	1,49	1,52	1,52	1,06	35,89	36,95
<b>Toplam</b>	<b>83683</b>	<b>686642</b>	<b>770325</b>	<b>186717</b>	<b>1521977</b>	<b>1708694</b>	<b>2,23</b>	<b>2,22</b>	<b>2,22</b>	<b>3,85</b>	<b>31,38</b>	<b>35,23</b>

## 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre dünyada turizm sektörü 2017 yılında % 7, 2018 yılında % 6 ve 2019 yılında % 4 büyüme kaydetmiştir. Her ne kadar dünya turizminin büyüme hızında düşüş yaşansa da sektör büyümeye devam etmektedir. Balıkesir’de son 5 yılda turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin doluluk oranlarına bakıldığında ülke genelindeki eğilimle paralellik gösterdiği görülmektedir. 2016 yılında doluluk oranlarında düşüş yaşansa da daha sonra toparlanma sağlanmış ve artışa geçildiği gözlemlenmiştir. Bu nedenle genel talep eğilimi artış yönündedir. Covid-19 Pandemisi nedeniyle içinde bulunduğumuz yıl doluluk oranlarının düşmesi her ne kadar öngörülse de önümüzdeki 5 yıl turizm sektörünün hızlı bir şekilde toparlanması ve turist gelişlerinin ve doluluk oranlarının artması beklenmektedir. Balıkesir, Marmara ve Ege’de uzanan



kıyıları, sahip olduğu jeotermal kaynakları, biyolojik çeşitliliği ve tarihsel atmosferi bir arada yaşatan güçlü bir turizm profili çizmektedir. Kıyı turizminden termal turizme, kültür turizminden doğa turizmine çok çeşitli turizm faaliyetlerine ev sahipliği yapmaktadır. Sektörün hızlı toparlanma karakteri, Balıkesir'in turizm potansiyeli, gerek dünyanın gerekse ülkemizin nüfus artış hızı dikkate alındığında Balıkesir ili için Covid-19 sonrası turist gelişlerinde ve doluluk oranlarında artışın devam etmesi beklenmektedir.

**Tablo 16. Balıkesir'de Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetlerindeki Girişim Sayılarının**

Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri	Yıllar	Girişim Sayısı-Balıkesir
	2014	8106
	2015	8152
	2016	8443
	2017	8822
	2018	9032

Balıkesir'de konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerindeki girişim sayılarına bakıldığında yıllar itibariyle sürekli bir artış olduğu görülmektedir. Bu da ilde sektördeki talebin yoğun olduğunu göstermektedir. Bu veriler ışığında sektördeki girişim sayısının ve tüketici talebinin artarak devam etmesi beklenmektedir.

#### Otelin Kapasitesi

Otelin 150 adet standart, 6 adet süit, 3 adet deluxe ve 3 adet engelli odası olmak üzere toplam 162 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 333 adet olması öngörülmektedir. 10 Standart oda bağlantılı oda şeklinde tasarlanacak olup ihtiyaç anında odalar arasındaki bağlantılar açılacaktır. Oda kapasitesinin asgarî yüzde beşi bütün ürünleri içilmeyen oda olarak tahsis edilecektir.

**Tablo 17. Otelin Oda Kapasitesi**

Oda Tipi	Oda Sayısı	Oda Büyüklüğü
Standart Oda	150	25
Suit Oda	6	45
Deluxe Oda	3	55
Engelli Odası	3	28
<b>Toplam Oda</b>	<b>162</b>	<b>4269</b>

Odalar içerisinde yatak, yatak örtüsü, yastıklar, yastık kılıfı, pike, çarşaf, battaniye, komodinler, abajurlar, tablolar, bavulluk, perde, kanepeler, çalışma masası, 32 inch TV, telefon, gardırop, kasa, mini bar, yangın dedektörü, sehpa, ütü ve ütü masası, klima, elektrikli su ısıtıcı, saç kurutma makinesi, duş ve küvet, bornoz, dış temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, cilası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kâğıt mendil, lavabo, klozet, büyüteçli ayna, çöp sepetleri ve havluların yer alması öngörülmektedir.

#### Hizmet Kapasitesi

- 500 kişilik restoran
- Snack Bar ve Lobi Bar
- Sauna, Hamam ve Spa Merkezi
- Fitness Salonu
- Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu
- 100 kişilik Gece Kulübü

- 1 adet Market
- Berber ve kuaför
- 1.200 kişilik büyüklükte bölünebilir Kongre Salonu
- 2 adet 60 kişilik ve 1 adet 25 kişilik olmak üzere 3 adet toplantı salonu

Otel içerisindeki restoran, barlar ve üyelik koşulu ile fitness salonu, spa, sauna dışardan gelecek müşterilere de hizmet verebilecektir. ve hamam Hem restoranlar hem de barlar sadece otelde konaklayan müşterilere değil oteli dışarıdan ziyaret edecek müşterilere de hizmet verebilecektir. Satış mağazalarında otel müşterilerine yönelik hediyelik ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Kongre salonu talep edilmesi halinde düğün, nişan gibi organizasyonlara da ev sahipliği yapılabilecektir. Kongre ve toplantı salonlarında bilgisayar, projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, kamera, flipchartlar gibi gerekli ekipmanlar bulunacaktır.

**Tablo 18. Kapasite Kullanım Oranı**

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Kapasite Kullanım Oranı</b>	<b>Yatırım Dönemi</b>	40	45	55	60	65	70	75	80	85

**Tablo 19. Tam Kapasitedeki Üretim Düzeyi**

Oda Tipi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
<b>Standart Oda</b>	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	54.000
<b>Engelli Odası</b>	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1.080
<b>Suit Oda</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2.160
<b>Deluxe Oda</b>	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1.080

**Tablo 20. Kapasite Kullanım Oranına Bağlı Olarak 2. Yılda Üretim Düzeyi**

Oda Tipi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
<b>Standart Oda</b>	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	21.600
<b>Engelli Odası</b>	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	432
<b>Suit Oda</b>	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	864
<b>Deluxe Oda</b>	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	432

**Tablo 21. Kapasite Kullanım Oranına Bağlı Olarak ilk 10 Yılda Üretim Düzeyi**

Oda Tipi	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
<b>Standart Oda</b>	Yatırım Dönemi	21.600	24.300	29.700	32.400	35.100	37.800	40.500	43.200	45.900
<b>Engelli Odası</b>	Yatırım Dönemi	432	486	594	648	702	756	810	864	918
<b>Suit Oda</b>	Yatırım Dönemi	864	389	1.188	1.296	1.404	1.512	1.620	1.728	1.836
<b>Deluxe Oda</b>	Yatırım Dönemi	432	486	594	648	702	756	810	864	918

## 2.6. Girdi Piyasası

**Konumu:** Yatırım Balıkesir İl Merkezinde gerçekleştirilecektir.

### İnşaat İşleri

21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı resmi gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te belirtildiği üzere 120 odalı bir tesis beş yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu çalışmada Balıkesir il merkezinde 162 odalı 333 yataklı beş yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir ön fizibilite hazırlanması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin zemin kat dahil 4 katlı ve 11.689 m<sup>2</sup> kullanım alanı olacağı ve 325 m<sup>2</sup>'lik açık havuzla birlikte toplam kullanım alanınının 12.020 m<sup>2</sup> olacağı varsayılmaktadır.

Balıkesir il merkezinde yer alacak otelin bodrum katı planlamasında kapalı yüzme havuzu, hamam, sauna ve SPA Merkezi, fitness salonu, bilardo salonu, gece kulübü gibi sosyal aktivite alanlarının ve kadın/erkek tuvaletlerin yer alması düşünülmektedir. Ayrıca yine bodrum katının bir bölümünün sistem ve makine odaları, çalışan yemekhanesi ve dinlenme salonu, çamaşır ve genel depolama alanları gibi işletmeye yönelik teknik alanlar ile sığınağa ayrılması ve bodrum katının toplam büyüklüğünün 2.200 m<sup>2</sup> olması planlanmaktadır. Zemin kat planlamasında lobi ve giriş, valiz emanet odası, oturma ve dinlenme alanı, erkek/kadın/engelli tuvaletler, bebek bakım odası, genel telefon odası, restoran, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, 1 adet market, berber ve kuaför, ön büro ve çalışma ofisleri, bölünebilir kongre salonu ile 3 adet toplantı salonunun yer alması düşünülmüş ve zemin kat 3.900 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Otelin ön kısmında yer alacak açık alanda ihtiyaç doğrultusunda üzeri tente ile kapalı bir otoparkın yer alması ön görülmektedir. Otelde 3 kat konaklama bölümüne ayrılmış olup her katta 50 adet standart oda, 2 adet suit oda, 1 adet deluxe oda ve 1 adet engelli odası olması planlanmıştır. Bir katta toplamda 54 oda olmak üzere otelde toplamda 162 oda yer alacaktır. Her katta ayrıca bir temizlik hizmetlerine ilişkin depo bulunacaktır. Aşağıdaki tabloda otelin toplam kapalı alanı ve katlara dağılımı yer almaktadır. 25m X 13m olmak üzere 325 m<sup>2</sup>'lik açık yarı olimpik havuzun da otelde bulunması ön görülmektedir.

**Tablo 22. Otelin Kat Planı**

KAT	ALAN (M <sup>2</sup> )
Bodrum Kat	2.200
Zemin Kat	3.900
1. Kat	1.865
2. Kat	1.865
3. Kat	1.865
Açık Havuz	325
<b>TOPLAM</b>	<b>12.020</b>

Yatırıma söz konusu olan otelin kapalı alanınının inşası için gerekli bütçe Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.03.2020 tarih ve 31064 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" dikkate alınarak hesaplanmıştır. Söz konusu tebliğde beş yıldızlı oteller V. Sınıf C. Grubu yapılar içerisinde yer almakta ve yapı yaklaşık birim maliyeti (proje + ruhsat + müteahhitlik karı dahi) 3.250 TL/m<sup>2</sup>'dir. Otelin toplam inşaat maliyeti ise 12.020 m<sup>2</sup> X 3.250 TL/m<sup>2</sup> = 39.065.000 TL'dir. Dolar kuru 7,33 alınırsa Otelin toplam inşaat maliyeti 5.329.467,94 Dolar'dır.

### Etüd ve Proje Giderleri

Yatırımın etüd ve proje çalışmaları, kontrolörlük ve müşavirlik gibi hizmetlere yapılacak harcamalar için inşaat işlerine harcanacak tutarın %3'ü etüd ve proje gideri olarak kabul edilmiştir ve yaklaşık olarak

1.171.950 TL olacağı öngörülmüştür. Dolar kuru 7,33 alınırsa Otelin toplam yaklaşık etüd ve proje gideri 159.884,038 Dolar'dır.

**Tablo 23. Otelin Makine, Donatım ve Tefrişat Giderleri<sup>24</sup>**

No	Makine Ekipman ve Tefrişatlar	Adet	Birim Fiyat	Toplam (TL) <sup>25</sup>	Toplam (Dolar)
1	Soğutma Sistemleri ve merkezi Klima	1	500.000	500.000	68.213
2	Otomatik Kontrol	1	212.000	212.000	28.922
3	Mutfak Malzemeleri	1	2.920.000	2.920.000	398.363
4	Restoran malzemeleri	1	780.000	780.000	106.412
5	Soğuk depo	1	580.000	580.000	79.127
6	Çamaşırhane	1	1.170.000	1.170.000	159.618
7	Asansör	2	195.000	390.000	53.206
8	Jenaratör	1	270.000	270.000	36.835
9	Yüzme havuzu sistemi	2	584.000	1.168.000	159.345
10	Yangın Hidrantları	1	116.000	116.000	15.825
11	Eğlence Mahalleri	1	485.000	485.000	66.166
12	Oda tefrişatı/standart oda + engelli odası	153	50.000	7.650.000	1.043.656
13	Oda tefrişatı/suit oda + deluxe oda	9	70.000	630.000	85.948
14	Açık alan tefrişatı	1	380.000	380.000	51.842
15	Elektronik cihazlar	1	580.000	580.000	79.127
<b>TOPLAM</b>				<b>17.831.000</b>	<b>2.432.605<sup>26</sup></b>

**Tablo 24. Otelin İnşaat Çalışma Giderleri**

No	İnşaat Çalışmaları <sup>27,28</sup>	Fiyat (TL)	Fiyat (Dolar)
1	Harici Temiz Su	230.000	31.378
2	Harici Pis Su ve Arıtma	190.000	25.921
3	Sihhi Tesisat	1.900.000	259.209
4	Müşterek Tesisat	1.110.000	151.432
5	Kalorifer ve Brülör	1.950.000	266.030
6	Elektrik Tesisatı	1.415.000	193.042
7	Harici aydınlatma	290.000	39.563
8	Enerji nakil ve Trafo	780.000	106.412
9	Yangın ihbar sistemi	105.000	14.325
10	Havalandırma	780.000	106.412
11	Spa/Sauna/Türk hamamı	580.000	79.127
12	Havuzlar (Açık ve Kapalı Havuz)	880.000	120.055
<b>TOPLAM</b>		<b>10.210.000</b>	<b>1.392.906<sup>29</sup></b>

<sup>24</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından desteklenen daha önceki fizibilite çalışmalarındaki hesaplar göz önüne alınarak ve enflasyon oranları gözetilerek hesaplanmıştır.

<sup>25</sup> Makine, Ekipman ve tefrişatların KDV hariç tutarlarıdır.

<sup>26</sup> Dolar Kuru 7,33 alınmıştır.

<sup>27</sup> T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından desteklenen daha önceki fizibilite çalışmalarındaki hesaplar göz önüne alınarak ve enflasyon oranları gözetilerek hesaplanmıştır.

<sup>28</sup> Tablodaki kalemlerin maliyeti 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti ile hesaplanan otelin inşaat maliyetinin içinde yer almaktadır.

<sup>29</sup> Dolar Kuru 7,33 alınmıştır.

### Montaj Giderleri

Otelin makine, donatım ve tefrişatın montaj işlemlerinin teşkil edeceği giderlerin karşılanabilmesi için makine, donatım ve tefrişat giderlerinin %1'i oranında bütçe ayrılmıştır. Otelin makine, donatım ve tefrişatın yaklaşık montaj giderleri 178.310 TL'dir. Dolar kuru 7,33 alınırsa otelin toplam yaklaşık montaj gideri 24.326 Dolar'dır.

**Tablo 25. Hammadde ve Diğer Girdi Miktarları**

Ürün/Hizmet	2. Yıldaki Üretim Düzeyi (Geceleme /Yıllık)	Oda Giderleri (Sarf Malzeme) (TL)	Yıllık Maliyet (TL)	Yıllık Maliyet (Dolar)
Standart Oda	21.600	19	410.400	55.989
Engelli Odası	432	19	8.208	1.120
Suit Oda	864	26	22.464	3.065
Deluxe Oda	432	26	11.232	1.532
<b>Toplam</b>			<b>452.304</b>	<b>61.706<sup>30</sup></b>

### 2.7. Pazar ve Satış Analizi

Her sektörde olduğu gibi hizmet sektöründe de müşteriyle uzun dönemli ve canlı ilişkiler kurabilmek pazarda rekabet etmek ve pay almak açısından çok önemlidir. Bunun yanı sıra fiyat politikaları ve sunulan hizmet kalitesi beş yıldızlı otellerin rekabet yapılarını oluşturmaktadır. Koşullar dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında Balıkesir il merkezinde beş yıldızlı otel bulunmadığı için rekabet açısından yeni otel yatırımı avantajlı bir konumdadır. Bunun yanı sıra ilin merkez ilçeleri olan Karesi ve Altieylül'de yer alan 1'er adet dört yıldızlı otel il merkezindeki başlıca rakipler olmak üzere ildeki diğer konaklama tesisleri rakip olarak ifade edilebilir. Çevre illerde faaliyet gösteren başta beş yıldızlı oteller olmak üzere konaklama tesisleri yeni otel yatırımının rakipleri arasında sayılabilir.

Balıkesir'de yapılması planlanan beş yıldızlı otel yatırımı ile hem il merkezine ilk beş yıldızlı otel kazandırılarak ildeki nitelikli konaklama tesisi sayısına hem de turistlerin konaklama sürelerinin uzatılmasına katkı sunulması hedeflenmektedir.

Kısa ve orta vadede hedef pazar Türkiye genelinde farklı illerden gelecek yerli turistler ile yurt dışından gelmesi beklenen yabancı turistlerdir. Turizmin yanı sıra kişilerin iş amaçlı kısa ve uzun süreli konaklama yapması da beklenmektedir.

Uzun vadede hedef otelin tanınırlığının sağlanması ile Kongre Turizmi faaliyetlerinin ilde ve otelde gerçekleşmesinin sağlanmasıdır. Son yıllarda kongre turizmi turizm zenginliği fazla olan ülkelere doğru bir yönelme göstermektedir. Kongre katılımcıları genel olarak kültür düzeyi ve gelir seviyesi yüksek kesimlerden oluştuğu için kongreye katılımın yanı sıra bir tatil imkânı ve en azından bir turistik kent ziyaret etme ve eğlenme şansını elde etmektedir. Balıkesir turizm zenginliği açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Yapılması planlanan beş yıldızlı otel ile kongre turizmi fırsatlarından daha çok yararlanılması amaçlanmaktadır.

<sup>30</sup> Dolar Kuru 7,33 alınmıştır.

**Tablo 26. Otelin Tam Kapasitedeki Üretim Düzeyi**

Oda Tipi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Standart Oda	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	54.000
Engelli Odası	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1.080
Suit Oda	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2.160
Deluxe Oda	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1.080

**Tablo 27. Otel İşletmeye Geçtikten Sonra İlk Beş Yıl Hedeflenen Satış Düzeyi**

Oda Tipi	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Standart Oda	21.600	24.300	29.700	32.400	35.100
Engelli Odası	432	486	594	648	702
Suit Oda	864	389	1.188	1.296	1.404
Deluxe Oda	432	486	594	648	702

**Tablo 28. Odaların Türlerine Göre Birim Satış Fiyatları**

Oda Tipi	Birim Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (Dolar)
Standart Oda	650	88.68
Engelli Odası	650	88.68
Suit Oda	950	129,60
Deluxe Oda	1100	150

**Tablo 29. Otel İşletmeye Geçtikten Sonra İlk 10 Yıldaki Satış Fiyatları**

Oda Satış Fiyatı	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Standart Oda	650	682	716	752	790	830	872	915	960
Engelli Odası	650	682	716	752	790	830	872	915	960
Suit Oda	950	998	1048	1.100	1.155	1.213	1.274	1.280	1.344
Deluxe Oda	1.100	1.155	1.213	1.274	1.280	1.344	1.411	1482	1.556

**Dağıtım Kanalları**

Balıkesir il merkezinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir.

**3. TEKNİK ANALİZ****3.1. Kuruluş Yeri Seçimi**

Balıkesir'de yapılması planlanan beş yıldızlı otel yatırımı ile hem il merkezine ilk beş yıldızlı otel kazandırılarak ildeki nitelikli konaklama tesisi sayısına hem de turistlerin konaklama sürelerinin uzatılmasına katkı sunulması hedeflenmektedir. Bu açıdan il ve merkez ilçeler için önemli olmasının yanı sıra ilin kongre turizminden alacağı payın artırılması açısından da söz konusu yatırım büyük önem arz etmektedir.

Balıkesir İl Merkezinde elektrik, su, doğalgaz ve haberleşme altyapısı mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. İl merkezinin ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yeni harita en güncel deprem kaynak parametreleri, deprem katalogları ve yeni nesil matematiksel modeller dikkate alınarak çok daha fazla ve ayrıntılı veriyle hazırlanmıştır. Yeni haritada, bir önceki haritadan farklı olarak deprem bölgeleri yerine en büyük yer ivmesi değerleri gösterilmiş ve "deprem bölgesi" kavramı ortadan kaldırılmıştır.<sup>31</sup> Yayımlanan haritaya göre Balıkesir deprem tehlikesinin bulunduğu coğrafi bölgede yer almaktadır. Bu sebeple il merkezinde otelin yeri belirlenmeden önce zemin etüdünün yapılması gerekmektedir. Otelin kurulacağı alan daha sonra belirlenecektir.

### Şekil 1. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası



### 3.2. Üretim Teknolojisi

Balıkesir'de faaliyete geçirilmesi öngörülen beş yıldızlı tesisin, yatırımcının inisiyatifinde yatırımın yapılacağı dönemdeki en uygun teknolojik imkânlar kullanılarak kurulması uygun görülmüştür.

<sup>31</sup> AFAD

### 3.3. İnsan Kaynakları

Balıkesir’de, yatırım konusunun gerektirdiği nitelikteki istihdama erişim konusunda sorun yaşanmayacaktır. Balıkesir nüfusunun eğitim kademelerine göre son beş yıldaki durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.<sup>32</sup>

**Tablo 30. Balıkesir Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu**

Yıl	Doktora	Yüksek Lisans	Yüksek okul veya Fakülte	Lise/Dengi Meslek Okulu	İlköğretim
2015	1649	6634	132459	205108	125440
2016	1717	7155	140963	216706	112905
2017	2016	9874	146519	219189	115190
2018	2124	11484	155825	236740	118607
2019	2161	12611	161972	238906	83154

Aşağıdaki tabloda Balıkesir’de son beş yılda çalışma çağındaki nüfusa (15-65 yaş arası) ilişkin veriler ve toplam nüfus içindeki oranı yer almaktadır.<sup>33</sup>

**Tablo 31. Balıkesir’de Çalışma Çağındaki Nüfusa (15-65 yaş arası) İlişkin Veriler**

Yıl	15-65 Yaş Nüfus	Toplam Nüfus	Oran (%)
2015	886.129	1.186.688	74,67
2016	892.008	1.196.176	74,57
2017	895.006	1.204.824	74,28
2018	906.478	1.226.575	74,90
2019	905.470	1.228.620	73,69

Aşağıdaki tabloda Balıkesir’de son beş yılda Genç Nüfus (15-24 yaş arası) istatistikleri ve bu nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı yer almaktadır.<sup>34</sup>

**Tablo 32. Balıkesir’de Genç Nüfus (15-24 yaş arası) İstatistikleri**

Yıl	15-24 Yaş Nüfus	15-65 Yaş Nüfus	Oran (%)
2015	163.452	886.129	18,44
2016	161.335	892.008	18,08
2017	160.168	895.006	17,89
2018	159.845	906.478	17,63
2019	158.080	905.470	17,45

Otelde toplamda 82 kişinin istihdam edilmesi planlanmaktadır. Personel dağılımı ile aylık ve yıllık brüt ücret miktarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

<sup>32</sup> TÜİK verileri

<sup>33</sup> TÜİK verileri

<sup>34</sup> TÜİK verileri



**Tablo 33. Personel Giderleri**

Pozisyon	Aylık Brüt Ücret	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücret
Genel Müdür	30.000	1	360.000
Genel Müdür Yrd.	20.000	1	240.000
Önbüro Müdürü	10.500	1	126.000
Pazarlama Müdürü	10.500	1	126.000
Güvenlik Müdürü	10.500	1	126.000
Muhasebe Müdürü	10.500	1	126.000
Restoran Müdürü	10.500	1	126.000
Teknik Müdür	10.500	1	126.000
Önbüro Yetkilisi	5.000	4	240.000
Bellboy	3.000	2	72.000
Pazarlama Yetkilisi	5.000	1	60.000
Güvenlik Yetkilisi	3.500	6	252.000
Muhasebe Yetkilisi	5.000	3	180.000
Ahçıbaşı	12.500	1	150.000
Ahçı	10.500	4	504.000
Şef Garson	5.500	4	264.000
Garson	3.000	12	432.000
Bulaşıkçı	3.000	4	144.000
Teknik Servis Yetkilisi	4.500	4	216.000
Çamaşırhane Şefi	5.500	1	66.000
Çamaşırhane Yetkilisi	3.000	3	108.000
Bahçıvan	3.500	1	42.000
Havuz/SPA/Sauna/Hamam Sorumlusu	3.500	2	84.000
Barmen	3.500	3	126.000
Fitness Eğitmeni	3.500	2	84.000
Housekeeper	6.000	2	144.000
Temizlik Personeli	3.000	10	360.000
Berber ve Kuaför	5.000	2	120.000
Market Sorumlusu	4.000	1	42.000
Rezervasyon Sorumlusu	4.500	2	108.000
<b>Toplam</b>			<b>5.154.000</b>

#### 4. FİNANSAL ANALİZ

##### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

**Tablo 34. Sabit Yatırım Tutarı**

GİDERLER	TUTAR (TL)	TUTAR (Dolar)
Arazi	-	-
Etüt Proje Gideri	1.171.950	159.884,038
Bina İnşaatı Gideri	39.065.000	5.329.467,94
Makine Ekipman ve Tefrişatlar	17.831.000	2.432.605
Montaj Giderleri	178.310	24.326
Kuruluş Giderleri	15.000	2.046
Genel Giderler	582.463 (Toplam Giderlerin %1'i)	79.463
Beklenmeyen Giderler	5.824.626 (Toplam Giderlerin %10'u)	794.628
<b>Toplam Sabit Yatırım Tutarı</b>	<b>64.668.349</b>	<b>8.822.421</b>

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Balıkesir il merkezinde gerçekleştirilmesi planlanan beş yıldızlı otel yatırımının tahmini geri dönüş süresi 7 yıldır.

#### 5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

---

25 Kasım 2014 tarih ve 29186 Sayı ile Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında 500 oda ve üzeri konaklama tesislerine Çevresel Etki Değerlendirmesi uygulanmaktadır. Ancak söz konusu yönetmelikte 100 oda ve üzeri konaklama tesisleri için ise seçme-eleme kriterlerinin uygulanacağı belirtilmektedir. Bu kapsamda 333 yataklı söz konusu beş yıldızlı otel yatırımı için ilgili yönetmeliğin 17. Maddesi uygulanmaktadır. İlgili yönetmeliğin 17. Maddesi gereğince "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Proje Tanıtım Dosyalarını Ek-4'te yer alan kriterler çerçevesinde inceler ve değerlendirir. Bakanlık, bu aşamada gerekli görülmesi halinde Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlardan proje ile ilgili geniş kapsamlı bilgi vermesini, araç gereç sağlamasını, yeterliği kabul edilebilir kuruluşlarca analiz, deney ve ölçümler yapmasını veya yaptırmasını isteyebilir. Bakanlık inceleme değerlendirme sürecinde gerekli görülmesi halinde yetkili kurum/kuruluşlardan görüş isteyebilir. Otuz (30) takvim günü içerisinde görüş bildirmeyen kurum/kuruluşun görüşü olumlu kabul edilir. Bakanlık on beş (15) iş günü içinde inceleme ve değerlendirmelerini tamamlar. Proje hakkında "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararını beş (5) iş günü içinde verir, kararı Valiliğe, proje sahibine ve Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlara bildirir. Valilik, bu kararı askıda ilan ve internet aracılığıyla halka duyurur."<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

## KAYNAKLAR

---

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/06/20050621-11.htm>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığınca Sağlanan Destekler: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/55966,turizm-isletme-belgeli-tesislere-saglanan-diger-avantaj-.pdf?0>

Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://balikesir.ktb.gov.tr/>

TUYED, 2023'e Doğru Türkiye'de Turizmin 100 Yılı, Turizm Sektörünün Yapısı, Büyüklüğü ve Ekonomiye Katkısı, Turizm ve Konaklama Sektörünün Sosyo-Ekonomik Etkileri: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <http://www.tuyed.org.tr/wp-content/uploads/2014/02/AKTOB-arastirmasi.pdf>

BAKA, Kongre Turizmi Sektör Raporu: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://baka.gov.tr/uploads/1349952305BAKA-KONGRE-TURIZMi-SEKTOR-RAPORU-11EYLUL.pdf>

Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği İstatistik Raporu 2019 (ICCA Statistics Report 2019): [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://www.iccaworld.org/>

On Birinci Kalkınma Planı: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://www.ktb.gov.tr/>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, Genel Değerlendirme 2019: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/69320,turizmistatistikleri2019-4pdf.pdf?0>

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019 Yılı Konaklama İstatistikleri, Yıllık Bülten Özeti: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/71555,konaklama-istatistikleri-2019-yillik-bulten-ozetipdf.pdf?0>

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO): [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://www.unwto.org/>

AFAD - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir <http://tuik.gov.tr/>

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği: [Çevrimiçi]. Erişilebilir <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

**Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)**

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemek 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.

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

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

**Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi**

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



Paşaalanı Mah. A. Gaffar Okkan Cad. No: 28 10020 Karesi / BALIKESİR

Tel.: 0 (266) 246 10 00 - Faks: 0 (266) 246 17 00

E-Posta: [info@gmka.gov.tr](mailto:info@gmka.gov.tr) | [www.gmka.gov.tr](http://www.gmka.gov.tr)

**ISBN**

---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz**