



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bayburt İli Özel Öğrenci Yurdu Ön Fizibilite Raporu





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



Bayburt İli Özel Öğrenci Yurdu Ön Fizibilite Raporu



**2021
HAZİRAN**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, öğrenci yurtlarındaki yatak kapasitelerinin artırılması amacıyla Bayburt ilinde özel öğrenci yurdu yapılmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	5
2.2.2. Diğer Destekler	9
2.3. Sektörün Profili	10
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep.....	13
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	14
2.6. Girdi Piyasası	16
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	17
3. TEKNİK ANALİZ	18
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	18
3.2. Üretim Teknolojisi	18
3.3. İnsan Kaynakları.....	18
4. FİNANSAL ANALİZ	20
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	20
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	21
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	21

TABLolar

Tablo 1: Destek Unsurları.....	5
Tablo 2: Yatırım Teşvik Bölgeleri.....	6
Tablo 3: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları	8
Tablo 4: Yükseköğretim Öğrenci Sayısı, 2016-2020	11
Tablo 5: Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurtlar ve Kapasiteleri	11
Tablo 6: Özel Öğrenci Yurdu Sayısı ve Yurtlarda Kalan Öğrenci Sayısı	12
Tablo 7: Bayburt İli Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurtlar ve Kapasiteleri.....	12
Tablo 8: Türkiye’de Okuyan Yabancı Öğrenci Sayısı	13
Tablo 9: Bayburt’ta Okuyan Yabancı Öğrenci Sayısı	14
Tablo 10: Bayburt Üniversitesi Öğrenci Sayıları.....	14
Tablo 11: Bayburt İli Özel Barınma Hizmeti Veren Yurt- Apart-Pansiyon	15
Tablo 12: Bayburt İli Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü KYK Yurt Müdürlükleri	16
Tablo 13: Girdi Maliyetleri.....	17
Tablo 14: Bayburt’ta 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu, 2016-2020	19
Tablo 15: Bayburt’ta Çalışma Çağındaki(15-64) Nüfus, 2016-2020	19
Tablo 16: Bayburt’ta Genç Nüfus (15-24), 2016-2020	19
Tablo 17: Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları.....	20
Tablo 18: Sabit Yatırım Tutarı	21

ŞEKİLLER

Şekil 1: Teşvik Belgesi Alma Aşamaları	9
Şekil 2: Türlerine Göre Mevcut Üniversite Sayısı	10

BAYBURT İLİ ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Özel Öğrenci Yurdu	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Bayburt-Merkez	
Tesisin Teknik Kapasitesi	300	
Sabit Yatırım Tutarı	1.550.000 \$	
Yatırım Süresi	5 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	-	
İstihdam Kapasitesi	10 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.90.01: Öğrenci ve işçi yurtları pansiyonlar ve odası kiralanmış evlerde yapılan konaklama faaliyetleri (tatil amaçlı olanlar hariç)	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Yok – Yurt İçi	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehir ve Yaşam Alanları	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme

Subject of the Project	<i>Private Student Dormitory</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation Service</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Bayburt-Center</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>150 Rooms – 300 Beds</i>	
Fixed Investment Cost	<i>1.550.000 \$</i>	
Investment Period	<i>1 Year</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>-</i>	
Employment Capacity	<i>10</i>	
Payback Period of Investment	<i>5 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.90.01: Student and workers dormitories, hostels and accommodation in rented houses (except for holiday purposes)</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>Domestic</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<i>Goal 11: Sustainable City and Living Spaces</i>	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth</i>

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Son yıllarda yükseköğretim kurumu sayısının ve okuyan öğrenci sayısının hızla yükselmesi bu kurumlarda okuyan öğrencilerin konaklama taleplerinde bir artışa neden olmuştur. Özellikle özel üniversite sayısının artması, devlet yurtlarından daha iyi koşullara sahip özel yurtlara olan talebi artırmıştır. Bu talebi karşılamak için özel öğrenci yurdu veya yurt konseptine sahip konaklama tesisi yatırımlarına olan ilginin de arttığı gözlemlenmektedir.

02.07.2020 tarih ve 31173 Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Yükseköğretim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliği”nde yükseköğretim öğrencilerine barınma hizmeti sunmak amacıyla gerçek veya tüzel kişiler tarafından özel barınma kurumu açılmasına, işletilmesine ve denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Bu Yönetmelik, yükseköğretim öğrencilerine her ne ad altında olursa olsun barınma hizmeti sunmak amacıyla açılan ve işletilen kurumları ve bu kurumlarda çalışan personel ile barınan öğrencilere ilişkin iş ve işlemleri kapsamaktadır.

Sektöre ilişkin NACE Kodu şu şekildedir:

55.90.01: Öğrenci ve işçi yurtları pansiyonlar ve odası kiralanan evlerde yapılan konaklama faaliyetleri (tatil amaçlı olanlar hariç)

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

15.06.2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren teşvik sistemi 4 farklı uygulamadan oluşmaktadır:

- Genel Teşvik Uygulamaları
- Bölgesel Teşvik Uygulamaları
- Öncelikli Yatırımların Teşviki
- Stratejik Yatırımların Teşviki

Bu uygulamalar kapsamında sağlanacak destek unsurları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 1: Destek Unsurları

Destek Unsurları	Genel Teşvik Uygulamaları	Bölgesel Teşvik Uygulamaları	Öncelikli Yatırımların Teşviki	Stratejik Yatırımların Teşviki
KDV İstisnası	✓	✓	✓	✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti	✓	✓	✓	✓
Vergi İndirimi		✓	✓	✓
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		✓	✓	✓
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	✓	✓	✓	✓

Sigorta Primi (İşçi Hissesi) Desteği		✓	✓	✓
Faiz veya Kâr Payı Desteği		✓	✓	✓
Yatırım Yeri Tahsisi		✓	✓	✓
KDV İadesi				✓

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere teşvik uygulamaları açısından illerin gelişmişlik düzeyini ve il dağılımını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur:

Tablo 2: Yatırım Teşvik Bölgeleri

1.Bölge	2. Bölge	3. Bölge	4. Bölge	5. Bölge	6. Bölge
Ankara	Aydın	Adana	Afyonkarahisar	Bayburt	Adıyaman
Antalya	Balıkesir	Burdur	Aksaray	Çankırı	Ağrı
Bursa	Bilecik	Düzce	Amasya	Erzurum	Ardahan
Eskişehir	Bolu	Gaziantep	Artvin	Giresun	Batman
İstanbul	Çanakkale	Karaman	Bartın	Gümüşhane	Bingöl
İzmir	Denizli	Kırıkkale	Çorum	Kahramanmaraş	Bitlis
Kocaeli	Edirne	Kütahya	Elazığ	Kilis	Diyarbakır
Muğla	Isparta	Mersin	Erzincan	Niğde	Hakkâri
Tekirdağ	Karabük	Samsun	Hatay	Ordu	Iğdır
	Kayseri	Trabzon	Kastamonu	Osmaniye	Kars
	Kırklareli	Rize	Kırşehir	Sinop	Mardin
	Konya	Uşak	Malatya	Tokat	Muş
	Manisa	Zonguldak	Nevşehir	Tunceli	Siirt
	Sakarya		Sivas	Yozgat	Şanlıurfa
	Yalova				Şırnak
					Van
9 il	15 il	13 il	14 il	14 il	16 il

Destek Unsurları

- **Katma Değer Vergisi İstisnası:** Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

- **Vergi İndirimi:** Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır.

- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından karşılanmasıdır.

- **Gelir Vergisi Stopajı Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için belirlenen gelir vergisi stopajının terkin edilmesidir. Sadece 6. bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar ve Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı (TOSHP) kapsamında desteklenen stratejik yatırımlar için düzenlenen teşvik belgelerinde öngörülmüştür.

- **Sigorta Primi (İşçi Hissesi) Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından karşılanmasıdır. Sadece 6. bölgede gerçekleştirilecek bölgesel ve stratejik yatırımlar ile TOSHP kapsamında desteklenen stratejik yatırımlar için düzenlenen teşvik belgelerinde öngörülmüştür.

- **Faiz veya Kâr Payı Desteği:** Faiz veya Kâr Payı Desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından karşılanmasıdır.

- **Yatırım Yeri Tahsisi:** Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir.

- **Katma Değer Vergisi İadesi:** Sabit yatırım tutarı 500 milyon Türk Lirasının üzerindeki Stratejik Yatırımlar kapsamında gerçekleştirilen bina-inşaat harcamaları için tahsil edilen KDV'nin iade edilmesidir.

Genel Teşvik Uygulamaları

Teşvik edilmeyecek veya teşviki için aranan şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, asgari sabit yatırım tutarı ve kapasiteler üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı yapılmaksızın Genel Teşvik Uygulamaları kapsamında desteklenmektedir.

Bölgesel Teşvik Uygulamaları

Bölgesel Teşvik Uygulamalarında her ilde desteklenecek sektörler, illerin potansiyelleri ve ekonomik ölçek büyüklükleri dikkate alınarak tespit edilmiş olup bölgelerin gelişmişlik seviyelerine göre yardım yoğunlukları farklılaştırılmıştır.

Özel öğrenci yurdu yatırımlarında 6. bölge hariç en az 100 öğrenci şartı aranır. Kredi Yurtlar Kurumu'na kiralamak üzere gerçekleştirilecek yurt yatırımlarında, KYK ile yapılan protokolün ibrazı şarttır ve yatırımın bütünlüğü hususu önem arz etmektedir. Bu çerçevede, yatırımcı tarafından yatırım maliyetlerinin kendi hesaplarında izlenmesi ve yurt yatırımını iç tefrişatı ile birlikte tamamlayarak yurdu işletmeye hazır halde kiralaması durumunda, Bölgesel Teşvik Uygulaması kapsamında yer alan ve Sigorta Primi İşveren/İşçi Hissesi Desteği ve Gelir Vergisi Stopajı Desteği haricindeki diğer bölgesel desteklerden yararlanma imkânı bulunmaktadır. Ancak, yurt yatırımını işletilmek için gerekli makine teçhizat satın alınmadan, sadece inşaat kısmının yapılarak kiralanması durumunda ise Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmesi mümkün bulunmamaktadır.

Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Bayburt İli 5. bölgede yer almaktadır. 5. Bölgede yer alan illere yönelik sağlanan desteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 3: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

DESTEK UNSURLARI			5. BÖLGE
KDV İstisnası			Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti			Var
Vergi İndirimi (%)	Yatırıma Katkı Oranı(%)	OSB ve EB Dışı	40
		OSB ve EB İçi	50
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Destek Süresi	OSB ve EB Dışı	7 yıl
		OSB ve EB İçi	10 yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			Var
Faiz veya Kâr Payı Desteği	İç Kredi		5 puan
	Döviz / Dövizle Endeksli Kredi		2 puan
Sigorta Primi (İşçi Hissesi) Desteği			Yok
Gelir Vergisi Stopajı Desteği			Yok

Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-TUYS)

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 Bakanlığı'na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yetkilendirme talepleri için başvuru belgeleri "Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi Yetkilendirme İşlemi Başvuru Usul ve Esasları" çerçevesinde "Kayıtlı Elektronik

Posta(KEP)" vasıtası ile Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nün KEP adresine gönderilir.

Yetkilendirme talebinin sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir. Başvuru süreci Şekil 1'de özetlenmektedir.

Şekil 1: Teşvik Belgesi Alma Aşamaları



Kaynak: (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2021)

2.2.2. Diğer Destekler

Sektöre yönelik başka bir destek bulunmamaktadır.

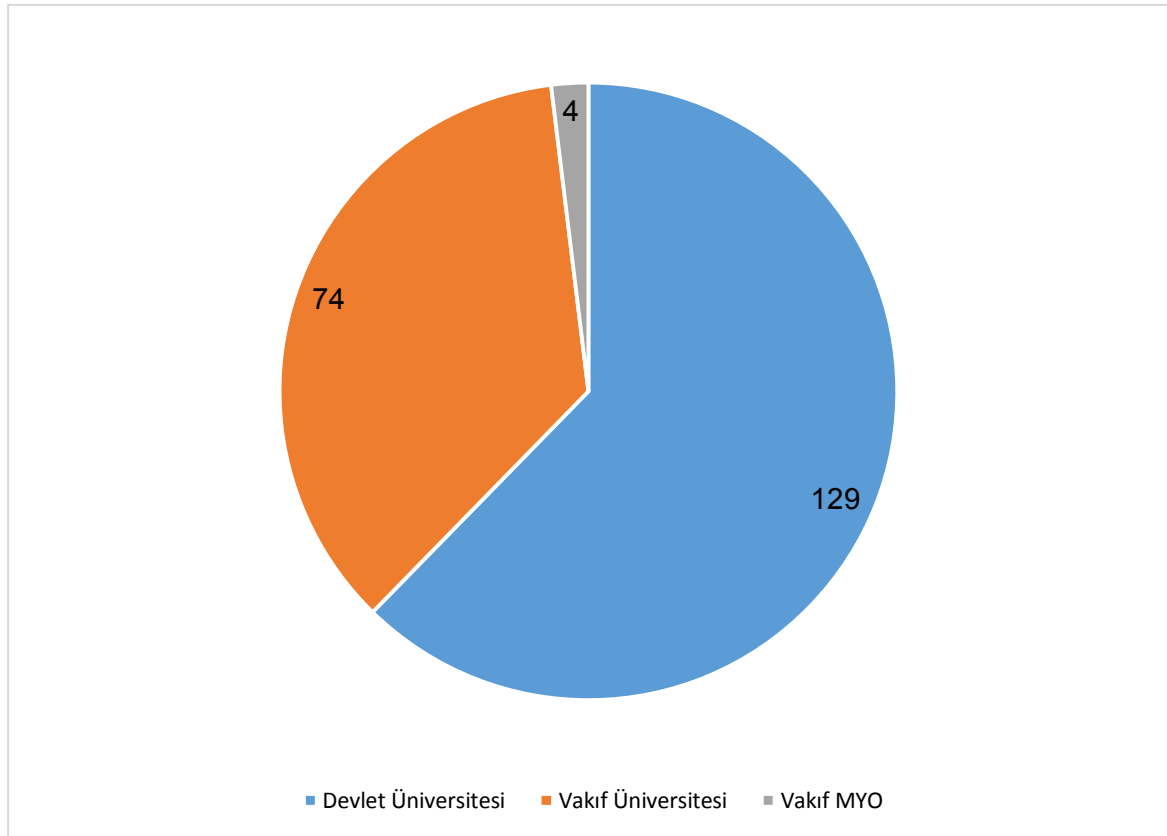
2.3. Sektörün Profili

Üniversiteler kuruldukları bölgenin sosyal, ekonomik ve kültürel yapısında yadsınamaz bir etkiye sahiptir. Bu bağlamda o bölgede bulunan üniversiteler ve üniversitelere bağlı birimler, bölgesel kalkınmayı destekleyen en önemli unsurlardan birisidir. Özellikle son zamanlarda bir devlet politikası olarak uygulamaya konulan her ilde üniversite kurulması ile birlikte üniversitelerin sadece bölgesel kalkınmaya değil il ekonomisine de katkı yaptığı söylenebilmektedir. Üniversitelerin buldukları bölgeye olan ekonomik ve sosyo-kültürel katkılarının birkaçını şu maddeler altında özetleyebilmek mümkündür.

- Bölgesel gelir ve istihdam gibi ekonomik değişkenlerde iyileşmelerin sağlanması,
- Konut ile sağlık olanaklarında, iletişim ve taşımacılıkta gelişme sağlanarak, sosyal ve fiziksel altyapının iyileştirilmesi,
- Kültürel etkinliklerin artması,
- Refah seviyesinin iyileşmesi,
- Eğitime katılma oranında artış ve göçlerin azalması gibi demografik ve eğitsel değişkenlerde iyileşme sağlanması.

Türkiye’de 129’u devlet üniversitesi, 74’ü Vakıf Üniversitesi ve 4’ü Vakıf Meslek Yüksek Okulu olmak üzere toplam 207 üniversite bulunmaktadır.

Şekil 2: Türlerine Göre Mevcut Üniversite Sayısı



Kaynak: YÖKSİS Üniversite İstatistikleri, 2021

Üniversite sayılarının artması ile beraber üniversitelerde öğrenim gören öğrenci sayısı da giderek artmaktadır. 2020 yılı itibarıyla 3.114.623’ü ön lisans, 4.676.657’si lisans, 343.569’u yüksek lisans ve 106.148’i doktora öğrencisi olmak üzere toplam 8.240.997 öğrenci yükseköğretim kurumlarında eğitimlerini sürdürmektedir. Türkiye’de yükseköğretim kurumlarında öğrenim gören öğrenci sayılarına ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 4: Yükseköğretim Öğrenci Sayısı, 2016-2020

Yıllar	Ön Lisans	Lisans	Yüksek Lisans	Doktora	Toplam
2016	2.555.926	4.071.579	480.215	91.267	7.198.987
2017	2.768.757	4.241.841	454.673	95.100	7.560.371
2018	2.829.430	4.420.699	394.174	96.199	7.740.502
2019	3.002.964	4.538.926	297.001	101.242	7.940.133
2020	3.114.623	4.676.657	343.569	106.148	8.240.997

Kaynak: Öğrenci Sayıları Özet Tablosu-YÖKSİS

Barınma konusu üniversite öğrencilerinin karşılaştığı en temel sorunlarından birisidir. Öğrenciler kamu ve özel sektöre ait yurtlarda, özel pansiyonlarda, apart otellerde, kiralık evlerde, ailesinin ya da akrabalarının yanında ve öğrenci evlerinde kalmaktadır. Barınma biçimlerinin seçilmesinde, öğrencinin kendisinin ve ailesinin sosyo-ekonomik durumu, üniversite öğrenimi için bulunduğu şehirde barınma amacıyla yapılan konut ve/veya binaların kapasitesi gibi birçok faktör etkili olmaktadır.

Barınma için seçilen yer konusunda öğrencinin rahat edeceği, okuluna yakınlığı ve ulaşım kolaylığı da önem verilen diğer hususlar arasındadır. Öğrenciler barınmak için seçtikleri yerlerde kendilerini güvenli hissetme, rahat ders çalışma gibi durumları da göz önünde bulundurmaktadır. Türkiye’de öğrencilerin barınma sorununa yardımcı olmak için Kredi ve Yurtlar Kurumu hizmet vermektedir.

Kredi ve Yurtlar Kurumu’na bağlı yurt sayısı ve yatak kapasitelerine ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 5: Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurtlar ve Kapasiteleri

Yıllar	Yurt Sayısı	Kapasite		
		Erkek	Kız	Toplam
2016	592	164.318	286.623	450.941
2017	748	241.304	370.718	612.022
2018	790	258.101	409.916	668.017
2019	777	254.130	420.542	674.672
2020	793	268.412	434.763	703.175

Kaynak: Millî Eğitim İstatistikleri, Örgün Eğitim 2019/20

2020 yılı itibarıyla Türkiye'deki toplam özel öğrenci yurdu sayısı 2.240'tır. Bu yurtların 978'i erkek yurdu, 1.262'si ise kız yurdu. Söz konusu yurtlarda konaklayan toplam öğrenci sayısı 174.924 kişidir. Türkiye'deki özel öğrenci yurdu sayısı ve bu yurtlarda kalan öğrenci sayısına ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 6: Özel Öğrenci Yurdu Sayısı ve Yurtlarda Kalan Öğrenci Sayısı

Yıllar	Yurt Sayısı				Yurtta Kalan Öğrenci Sayısı		
	Erkek	Kız	Karma	Toplam	Erkek	Kız	Toplam
2016	896	1.209	55	2.160	49.435	62.988	112.423
2017	666	937	53	1.656	43.894	62.483	106.377
2018	833	1.180	2	2.105	43.432	66.548	109.980
2019	943	1.303	-	2.246	52.845	77.061	129.906
2020	978	1.262	-	2.240	70.588	104.336	174.924

Kaynak: Millî Eğitim İstatistikleri, Örgün Eğitim

Üniversitelerin ve öğrenci sayılarının artışı ile beraber öğrenci yurdu ihtiyacı da artmıştır. Türkiye'deki mevcut yurt kapasiteleri talebi karşılayamamakta ve yetersiz kalmaktadır. 2020 yılı itibarıyla üniversitelerde 8.240.997 öğrencinin öğrenim görmesine karşın Kredi Yurtlar Kurumuna bağlı yurtlarda toplam yatak kapasitesi 703.175'tir. Özel yurtlarda konaklayan öğrenci sayısı ise 174.924'tür. Bu durum, Türkiye'de öğrenci yurdu ihtiyacını net bir şekilde ortaya koymaktadır.

Türkiye genelinde olduğu gibi Bayburt'ta da yurt kapasitesi bakımından yetersizlik söz konusudur. Bayburt ilinde Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurt sayısı ve yatak kapasitelerine ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 7: Bayburt İli Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurtlar ve Kapasiteleri

Yıllar	Yurt Sayısı	Kapasite		
		Erkek	Kız	Toplam
2016	3	357	1.334	1.691
2017	3	1.155	2.004	3.159
2018	4	1.383	2.004	3.387
2019	4	1.383	2.004	3.387
2020	4	1.383	2.004	3.387

Kaynak: Millî Eğitim İstatistikleri, Örgün Eğitim

Bayburt ilinde Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı yurt mevcudiyetine bakıldığında, 2.004 yatak kapasiteli 1 adet kız yurdu ve toplam 1.383 yatak kapasiteli 3 adet erkek yurdu bulunmaktadır. Özel öğrenci yurdu mevcudiyetine bakıldığında ise toplam 879 yatak kapasiteli 7 adet kız yurdu ve toplam 487 yatak kapasiteli 6 adet erkek yurdu bulunmaktadır. 2020 yılı itibarıyla Bayburt Üniversitesi'nde okuyan öğrenci sayısı 13.451'dir. İldeki öğrenci sayısı ve yurtlardaki yatak kapasiteleri göz önünde bulundurulduğunda yeni yurt yatırımının elzem olduğu değerlendirilmektedir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Özel öğrenci yurdu yatırımında hedef kitlelerden biri de yabancı öğrencilerdir. Türkiye'de okuyan yabancı öğrenci sayısı giderek artmaktadır. 2020 yılında Türkiye'deki üniversitelerde eğitimlerini sürdüren yabancı öğrenci sayısı 185.047'dir. Yabancı öğrenci sayısının artması özel yurtlara olan talepte artışa neden olmaktadır. Türkiye'de okuyan yabancı öğrenci sayısına ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 8: Türkiye'de Okuyan Yabancı Öğrenci Sayısı

Yıllar	Öğrenci Sayıları		
	Erkek	Kız	Toplam
2016	60.156	27.747	87.903
2017	71.854	36.222	108.076
2018	81.783	43.355	125.138
2019	100.220	54.285	154.505
2020	119.611	65.436	185.047

Kaynak: Uyuşma Göre Öğrenci Sayıları Raporu - YÖKSİS

Bayburt Üniversite'sinde 2020 yılında okuyan yabancı öğrenci sayısı 111 kişidir. Özel yurt yatırımı konusunda yabancı öğrencilerin de Bayburt ili için önemli bir potansiyel oluşturduğu görülmektedir. Bayburt ilinde okuyan yabancı öğrenci sayısına ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 9: Bayburt'ta Okuyan Yabancı Öğrenci Sayısı

Yıllar	Öğrenci Sayıları		
	Erkek	Kız	Toplam
2016	62	27	89
2017	85	32	117
2018	110	39	149
2019	89	38	127
2020	82	29	111

Kaynak: Uyuşma Göre Öğrenci Sayıları Raporu - YÖKSİS

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

İlde 2008 yılında kurulan Bayburt Üniversitesi; 8 Fakülte, 2 Enstitü, 7 Meslek Yüksek Okulu ve 10 Araştırma Merkezi ile eğitim faaliyetlerini sürdürmektedir. Bayburt Üniversitesi, 2020 yılı itibarıyla 13.451 öğrenci mevcuduna sahiptir. Bayburt'un merkez ilçesi nüfusu 43.590 kişidir. Bu durum göz önünde bulundurulduğunda öğrenci sayısının şehir merkezi nüfusuna oranı %30,86'ya karşılık gelmektedir. Yani öğrenci sayısı şehir nüfusunun yaklaşık üçte birini oluşturmaktadır.

Bayburt Üniversitesi'nde öğrenim gören öğrencisi sayısı ve eğitim gördükleri bölümlere ilişkin dağılım aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 10: Bayburt Üniversitesi Öğrenci Sayıları

Fakülte / Meslek Yüksekokulu / Enstitü	Öğrenci Sayıları		
	Erkek	Kız	Toplam
Lisansüstü Eğitim Merkezi	164	307	471
Bayburt Eğitim Fakültesi	1.247	818	2.065
İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi	528	684	1.212
Mühendislik Fakültesi	176	763	939
İlahiyat Fakültesi	1.075	805	1.880
İnsan ve Toplum Bilimleri Fakültesi	501	372	873
Sağlık Bilimleri Fakültesi	451	175	626
Uygulamalı Bilimler Fakültesi	61	110	171

Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu	207	444	651
Teknik Bilimler MYO	201	462	663
Sosyal Bilimler MYO	311	410	721
Bayburt Sağlık Hizmetleri MYO	1.338	810	2.148
Adalet MYO	204	162	366
Demirözü MYO	51	97	148
Aydıntepe MYO	273	193	466
Genel Toplam	6.839	6.612	13.451

İldeki yüksek öğrenci mevcudiyetine karşın konaklama noktasında yeterli kapasite olmadığı görülmektedir. İldeki yurt, apart ve pansiyon sayıları ile yatak kapasiteleri talepleri karşılayamamaktadır. Hatta birçok öğrencinin barınma problemi nedeniyle üniversiteden kayıtlarını sildirdikleri bilinmektedir. Bayburt'ta özel öğrenci yurdu, apart ve pansiyon sayısı ile yatak kapasitesi bilgileri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 11: Bayburt İli Özel Barınma Hizmeti Veren Yurt- Apart-Pansiyon

Sıra No	İl	Kurum	Tür	Tip	Kapasite
1	Bayburt	Özel Ada Erkek Öğrenci Pansiyonu	Erkek	Pansiyon	63
2	Bayburt	Özel Ada Kız Öğrenci Pansiyonu	Kız	Pansiyon	114
3	Bayburt	Özel Hacegan Erkek Öğrenci Pansiyonu	Erkek	Pansiyon	77
4	Bayburt	Özel Hacegan Kız Öğrenci Pansiyonu	Kız	Pansiyon	96
5	Bayburt	Özel Köşk Ravza Kız Öğrenci Apartları	Kız	Apart	140
6	Bayburt	Özel Köşk Erkek Öğrenci Pansiyonu	Erkek	Pansiyon	149
7	Bayburt	Özel Köşk Kız Öğrenci Apartları	Kız	Apart	140
8	Bayburt	Özel Muradiye Erkek Öğrenci Yurdu	Erkek	Yurt	66
9	Bayburt	Özel Sefa Kız Öğrenci Pansiyonu	Kız	Pansiyon	97
10	Bayburt	Özel Polatlar Erkek Öğrenci Apartları	Erkek	Apart	28
11	Bayburt	Özel TDV Bayburt Kız Öğrenci Yurdu	Kız	Yurt	94
12	Bayburt	Özel Velişaban Erkek Öğrenci Yurdu	Erkek	Yurt	104

13	Bayburt	Özel TDV Aydıntepe Kız Öğrenci Yurdu	Kız	Yurt	198
Toplam					1.366

Bayburt İlinde Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı 2.004 yatak kapasiteli 1 kız yurdu ve 1.383 yatak kapasiteli 3 erkek yurdu bulunmaktadır. Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 12: Bayburt İli Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü KYK Yurt Müdürlükleri

Sıra No	İl	Kurum	Tür	Tip	Kapasite
1	Bayburt	Sultan Fahriye Yurdu	Kız	Yurt	2.004
2	Bayburt	Dede Korkut Yurdu	Erkek	Yurt	233
3	Bayburt	Bayburt Yurdu	Erkek	Yurt	330
4	Bayburt	Ağlababa Yurdu	Erkek	Yurt	820
Toplam					3.387

Kaynak: Milli Eğitim İstatistikleri, Örgün Eğitim

2020 yılı itibarıyla Bayburt Üniversitesi'nde 13.451 öğrencinin öğrenim görmesine karşın toplam yurt kapasitesi 4.753 kişidir. Mevcut öğrenci sayısı ve yurt kapasitelerine bakıldığında çok ciddi bir talep fazlası ve yurt ihtiyacı olduğu görülmektedir. Bu büyük talebe cevap verilmesi açısından özel yurt yatırımlarının yapılması elzemdir.

2.6. Girdi Piyasası

Yükseköğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliği'nin yedinci maddesinde yurtlarda barınma hizmetlerine ilişkin esaslar düzenlenmiş ve yurtlarda verilmesi gereken hizmetler şu şekilde sıralanmıştır:

- Beslenme hizmeti
- Temizlik hizmetleri
- Çamaşır yıkama ve ütü hizmeti
- Güvenlik hizmetleri
- Isınma ve soğutma
- Öğrencilerin çalışma ortamları
- Sosyal, kültürel ve sportif faaliyetler
- Nöbet hizmetleri

Söz konusu hizmetlerin sunulması amacıyla, yapılacak olan yurt, yönetmelikte belirtilen kriterler çerçevesinde inşa edilecek ve bu şekilde beklenen fiziki imkânlar ve kapasite oluşturulacaktır. Yönetmelikte belirtilen hizmetlerin sağlanması için bölgedeki altyapı imkânları, fiziki ve beşeri sermayeden faydalanılacaktır. Nöbet hizmetleri ve güvenlik hizmetleri için ildeki işgücü piyasasından gerekli personel istihdamı sağlanacaktır. Temizlik hizmetleri ve beslenme hizmetleri vb. hizmetlerin sunulması için gerekli olan girdiler ise ildeki çeşitli satış merkezlerinden karşılanacaktır.

Özel öğrenci yurdunun girdi maliyetleri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

Tablo 13: Girdi Maliyetleri

Gider Kalemleri	Yıllık Maliyet (\$)
Elektrik	45.000
Su	15.000
Doğal Gaz	125.000
İnternet	5.000
Personel Giderleri	85.800
Toplam	275.800

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Yatırıma konu öğrenci yurdunun hedef kitlesi Bayburt Üniversitesi'nin il merkezindeki kampüslerinde eğitim gören öğrencilerdir. Bayburt Üniversitesi'nde 2020 yılı itibarıyla 13.451 öğrenci öğrenim görmekte ve bu öğrencilerin 12.837'si il merkezinde eğitim hayatlarını sürdürmektedir.

İlde 13 adet özel yurt (apart ve pansiyonlar dahil) bulunmaktadır ve toplam yatak kapasitesi 1.366'dır. Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurt sayısı ise 4'tür ve toplam yatak kapasitesi 3.387'dir.

İl merkezindeki öğrenci sayısı mevcut öğrenci yurdu kapasitesinin çok üzerindedir. Öğrenci yurtlarına yoğun talep olmasına karşın arz eksikliği vardır. Ortaya çıkan açığın özel yurtlar tarafından karşılanması büyük önem kazanmaktadır. Gerek özel gerekse kamu yurtları arasında rekabette öne çıkabilmek için gereken temel unsurlar; yurdun konumu, konforu ve fiyatıdır.

Yurt fiyatlarındaki farklılıkların en önemli sebeplerini; odaların kaç kişilik olduğu, yurdun konumu ve ortak alanların kullanımı oluşturmaktadır. Bu alanlar ne kadar az kişi tarafından kullanılıyorsa yurt fiyatı o oranda artmaktadır. Bununla birlikte, yurtdaki sosyal donatılar da fiyatı etkileyen önemli faktörler arasındadır.

Yapılacak olan öğrenci yurdu, 2 kişilik odalar şeklinde ve toplam 300 yatak kapasitesi ile hizmet verecektir. Yurtta öğrencilerin rahat ders çalışabilecekleri ideal alanlar oluşturulacaktır. Beslenme hizmeti sunulması amacıyla bir yemekhane yapılacak ve gerekli personel istihdamı sağlanacaktır. Temizlik personelleri eliyle odaların belirli periyotlarda temizliği yapılacaktır. Öğrencilerin sosyal aktivite gerçekleştirebilecekleri uygun alanlar oluşturulacak ve öğrencilerin kıyafetleri yıkayıp ütüleyebilmesi için yurtta bir çamaşırhane yapılacaktır. Yurdun ısınması merkezi sistemle sağlanacaktır. Öğrenciler için internet hizmeti sağlanacak ve küçük ihtiyaçların temin edilebilmesi amacıyla yurtta bir kantin açılacaktır. Odaların iki kişilik olması ve standartlarının mevcut yurtlara göre yüksek olması dikkate alınarak aylık 125 \$ konaklama ücreti öngörülmektedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Bayburt Üniversitesi'nin İl merkezinde iki adet kampüsü bulunmaktadır ve bu kampüslerde toplam 12.837 öğrenci öğrenim görmektedir. Aydıntepe ve Demirözü İlçelerinde ise birer kampüs bulunmakta; Demirözü İlçesi'ndeki kampüste 148, Aydıntepe İlçesinde kampüste ise 466 öğrenci öğrenim görmektedir.

Yukarıda verilen bilgilerden de anlaşılacağı üzere öğrenci yoğunluğu il merkezinde toplanmıştır. Ayrıca ulaşım, haberleşme ve su-elektrik-doğalgaz vb. altyapı olanakları açısından il merkezi, ilçelere nazaran daha avantajlı bir konumdadır. Bu açıdan öğrenci yurdunun İl merkezinde yapılmasının daha uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bayburt Milli Emlak Müdürlüğü ile bir görüşme gerçekleştirilmiş ve yurt yatırımı için uygun bir hazine arazisi bulunmadığı öğrenilmiştir. Bu sebeple Öğrenci yurdu için özel mülk sahipleri ile görüşme sağlanarak yatırım için uygun bir alan belirlenmelidir. Yatırım konusu için 1.000 m²'lik bir alana ihtiyaç duyulmaktadır. Piyasa koşullarına bakıldığında bu alan için yaklaşık 150.000 \$ seviyesinde bir maliyet oluşacağı tahmin edilmektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Yatırıma konu öğrenci yurdu, "Yükseköğretim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliği"nde belirlenen kriterler çerçevesinde inşa edilecektir. Öğrenci yurdu toplam 300 öğrenciye hizmet verecektir. Odalar 2 kişilik olacak şekilde tasarlanarak toplam 150 odadan oluşacaktır. Yurt binasının inşası için 1.000 m² araziye ihtiyaç duyulacaktır.

Öğrenci yurdu, yükseköğretim kurumlarında uygulanan ders programları çerçevesinde Eylül - Haziran aylarında tam kapasite ile kesintisiz hizmet verecektir. Temmuz - Ağustos aylarında ise bütünlüme ve yaz dönemi derslerine kalacak öğrenciler için %50 kapasite ile hizmet verecektir. Gerekli hizmetlerin sunulması amacıyla yurtda 10 personel istihdam edilecektir. Teçhizat ve tefriş malzemeleri ise kalite standartlarına uygun olarak temin edilecektir.

3.3. İnsan Kaynakları

Bayburt nüfusu 2020 yılı itibarıyla 81.910 kişidir. Bu nüfus, 42.002 erkek ve 39.908 kadından oluşmaktadır. Eğitim durumu açısından, ilin daha iyi bir duruma geldiği anlaşılmaktadır. Okuma yazma bilmeyenlerin sayısı azalmakla birlikte daha yüksek eğitim kademelerinden mezun olanların sayısı giderek artmaktadır. Bayburt'ta 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 14: Bayburt'ta 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu, 2016-2020

Yıllar	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul Ve Dengi Meslek Okulu	Lise Ve Dengi Meslek Okulu	Yüksekokul Veya Fakülte	Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dâhil)	Doktora	Bilinmeyen
2016	3.928	3.394	16.744	10.331	8.573	18.484	7.992	429	127	750
2017	3.485	2.923	13.739	9.182	7.519	17.540	7.559	616	205	698
2018	3.428	2.901	13.753	9.534	8.305	17.311	7.914	644	222	764
2019	3.109	2.639	12.596	6.232	12.371	19.790	8.986	787	277	766
2020	2.882	2.507	12.230	5.946	12.203	17.234	10.052	804	291	793

Kaynak: TÜİK, Eğitim İstatistikleri, 2021

İlin nüfus yapısına bakıldığında 2020 yılında genç nüfusun (15-24 yaş) toplam nüfusa oranının %68,00 ve çalışma çağındaki nüfusun (15-64 yaş) genç nüfusa oranının %29,04 olduğu görülmektedir. Çalışma çağındaki nüfusa ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Tablo 15: Bayburt'ta Çalışma Çağındaki(15-64) Nüfus, 2016-2020

Yıllar	Çalışma Çağındaki Nüfus(15-64)	Toplam Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı
2016	62.030	90.154	%68,80
2017	55.388	80.417	%68,88
2018	55.937	82.274	%67,99
2019	58.638	84.843	%69,11
2020	55.701	81.910	%68,00

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2021

Genç nüfusa ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Tablo 16: Bayburt'ta Genç Nüfus (15-24), 2016-2020

Yıllar	Genç Nüfus (15-24)	Çalışma Çağındaki Nüfus(15-64)	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2016	20.231	62.030	%32,61
2017	18.953	55.388	%34,22
2018	17.528	55.937	%31,34
2019	19.197	58.638	%32,74
2020	16.178	55.701	%29,04

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2021

Yapılacak yurttta 1 yurt müdürü, 1 muhasebeci, 1 revir görevlisi, 1 gece personeli, 4 kat hizmetlisi ve 2 güvenlik görevlisi olmak üzere toplam 12 personel istihdamı öngörülmektedir. Yurttta istihdam edilecek personel ve ortalama maaşlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 17: Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları

Çalışan Niteliği	Tahmini Çalışan Sayısı	Ortalama Maaş (\$)
Yurt Müdürü	1	1.000
Muhasebe	1	750
Revir Görevlisi	1	500
Gece Personeli	1	600
Kat Hizmetlisi	4	500
Güvenlik	2	550
Yemekhane Personeli	2	600
Toplam	12	7.150

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım tutarı ile ilgili harcamalara yönelik açıklamalar aşağıda, sabit yatırım tutarı dağılımı ise Tablo 13'te verilmiştir.

1. Arazi Giderleri: Söz konusu yurt için 1.000 m²'lik bir araziye ihtiyaç duyulmaktadır. İlde yatırım için uygun hazine arazisi bulunmadığından yurdun özel mülkiyet üzerine kurulması gerekmektedir. Bayburt İli'ndeki piyasa koşullarına göz önünde bulundurularak tahmini bir maliyet oluşturulmuştur.

2. İnşaat İşleri Giderleri: Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alarak hesaplanmıştır. Öğrenci yurdunun inşaat maliyeti III. sınıf B grubunda yer alan kriterlere göre 1.800 TL/m² x 6.000 m² olarak hesaplanmıştır.

3. Etüt-Proje Giderleri: Yatırıma ait etüt ve proje çalışmaları, Mimarlar Odası tarafından 2021 yılında yapılacak projeler için az bedel hesabı kullanılarak yapılmıştır.

4. Teçhizat-Tefrişat Gideri: Odaların iç düzenlemesinde ve diğer ortak kullanım alanlarında ihtiyaç duyulan tüm teçhizat ve tefrişat malzemeleri (baza, yatak, çalışma masası, yemek masası, sandalye vb.) dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

5. Genel Giderler: İnşaat, teçhizat-tefrişat giderleri için öngörülemeyen giderler kapsamında yaklaşık harcama tutarı olarak kabul edilmiştir.

6. Beklenmeyen Giderler: Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla yaklaşık harcama tutarı olarak kabul edilmiştir.

Tablo 18: Sabit Yatırım Tutarı

Gider Kalemleri	Yaklaşık Maliyet (\$)
1. Arazi Giderleri	150.000
2. İnşaat İşleri Giderleri	1.250.000
3. Etüt- Proje Giderleri	3.000
4. Teçhizat-Tefrişat	125.000
5. Genel Giderler	12.000
6. Beklenmeyen Giderler	10.000
Toplam	1.550.000

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Eğitim ve öğretim süresi Eylül-Haziran arası dönemi kapsamaktadır. Yatırıma konu olan yurdun kapasitesi 300 kişiliktir. Yurdun bu dönem içerisinde %100 doluluk oranı ile çalışacağı öngörülmektedir. Ayrıca bütünleme ve yaz okulu dönemine denk gelen Temmuz-Ağustos aylarında ise en az %50 doluluk oranı ile çalışacağı öngörülmektedir. Yurtta konaklama hizmeti için 125 \$ ücret belirlenmiştir.

Öğrenci yurdunun sabit maliyeti 1.550.000 \$'dır. Elde edilecek yıllık gelir ve giderler göz önünde bulundurularak yatırımın geri dönüş süresinin yaklaşık 5 yıl olacağı tahmin edilmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Öğrenci yurtları yatırımı Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği açısından kapsam dışı olarak değerlendirilmektedir.

Bayburt'ta okuyan öğrencilerin en büyük sorunlarından biri uygun barınma olanaklarının yetersizliğidir. Birçok öğrencinin uygun barınma imkânı bulamadıkları için üniversiteyi terk etmek durumunda kaldıkları bilinmektedir. Bu durum kente karşı olumsuz bir algı oluşturmaktadır.

Öğrenci yurdunun yapımı ile beraber öğrencilerin en temel sorunlarından biri olan barınma sorununun çözümüne çok büyük katkı sağlanacaktır. Ayrıca daha kaliteli hizmet sunumu ile beraber öğrencilere mevcut devlet yurtlarından daha iyi konaklama imkânı sağlanmış olacaktır.

İşsizlik tüm ülkede olduğu gibi Bayburt'ta da başlıca sorunlar arasında yer almaktadır. Yeterli istihdam alanları oluşturulamadığından şehir sürekli olarak göç vermektedir. 2019 yılında 84.843 olan İl nüfusu, 2020 yılında 81.910'a gerilemiştir. Yapılacak olan yurttan 12 kişilik istihdamın öngörülmesi, ildeki işsizliğin azalmasına katkıda bulunmuş olacaktır. Bu sayede ildeki göç oranının da azalmasına katkı sağlanacağı beklenmektedir.

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 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 sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- **Cari Oran**

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

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

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

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

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

- **Başabaş Noktası**

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçizat Listesi

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

KAYNAKÇA

MEB Eğitim İstatistikleri Örgün Eğitim 2019-2020

http://sgb.meb.gov.tr/meb_iys_dosyalar/2020_09/04144812_meb_istatistikleri_organ_egitim_2019_2020.pdf

Bayburt Üniversitesi 2020 Yılı Performans Programı

http://www.sp.gov.tr/upload/xSPRapor/files/CKpTE+Bayburt_Universitesi_2020_Mali_Yili_Per_Prog_.pdf

Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi <https://istatistik.yok.gov.tr/>

Üniversite Öğrencilerinin Harcamalarının İl Ekonomisine Katkısı: Bayburt Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Öğrencileri Üzerine Bir Analiz

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/atauniiibd/issue/2717/35982>

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Yatırım Teşvik Sistemleri

<https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri>

Türkiye İstatistik Kurumu <https://www.tuik.gov.tr/>

Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü <https://kygm.gsb.gov.tr/>



Cumhuriyet Caddesi, No:3 Yakutiye/Erzurum
Tel: 0 (442) 235 61 11 – Faks: 0 (442) 235 61 14
E-posta: info@kudaka.gov.tr | www.kudaka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.