



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



BEBKA
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

Bursa İli Yaşlı Bakım Merkezi Ön Fizibilite Raporu





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



Bursa İli Yaşlı Bakım Merkezi Ön Fizibilite Raporu



**2021
TEMMUZ**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırım ortamının cazibesinin ortaya koymak amacıyla Bursa ilinde “Yaşlı Bakım Merkezi”nin kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Bursa Eskişehir Bilecik 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 Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansına aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Bursa Eskişehir Bilecik 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.

İçindekiler

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ.....	5
2.1 Sektörün Tanımı	5
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	6
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	6
2.3 Sektörün Profili	6
2.3.1 Sektöre İlişkin Hizmet Modelleri ve Çeşitleri	11
2.3.2 Dünyada Sektörün Potansiyeli, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ve Firmalar	12
2.3.3 Türkiye’de Sektörün Durumu	13
2.3.4 Bursa’da Yatırıma İlişkin Sektörde Faaliyet Gösteren Kurumlar	17
2.4 Yurt İçi ve Yurtdışı Talep	19
2.5 Kapasite ve Talep Tahmini	19
2.6 Girdi Piyasası.....	21
2.7 Pazar ve Satış Analizi.....	21
3. TEKNİK ANALİZ	22
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	22
3.2 Üretim Teknolojisi	22
3.3 İnsan Kaynakları	23
4. FİNANSAL ANALİZ	30
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	30
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	32
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	32

TABLULAR

Tablo 1: Bursa ve Türkiye Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı ve Payları (2021)	10
Tablo 2: Türkiye'deki Huzurevleri Sayıları, Kapasiteleri, Kalan Kişi Sayıları ve Doluluk Oranları (Ağustos 2021).....	14
Tablo 3: Türkiye'de İller Bazında Faaliyet Gösteren Huzurevlerinin Sayıları, Türleri ve Kapasiteleri	14
Tablo 4: Bursa'da Faaliyet Gösteren Huzurevlerinin Türleri, Sayıları ve Kapasiteleri	17
Tablo 5: Bursa'da Faaliyet Gösteren Huzurevleri	18
Tablo 6: Son 6 Yılda Türkiye'deki Huzurevi Sayıları, Kapasiteleri ve Bakılan Yaşlı Sayıları	19
Tablo 7: 2009-2021 Yılları Arasında Yaşlı Bakım Merkezi Yatırımları İçin Düzenlenmiş Yatırım Teşvik Belgelerinin Kapasite Aralıklarına Göre Adetleri	20
Tablo 8: Kurulacak Yaşlı Bakım Merkezinin Oda Sayıları ve Kapasiteleri	20
Tablo 9: Bursa 2021 Yılı Özel Bakım Evi Ücret Çizelgesi	21
Tablo 10: Oda Kapasitelerine Göre Belirlenen Kişi Başı Ücretler	22
Tablo 11: 2020 Yılı Bursa İli Okur Yazarlık Oranları ve Türkiye Karşılaştırması	24
Tablo 12: Bursa'da Bulunan Üniversite ve Meslek Yüksekokullarının 2021 Yılında Mezun Olan Öğrencilerin Sayıları ve Bölümleri.....	28
Tablo 13: Bursa İli Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası) İstatistikleri ve İl Nüfusuna Oranı	29
Tablo 14: Genç Nüfus İstatistikleri ve Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı	29
Tablo 15 : Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları	29
Tablo 16: Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu	31

ŞEKİLLER

Şekil 1: Dünya Yaşlı Nüfus Yoğunluğu Haritası (2020)	7
Şekil 2: Türkiye'de Yaş Grubuna Göre Yaşlı Nüfus Oranı (2020)	7
Şekil 3: Türkiye Nüfus Piramidi (1935,1975,2019)	8
Şekil 4: Dünya Nüfusu Yaş Grupları Tahmini, 1950-2100	8
Şekil 5: Türkiye'de Yıllara Göre Yaşlı Bağımlılık Oranları 1935-2080	9
Şekil 6: İllere göre yaşlı nüfus oranı, 2020.....	9
Şekil 7: Ülkelere Göre Her 100 Bin Kişiye Düşen Yaşlı Bakım Yatak Sayısı (2017).....	12
Şekil 8: Huzurevlerinin Kapasiteleri ve Bakılan Kişi Sayıları,2020	13

BURSA İLİ YAŞLI BAKIM MERKEZİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Bursa İli Yaşlı Bakım Merkezi	
Üretilen Ürün/Hizmet	Yaşlı Bakım Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Bursa - Mudanya	
Tesisin Teknik Kapasitesi	200 yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	3.366.716 \$	
Yatırım Süresi	2 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%73	
İstihdam Kapasitesi	65	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6-7 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	87.10.01 Hemşireli Yatılı Bakım Faaliyetleri 87.30.02 Yaşlılara Yönelik Yatılı Bakım Faaliyetleri, Destekli Yaşam Tesisleri.	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar
Diğer İlgili Hususlar	<p>Yatırım konusu olarak Bursa'da kurulacak olan yaşlı bakım merkezi seçilmiştir. Söz konusu yatırım konusunun seçilmesinde Bursa'da bulunan ve Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına bağlı huzurevlerinin tamamen dolu olması ve özel huzurevlerinin sayı ve kapasitelerinin Bursa'nın nüfusu dikkate alındığında yetersiz kalması etkili olmuştur. Ön fizibilite raporundaki hesaplamalarda T.C. Merkez Bankasının 30 Temmuz 2021 tarihli efektif satış kuru dikkate alınmıştır. (1 \$ = 8,44 TL)</p>	

Subject of the Project	<i>Elderly Care Center in Bursa</i>	
Information about the Product/Service	<i>Elderly Care Service</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Bursa – Mudanya District</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>200 beds</i>	
Fixed Investment Cost	<i>\$ 3.366.716</i>	
Investment Period	<i>2 years</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>73%</i>	
Employment Capacity	<i>65</i>	
Payback Period of Investment	<i>6-7 years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<p><i>87.10.01 Residential care activities with nurses (care homes with nurse, nursing home activities with nurse, including only the minimum that is provided nurse in the care of old houses, orphanages, homes with the activities of the services to be provided;</i></p> <p><i>87.30.02 Residential care activities for the elderly and physically disabled (assisted living facilities, retirement homes without nursing care nurse in the care of the house and the minimum activities including, activities of a nurse for the elderly</i></p>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	<i>Turkey</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 3. Good Health and Wellbeing</i>	<i>Goal 11. Sustainable Cities and Communities</i>
Other Related Issues	<p><i>An elderly care centre to be established in Bursa has been chosen as the subject of investment. The nursing homes affiliated to the Ministry of Family and Social Services in Bursa are completely full and the number and capacity of private nursing homes in Bursa are insufficient, considering the population of Bursa. For that reason, this investment subject was selected. In the calculations of this pre-feasibility report, the effective selling rate of The Central Bank of the Republic of Türkiye dated 30 July 2021 has been considered. (1 \$ = 8.44 TRY)</i></p>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Sanayinin gelişmesi ile birlikte gerek ülkemizde gerekse gelişmiş toplumlarda birçok sosyolojik değişiklik de beraberinde ortaya çıkmıştır. Bunlardan bir tanesi de hem yaşanan göç hem de kadınların aktif işgücüne katılımından dolayı ortaya çıkan aile yapısının ufalmasıdır. Bu değişiklik beraberinde yaşlı ve çocuk bakımı ile ilgili hizmetlere olan talebin artması ile gün yüzüne çıkmıştır.

Yaşlılara sunulan bakım hizmetleri “kurumsal” ve “evde” bakım şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Huzur evleri, kurumsal bakım modeli çerçevesinde yaşlının barınmasının sağlanması, dinlenmesi ve birincil ihtiyaçlarının zamanında karşılanması amacıyla kurulmuştur. Modernleşme ile birlikte toplumda yaşlı bakımı ihtiyacının karşılanması amacıyla bir bakım seçeneği olarak ortaya çıkan huzurevlerinde günümüzde hizmetlerin çeşitliliği ve kalitesi artmıştır. Kurumsal bakım dışında alternatif bakım sistemlerine duyulan ihtiyaç giderek artmaktadır. Yaşlıların mümkün olduğunca kendi yaşadıkları ortamda, anılarını biriktirdikleri evde yaşlılık dönemlerini geçirmeleri için desteklenmeleri amacıyla evde yaşlı bakımı hizmetlerinin geliştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda, 5378 sayılı Özürlüler Kanunu ile evde bakım hizmetlerinin verilmesi imkânı sağlanmıştır. Buna göre, bakıma muhtaç özürli bireyler için nitelikli ve sistemli bakım hizmetlerinin verilmesine yönelik düzenlemeler getirilmekte ve öncelik, kurum bakımından çok kişinin sosyal ve fiziksel çevresinden ayrılmaksızın bakımının sağlandığı, evde bakım modeline yer verilmektedir.

Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğüne bağlı huzurevi ve yaşlı bakım merkezlerinin faaliyetlerini düzenleyen “Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri Yönetmeliği”nde Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri, “Yaşlı kişilerin yaşamlarını sağlık, huzur ve güven içinde sürdürmeleri amacıyla, kendi kendilerini idare edebilecek şekilde rehabilitasyonlarının sağlandığı, tedavisi mümkün olmayanların ise sürekli olarak özel bakım altına alındığı yatılı sosyal hizmet kuruluşları” olarak tanımlanmıştır. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin faaliyet göstermekte olan huzurevleri ile huzurevi yaşlı bakım merkezlerini kapsayan “Özel Huzurevleri İle Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği”nde ise “Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi, sağlıklı yaşlılar ile özel bakım yaşlılarına, aynı binanın farklı bölümlerinde yirmi dört saat yatılı hizmet veren en az yirmi kapasiteli sosyal hizmet kuruluşu” olarak tanımlanmıştır.

Bu ön fizibilitede Yaşlı Bakım Merkezinin özel sektör tarafından kurulup işletileceği ön görüldüğünden çalışma ile ilgili varsayımlarda “Özel Huzurevleri İle Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği” esas alınacaktır. İlgili yönetmelikte söz konusu tesisin asgari yeterlilik şartları gerek fiziki ortam gerekse çalışanların asgari yeterlilik düzeyleri ile ilgili detaylar belirtilmiştir.

Sağlık hizmetleri, Avrupa Ekonomik Faaliyetlerin İstatistik Sınıflaması Nace Rev.2'e göre şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

Q. İNSAN SAĞLIĞI VE SOSYAL HİZMET FAALİYETLERİ

86. İnsan sağlığı hizmetleri

87. Yatılı bakım faaliyetleri

87.1 Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri

87.10.01 Hemşireli yatılı bakım faaliyetleri (hemşireli bakım evlerinin, hemşireli huzur evlerinin faaliyetleri dahil; sadece asgari düzeyde hemşire bakımı sağlanan yaşlı evlerinin, yetimhanelerin, yurtların faaliyetleri ile evlerde sağlanan hizmetler hariç)

87.3 Yaşlılara ve bedensel engellilere yönelik yatılı bakım faaliyetleri

87.30.02 Yaşlılara ve bedensel engellilere yönelik yatılı bakım faaliyetleri (destekli yaşam tesisleri, hemşire bakımı olmayan huzurevleri ve asgari düzeyde hemşire bakımı olan evlerin faaliyetleri dahil, yaşlılar için hemşire bakımlı evlerin faaliyetleri hariç)

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Asgari 5 Milyon TL tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı bakım merkezleri Öncelikli Sektör Yatırımları kapsamındadır. Öncelikli sektör yatırımları kapsamındaki yatırımlar (6. bölge hariç tüm bölgeler için) 5. bölge desteklerinden yararlanmaktadır.

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Bursa ili yatırım teşvik sisteminde 1. Bölgede yer aldığından ön fizibiliteye konu yatırım yukarıda belirtilen ön koşulları sağlaması durumunda 5.bölge desteklerinden faydalanabilecektir. Bu kapsamda söz konusu yatırım için KDV İstisnası, Gümrük Vergisi Muafiyeti, Vergi İndirimi, Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği ve Yatırım Yeri Tahsisi desteklerinden yararlanabilir.

Yatırımcının aşağıdaki desteklerden faydalanma imkânı bulunmaktadır.

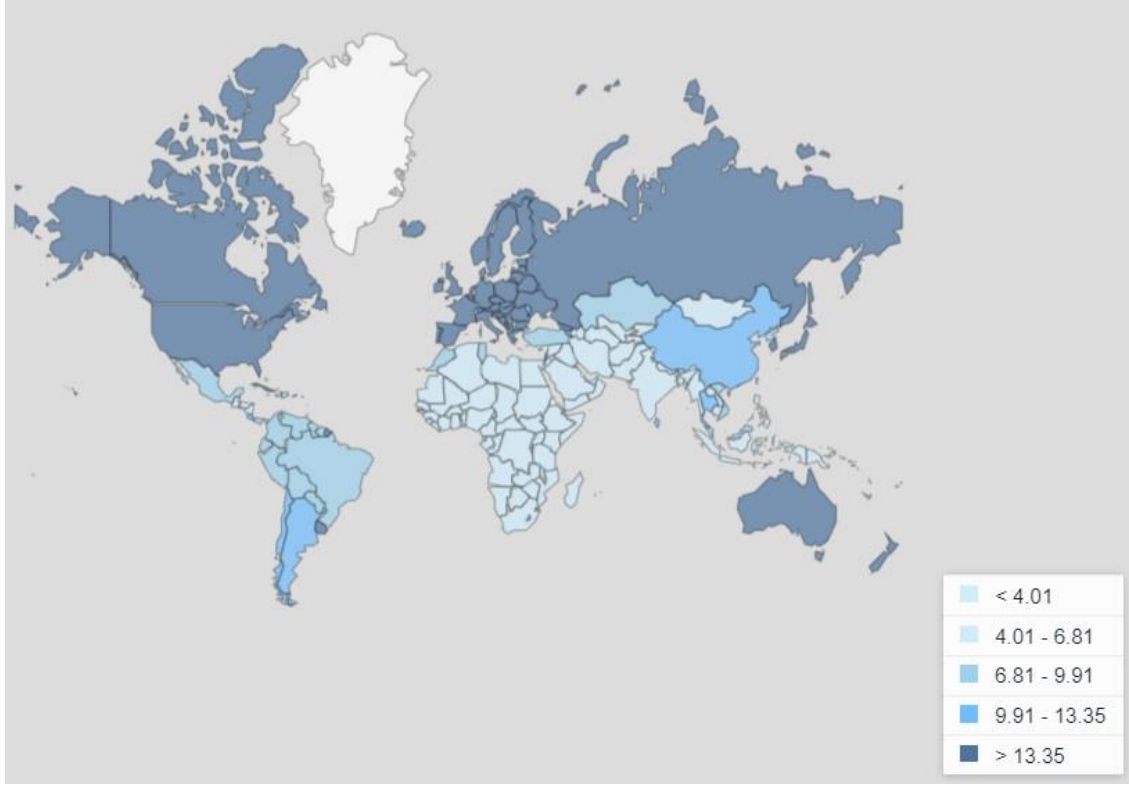
- Gümrük Vergisi Muafiyeti: Var
- Katma Değer Vergisi İstisnası: Var
- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: 7 yıl %35 Yatırıma Katkı Oranı
- Vergi İndirimi: Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40
- Yatırım Yeri Tahsisi: Var
- Faiz-Kâr Payı Desteği: TL kredilerde 5 puan, Yabancı Para Biriminden kullanılacak kredilerde 2 puan indirim (faiz desteği 1,4 milyon TL'yi geçemez.)
- Katma Değer Vergisi İadesi: Bina-inşaat harcamalarına KDV iadesi uygulanmaktadır. (2022 yılı sonuna kadar yapılacak yatırımlarda geçerlidir.)

2.3 Sektörün Profili

Türkiye'de ve Dünya'da 65 yaş üstü bireyler "yaşlı nüfus" olarak tanımlanmaktadır. Özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde doğum oranlarının düşmesi, doğum sırasında yaşanan ölümlerin azalması ve yaşlılıkta beklenen yaşam sürelerinin uzaması, yaşlı nüfusun ve toplam nüfus içindeki payının artmasına neden olmaktadır. Ülkemizde yaşlı nüfus 2010 yılında 5,3 milyon kişi iken bu sayı 2020 yılında %49'luk bir artış ile 7,9 milyon kişiye çıkmıştır. Yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki payı 1935 yılında %3,9 iken bu oran 2020 yılında %9,5'e çıkmıştır. Yapılan nüfus tahminlerine göre bu oranın 2025 yılında %11, 2030 yılında %12,9, 2040 yılında %16,3, 2060 yılında %22,6 ve 2080 yılında %25,6 olacağı öngörülmektedir. (Bakanlığı A. v., 2021)

Nüfus tahminlerine göre 2020 yılı için yaşlı nüfusu 729 milyon kişi olarak tahmin edilmektedir. Bu tahmine göre dünya nüfusunun %9,3'ü yaşlı nüfus olarak kabul edilmektedir. Dünyadaki yaşlı nüfus yoğunluğunun Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya'nın kuzey ve doğu kısımlarında daha yüksek olduğu görülmektedir. (Şekil 1)

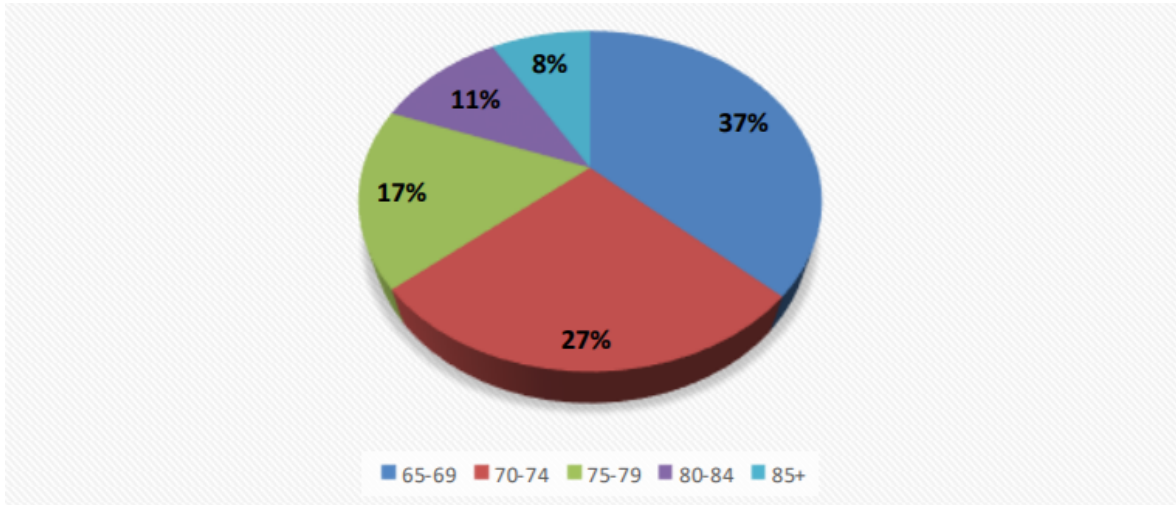
Şekil 1:Dünya Yaşlı Nüfus Yoğunluğu Haritası (2020)



Kaynak: Dünya Bankası (<https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS?contextual=population-by-age&type=shaded&view=map&year=2020>)

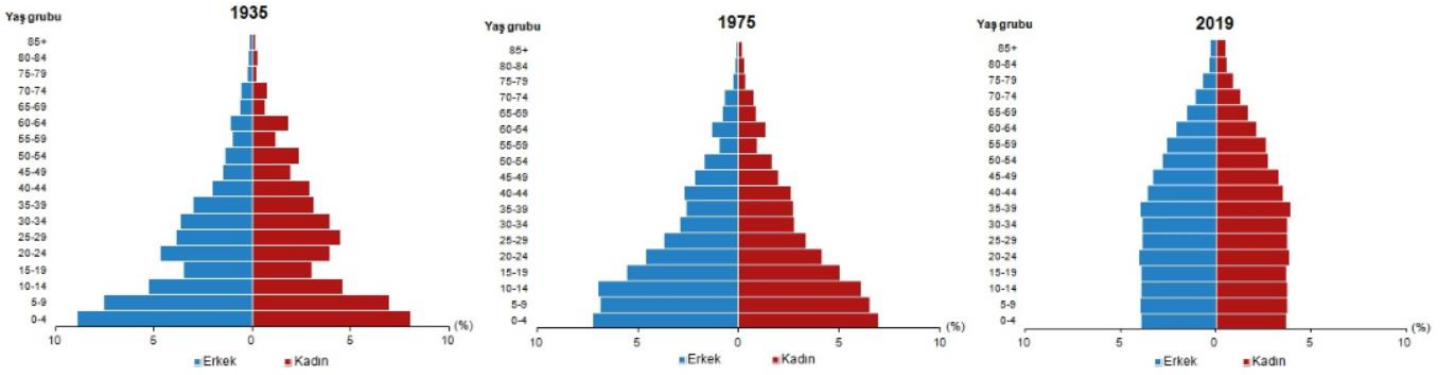
Ülkemizdeki yaşlı nüfusun kendi içinde dağılımı incelendiğinde 2020 yılı itibarıyla %63,8'inin 65-74 yaş aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. İleri yaşlı olarak ifade edilen 85 yaş ve üzeri yaşlı kişilerin oranın ise %8,4 olduğu görülmektedir. (Şekil 2)

Şekil 2: Türkiye'de Yaş Grubuna Göre Yaşlı Nüfus Oranı (2020)



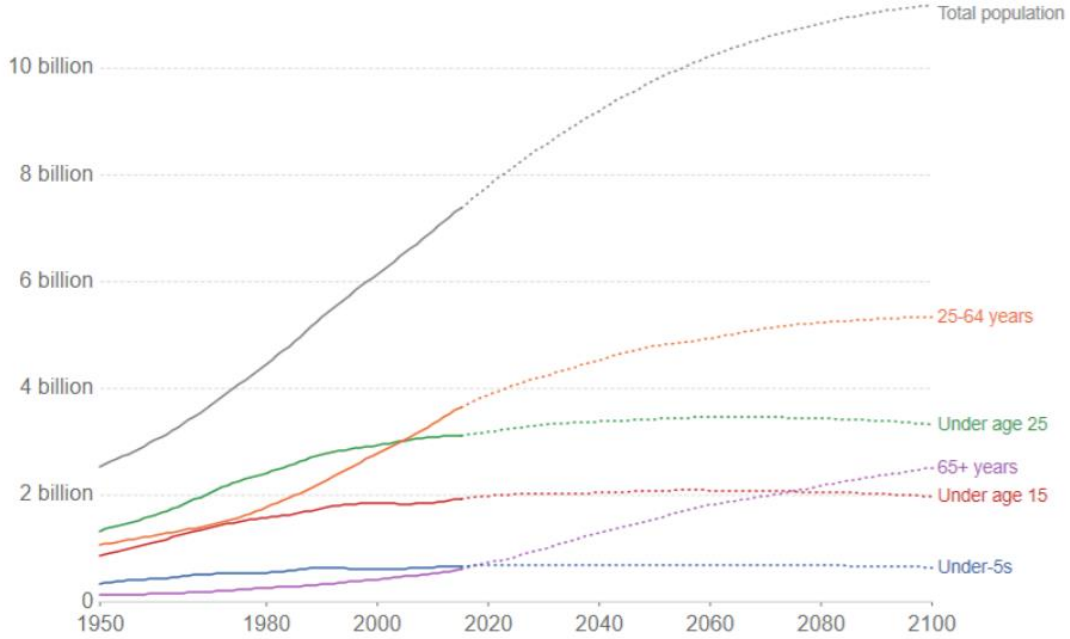
Kaynak: TÜİK

Şekil 3 incelendiğinde 1935-2019 yılları arasında Türkiye'nin yıllar içinde yaşa bağlı nüfus dağılımının nasıl değiştiği açık bir şekilde görülebilmektedir. 1975 yılına kadar tipik piramit şeklinde görünen nüfus piramidi 2019 yılına gelindiğinde arı kovanı piramit şeklini almıştır.

Şekil 3: Türkiye Nüfus Piramidi (1935,1975,2019)

Kaynak: TÜİK

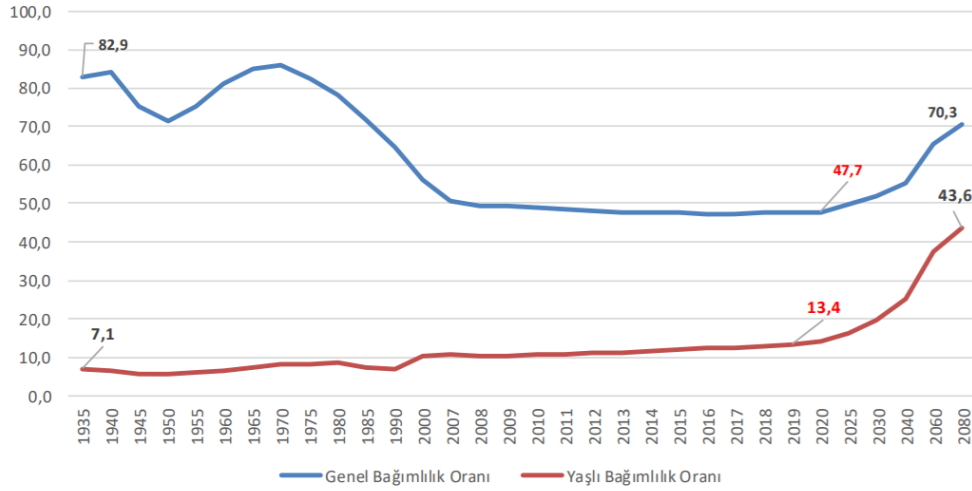
Türkiye’de olduğu gibi dünya genelinde yaşlı nüfus oranında bir artış öngörülmektedir. 2018 yılında ilk kez dünya yaşlı nüfusu, 5 yaşın altındaki çocuk nüfusunu aşmıştır. Bu eğilimin önümüzdeki yıllarda devam edeceği ve yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki payının artacağı tahmin edilmektedir. (Bakanlığı A. v., 2021) (Şekil 4)

Şekil 4: Dünya Nüfusu Yaş Grupları Tahmini, 1950-2100

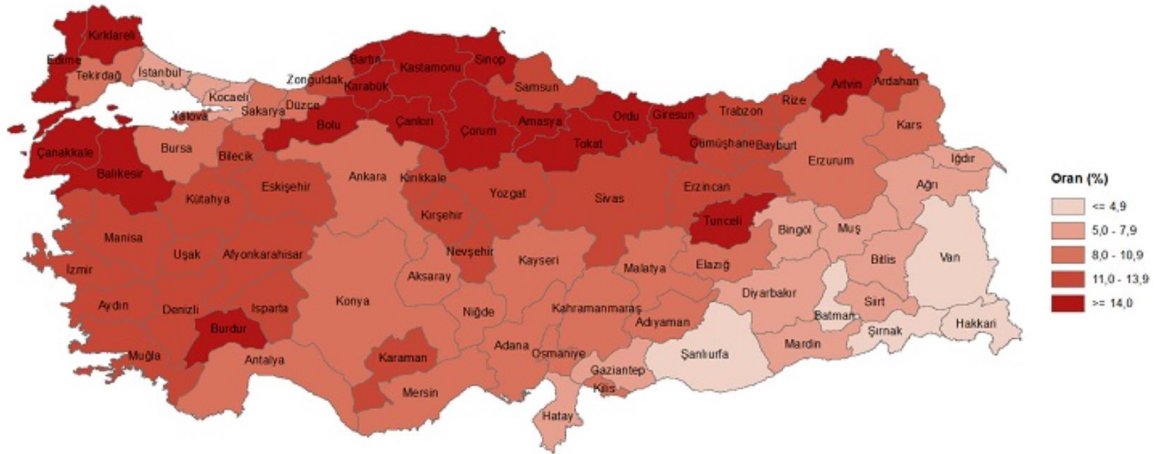
Kaynak: UN (<https://ourworldindata.org/grapher/historic-and-un-pop-projections-by-age>)

Yaşlı bağımlılık oranı, 15-64 yaş grubundaki her yüz kişi için 65 ve üstü yaş grubundaki kişi sayısıdır. Diğer bir ifadeyle çalışma çağındaki her yüz kişiye düşen yaşlı sayısıdır. Bu oran ülkemizde 2020 yılında %14,1'e yükselmiştir.

Doğurganlık ve ölüm oranlarındaki azalma ile ülkenin zaman içinde genç nüfus yapısına sahip olma özelliğini kaybetmesi beklenmektedir. Toplam nüfus içinde genç nüfus payının azalması ve yaşlı nüfus payının artması ise bağımlı nüfus içinde yaşlı nüfus payının artması anlamına gelmektedir. Nüfus projeksiyonlarına göre de Türkiye’de yaşlı bağımlılık oranının 2080 yılında %43,6 olacağı tahmin edilmektedir. (Bakanlığı A. v., 2021) (Şekil 5)

Şekil 5: Türkiye’de Yıllara Göre Yaşlı Bağımlılık Oranları 1935-2080**Kaynak: TÜİK**

İllere göre nüfus yaşlı oranı incelendiğinde büyükşehirlerde bu oranın %5-10 aralığında olduğu; özellikle batı Trakya ve Marmara bölgesi ile orta Karadeniz bölgelerinde bu oranın %11'in üzerine çıktığı görülmektedir. (Şekil 6)

Şekil 6: İllere göre yaşlı nüfus oranı, 2020**Kaynak: TÜİK**

Özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde yaş ortalamalarının artması ile beraber bakıma muhtaçlık sorunu gün yüzüne çıkmıştır. Bu sorunun başlıca nedenleri arasında geniş aile yapısından çekirdek aile yapısına geçiş, kırsal bölgelerden büyük kentlere yapılan göç, evde bakım rolünü üstlenen kadının iş hayatına katılımı ve geleneksel yaşam biçiminden uzaklaşma sayılabilir.

Tablo 1’de Bursa ve Türkiye’deki nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı ve payları verilmiştir. Bursa ili için verilen 60-80 yaş aralığındaki nüfusun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu tablodaki verilerden görülebilmektedir. Bu verilerden Bursa’nın yaşlı nüfus grubundaki kişilerin toplam nüfus içerisindeki paylarının Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu sonucuna varılabilmektedir.

Tablo 1: Bursa ve Türkiye Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı ve Payları (2021)

Yaş Grubu	Bursa		Türkiye	
	Nüfus	Pay (%)	Nüfus	Pay (%)
0-4	206.590	6,56%	5.913.609	6,98%
5-9	232.516	7,39%	6.624.202	7,82%
10-14	225.611	7,17%	6.438.152	7,60%
15-19	208.161	6,61%	6.229.709	7,36%
20-24	220.090	6,99%	6.741.580	7,96%
25-29	235.107	7,47%	6.476.899	7,65%
30-34	240.140	7,63%	6.341.787	7,49%
35-39	252.997	8,04%	6.386.208	7,54%
40-44	262.804	8,35%	6.547.162	7,73%
45-49	227.706	7,23%	5.662.261	6,69%
50-54	194.045	6,16%	4.754.484	5,61%
55-59	184.712	5,87%	4.707.180	5,56%
60-64	146.534	4,66%	3.611.916	4,27%
65-69	122.593	3,89%	3.156.448	3,73%
70-74	82.951	2,64%	2.175.024	2,57%
75-79	51.692	1,64%	1.392.718	1,64%
80-84	31.651	1,01%	861.409	1,02%
85-89	15.896	0,50%	456.548	0,54%
90+	6.022	0,19%	202.977	0,24%
TOPLAM	3.147.818		84.680.273	

Kaynak: TÜİK

Söz konusu sorundan kaynaklı bakım ihtiyacının karşılanabilmesi için hem kamu hem de özel sektör vasıtasıyla birçok huzurevi ve yaşlı bakım merkezi kurulmuştur. Söz konusu hizmetlerin tamamının kamu eliyle karşılanamayacağından bu konuda özel sektör tarafından hayata geçirilecek yatırımlar da yatırım teşvik sistemi ile öncelikli sektörler kapsamına alınarak teşvik edilmiştir. Maddi durumu yeterli olmayan ve evde bakım yapabilecek koşulu bulunan ailelere de evde bakım yardımı yapılarak söz konusu yaşlı ve engellilerin bakımının maddi olarak desteklenmesi sağlanmıştır.

2.3.1 Sektöre İlişkin Hizmet Modelleri ve Çeşitleri

Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018 Yaşlanma Özel İhtisas Komisyonu Raporunda yaşlılar üç gruba ayrılmıştır.

- Bakım ihtiyaçları basit ve gücü yerinde olan bağımsız yaşlılar,
- Bakım ihtiyaçları açısından karmaşıklaşma eğilimi gösteren sınırdaki, güçsüz ve yarı bağımlı yaşlılar,
- Bakım ihtiyaçları ağırlaşan bağımlı yaşlılar,

Yaşlı bakım sektöründe kurumsal bakım hizmetleri yaşlıların bağımlılık ve bakım ihtiyaçları/tasnifi değerlendirilerek üç temel kurumsal örgütlenme alternatifi üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1. Huzurevi Hizmeti (Sağlıklı Yaşlılar için)
2. Yaşlı Bakım Merkezi hizmetleri (Belirli düzeyde desteğe ihtiyaç duyan yaşlılar için)
3. Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi hizmetleri (Özel bakım gerektiren yaşlılar için)

Farklı ihtiyaç düzeylerindeki yaşlılara sunulacak entegre bakım hizmetlerinin planlaması açısından bakım verilecek kişilerin tasnifi ve hedef kitlenin niteliği büyük önem taşımaktadır. Bursa'da kurulması değerlendirilen yaşlı bakım merkezinin 1. madde kapsamında yapılması planlanmaktadır. Bu doğrultuda hizmet verecek yaşlı bakım merkezinin yatılı, ihtiyaç duyulan sağlık hizmetlerini sunabilen, kendine yeter yaşlılara hizmet veren, aktivitelerle donatılmış, huzurevi ruhsatına sahip bir merkez olması değerlendirilmektedir. (Bakanlığı T. K.)

1987 yılında Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu Kurum ve Kuruluşları Bünyesinde Açılacak Huzurevlerinin Kuruluş ve İşleyiş Esasları Hakkındaki Yönetmelik ile kamu kurum ve kuruluşları bünyesinde açılacak huzurevlerinin (Yaşam merkezleri ve yaşlı rezidansları da bu kapsam içerisindedir.) kurulma ve işleyiş esasları belirlenmiştir. Yönetmeliğe göre huzurevlerinde müdür, sosyal çalışmacı, psikolog, tabip, fizyoterapist, diyetisyen, hemşire, yaşlı bakıcısı ve diğer personellerin bulundurulması zorunludur. Bu çalışanların nitelik, nicelik ve sorumluluklarına yönelik sınırlar yönetmelikte belirlenmiştir. Kurulacak huzurevinin fiziki özellik ve kuruluş bölümlerine yönelik belirlenen kıstaslar; huzurevinin şehir merkezine yakın, gürültü seviyesi düşük, binanın trafik açısından emniyetli bir konumda olması, bina ısıtmasının kalorifer alt yapısı ile sağlanması, kışın ortam sıcaklığının en az 22°C sıcaklığa sahip olması, temel imkânları sağlayacak yaşam alanlarının (yatak odası, oturma salon ve köşeleri, çamaşırhane vb.) bulunması ve bu alanların girişten itibaren yaşlılara evlerinde hissettirecek yapıda olması şeklindedir.

Huzurevlerinde özel bakım gerektiren yaşlılar için (akıl sağlığı yerinde ve sürekli tıbbi bakım ihtiyacı olmayan ve bulaşıcı hastalığı bulunmayan) özel bakım bölümlerinin kurulabileceği veya doğrudan bu amaca yönelik bir kuruluş olabileceği belirtilmiştir. Özel bakım bölümlerinde her 10 yaşlı için 1 hemşire ve her 5 yaşlı için 1 yaşlı bakıcının görevlendirilmesi gerektiği yönetmeliğin 15. maddesinde detaylandırılmıştır. Yönetmelikte aynı zamanda hizmet ve işleyiş başlığında huzurevine yaşlı kabulüne yönelik kısıtlardan bahsedilmiştir. Buna göre bulaşıcı hastalığı olan, ruhsal sağlığı yerinde olmayan ya da çeşitli bağımlılıklara sahip olan (uyuşturucu, alkol vb.) yaşlılar huzurevine alınmamaktadır. Bu yüzden bu hizmetten yararlanmak isteyen bireylerden buna yönelik rapor istenmektedir.

2001 yılında Resmî Gazete'de yayımlanan Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri Yönetmeliği ile huzurevlerinde kalacak 60 yaş ve üzerindeki yaşlıların saptanması, hizmetlerin nitelik ve işleyiş esasları, çalıştırılacak personelin yetki, görev ve sorumlulukları düzenlenmiştir. 07.08.2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan özel huzurevlerine yönelik yönetmelikte ise amaç, kapsam, kuruluş ve ilgili işlemler, personelin nitelik, görev, yetki ve sorumlulukları, merkezin fiziki özellikleri ve kuruluş bölümleri, hizmet ve işleyişle ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

2.3.2 Dünyada Sektörün Potansiyeli, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ve Firmalar

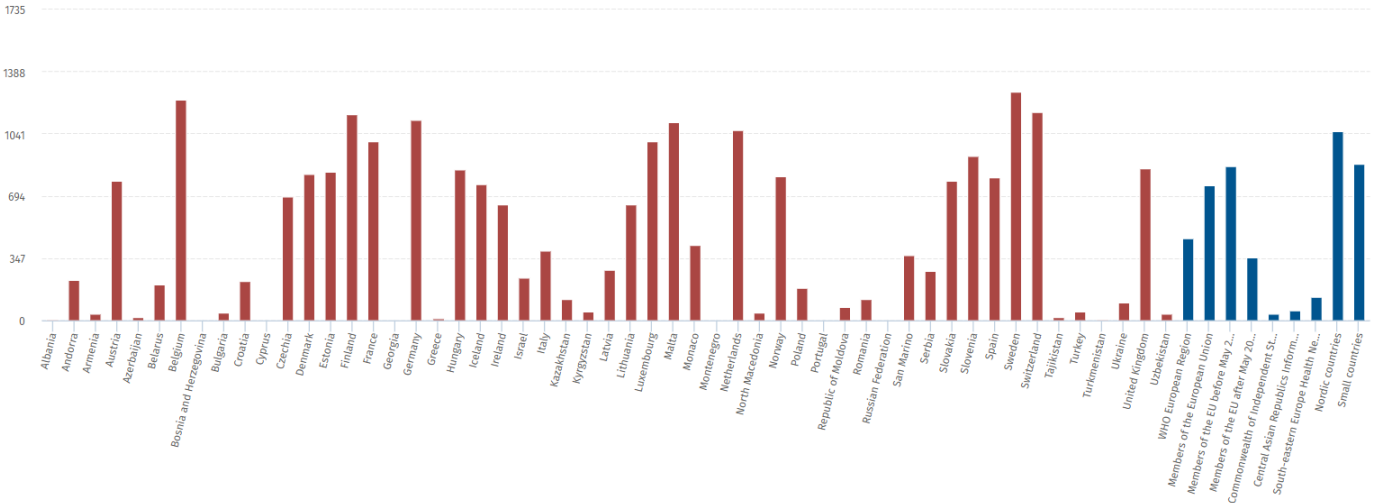
2016-2020 yılları arasında yürütülen piyasa araştırmalarına göre dünyada yaşlı bakım hizmetleri pazar büyüklüğü yıllık ortalama %6,2 oranında büyümüştür. (Research, Elder Care Services Market) 2019 yılı itibarıyla sektör büyüklüğü 976,2 milyar USD'ye ulaşmıştır. (Insights) Yaşlı nüfus içerisindeki engellilerin sayısında da artış görülmektedir. Avrupa ve Kuzey Amerika gibi bölgelerin yaşlanan nüfusu artmaktadır. Bunama ve diğer sakatlıklar gibi ölümcül hastalıklardaki artışla beraber yaşlı bakım hizmetlerine duyulan ihtiyaçlar da bu verilere paralel olarak artmaktadır.

Yüksek hastane masrafları kurumsal yaşlı bakım hizmeti pazarının büyümesini tetiklemektedir. Gelişmiş teşhis, bakım ve tedavi yöntemleri yüksek maliyetleri beraberinde getirmektedir. Yaşlı hastaların hastalıklara ve enfeksiyonlara duyarlılığının yüksek olması da yatış maliyetlerini yükseltmektedir. Bununla birlikte hastaneler, hastaları kontrol altında tutabilmek ve yaşlı hastalar için organize destek ve bakım hizmetlerinden oluşan toplum bakım hizmeti merkezlerine sevk edebilmek için kapsamlı bir altyapıyı bünyelerinde barındırmaktadır.

Yaşlı bakım tesislerinin iyileştirilmesi ve bu tür bakım merkezlerinin sayısının artması da yaşlı bakım hizmetlerinden elde edilen gelire ivme kazandırmaktadır. Yaşlı bakım merkezleri yetkin tıp uzmanları tarafından ilaç ve denetim sağlama imkanlarına sahiptir. Yoğun yaşam tarzları nedeniyle günlük bakım tesislerine olan talebin artması ve bu tür bakım tesislerinin fayda maliyet etkinliği, yaşlı bakım merkezlerine olan talebi canlı tutmaktadır.

Kurumsal bakım, global yaşlı bakım hizmetleri pazarının %69,2'lik bir payına sahiptir. Kurumsal yaşlı bakım hizmetlerinin kapsamlı bakım rejimi, sektördeki konumunu pekiştirmektedir. Günlük rutinler, rehberlik, destek ve rehabilitasyon hizmetleri kurumsal yaşlı bakım hizmetlerinin aktif bir parçasıdır. Kurumsal yaşlı bakım merkezlerindeki bakım ücreti, müşterinin uzun süreli bakım için karşılayabildiği bütçe imkanlarına göre belirlenir. Kurumsal yaşlı bakım merkezlerinin büyük oranda benimsenmesi, bu kurumlarda sağlanan rahat ve güvenli bir yaşam tarzından kaynaklanmaktadır.

Şekil 7: Ülkelere Göre Her 100 Bin Kişiye Düşen Yaşlı Bakım Yatak Sayısı (2017)



Kaynak: Dünya Sağlık Örgütü

Kamu harcamaları, yaşlı bakım hizmetlerinde %63,9 ile en büyük paya sahiptir. Kuzey Amerika, Avrupa, Doğu Asya ve diğer coğrafyalarda bulunan ülkelerin ulusal hükümetleri, yaşlı bakım hizmetlerine ayrılan bütçe ödeneklerini artıran çeşitli geri ödeme politikaları geliştirmekte ve özel programlar yürütmektedir. Şekil 7.'de dünyada başlıca ülkelerin yatak kapasiteleri verilmiştir.

Yaşlı bakımı hizmetleri pazarındaki hizmet üreticileri, evde bakım, toplum temelli bakım ve kurumsal bakım alternatiflerini iyileştirmek için diğer kilit oyuncularla stratejik iş birlikleri kurmayı hedeflemektedir. Birçok şirket, yaşlı bakımı hizmetlerinde portföylerini genişletmek için şirket satın alma alternatiflerini değerlendirmektedir. Örneğin 2016 yılında Korian Group, Almanya'daki Casa Reha'yı satın almıştır. Ayrıca şirket 2017 yılında Belçika iştiraki olan Senior Living Group ile birleşmiştir. ProVita Uluslararası Tıp Merkezi, Temmuz 2017'de Rehabilitasyon Tesisleri

Akreditasyonu (CARF) International'dan 3 yıllık bir akreditasyon almıştır. Birçok şirket yaşlıların bakım hizmetlerinde kullanılan akıllı teknolojileri ve iletişim sistemlerini entegre etmektedir. Örneğin Samvedna Senior Care, geriyatrik hastaların bakımı ile ilgili sosyal medya platformlarında eğitim vermiş, Orange Valley ise sırasıyla “tele-diş” bakım hizmetleri ve “tele-geriyatrik” hizmetler sunabilmek için Ulusal Üniversite Sağlık Sistemi ve Khoo Teck Puat Hastanesi ile ortaklık kurmuştur. (Research, Elder Care Services Market, tarih yok)

Yaşlı bakım hizmetlerinde dünyada önde gelen anahtar oyuncular aşağıda belirtilmiştir.

- Benesse Style Care Co., Ltd
- Econ Healthcare Group
- Epoch Elder Care
- St Luke's ElderCare Ltd
- Latin America Home Health Care
- Samvedna Senior Care
- ApnaCare Latin America Private Limited
- Nichiigakkan Co. Ltd
- Golden Years Hospital Orange Valley Healthcare
- Orange Valley Healthcare
- NTUC Health Co-Operative Ltd
- GoldenCare Group Private Limited

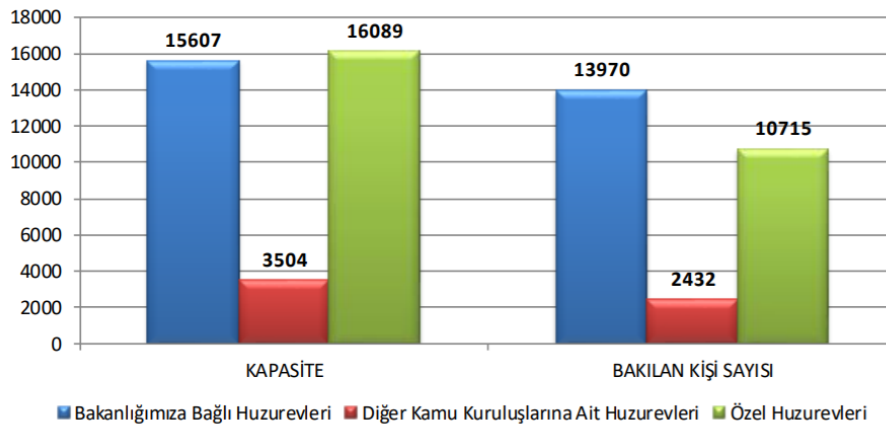
2.3.3 Türkiye’de Sektörün Durumu

Ülkemizde mevzuata göre resmî yatılı yaşlı bakım kuruluşları huzurevi ve huzurevi yaşlı bakım ve rehabilitasyon merkezî adıyla hizmet verirken, özel yatılı yaşlı bakım kuruluşlarının ise özel huzurevi ile huzurevi yaşlı bakım merkezi ismiyle hizmet vermektedir. Bununla birlikte özel ve diğer STK'lara ait yatılı yaşlı bakım kuruluşlarının bakımevi, yaşlı bakımevi, yaşlı konuk evi, dinlenme evi, yaşam evi, yaşlı bakım merkezi, yaşlı bakım ve yaşlı hizmet merkezi, yaşlılar köşkü gibi isimlerle hizmet verdikleri görülebilmektedir.

Yaşlılara yönelik yatılı bakım hizmeti sunulan bu kuruluşların isim farklılıklarına karşın temel fark huzurevlerinde kendi gereksinimlerini karşılayabilen bağımsız yaşlılara hizmet verilirken, diğerlerinde özel/yatılı bakım gerektiren yaşlılarına hizmet verilmesidir.

Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına bağlı huzurevi sayısı 2002 yılında 63 iken, bu sayı 2020 yılında 158'e ulaşmıştır. Söz konusu huzurevlerinde bakımı yapılan yaşlı sayısı 2002 yılında 4.952 iken, bu sayı 2020 yılında 13.970 olmuştur. Huzurevi kapasitesi ise 2002 yılında 6.477 iken bu sayı 2,4 kat artarak 2020 yılında 15.607 olmuştur. (Bakanlığı A. v., 2021) Bunun yanında diğer kamu kuruluşlarına ait huzur evlerinin kapasitesi 3.504 iken özel huzurevlerinin kapasitesi 16.089 kişiye çıkmıştır. (Şekil 8)

Şekil 8: Huzurevlerinin Kapasiteleri ve Bakılan Kişi Sayıları,2020



Kaynak: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (Bakanlığı A. v., 2021)

2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanunu kapsamında yapılan evde bakım yardımı ödemelerinden yararlanan yaşlı sayısı ise yaklaşık 150 bin olmuştur.

Tablo 2'de Türkiye'deki huzurevleri sayıları, kapasiteleri, kalan kişi sayıları ve doluluk oranları verilmiştir. Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına bağlı faaliyet gösteren huzurevlerinin doluluk oranlarının oldukça yüksek olduğu ve kapasitelerinin ortalama 100 civarında olduğu görülmektedir. Bununla birlikte özel huzurevlerinin doluluk oranlarının nispeten düşük olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Türkiye'deki Huzurevleri Sayıları, Kapasiteleri, Kalan Kişi Sayıları ve Doluluk Oranları (Ağustos 2021)

Huzur Evi	Huzurevi Sayısı (Adet)	Kapasite (Kişi)	Kalan Kişi Sayısı	Doluluk Oranı
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı Huzurevleri	162	16.488	13.970	84,7%
Diğer Kamu Kuruluşlarına Ait Huzurevleri (Darülaceze, MEB, Belediyeler)	21	3.429	2.399	70,0%
Özel Huzur Evleri	268	17.660	10.744	60,8%

Kaynak: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı

Tablo 3'de Türkiye'de iller bazında faaliyet gösteren huzurevlerinin sayıları, türleri ve kapasiteleri verilmiştir. Tablo 1 ve Tablo 2 arasındaki fark iller bazında yeni açılmış olan bazı huzur evlerine yer verilmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 3: Türkiye'de İller Bazında Faaliyet Gösteren Huzurevlerinin Sayıları, Türleri ve Kapasiteleri

İli	Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı Hizmet Veren Yaşlı Bakım Evleri			Diğer Kamu Kurumlarına Bağlı Yaşlı Bakım Evleri		Özel Yaşlı Bakım Evleri	
	Adet	Kapasite (Kişi)	Kalan Yaşlı Sayısı	Adet	Kapasite (Kişi)	Adet	Kapasite (Kişi)
ADANA	2	530	340			6	374
AFYONKARAHİSAR	5	347	290			1	48
AĞRI	1	60	57				
AKSARAY	1	100	93				
AMASYA	2	132	127				
ANKARA	10	1603	1557	2	198	38	2753
ANTALYA	2	156	148	3	151	8	574
ARDAHAN	1	60	0				
ARTVİN	2	112	94				
AYDIN	6	450	364	1	42	5	352
BALIKESİR	1	184	214	1	38	8	630

İli	Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı Hizmet Veren Yaşlı Bakım Evleri			Diğer Kamu Kurumlarına Bağlı Yaşlı Bakım Evleri		Özel Yaşlı Bakım Evleri	
	Adet	Kapasite (Kişi)	Kalan Yaşlı Sayısı	Adet	Kapasite (Kişi)	Adet	Kapasite (Kişi)
BARTIN	1	42	37				
BAYBURT	1	60	53				
BİLECİK	1	87	82				
BOLU	3	157	162				
BURDUR				1	70		
BURSA	4	625	329	2	352	4	393
ÇANAKKALE	2	154	155			1	82
ÇANKIRI	2	148	137				
ÇORUM	2	132	130				
DENİZLİ	4	403	360			5	401
DÜZCE	3	234	223			1	110
EDİRNE	2	178	178				
ELAZIĞ	1	96	95			1	51
ERZİNCAN	2	134	116				
ESKİŞEHİR	4	322	326			5	209
GAZİANTEP	2	176	171				
GİRESUN	1	76	76				
HATAY	1	170	195				
ISPARTA	3	178	149			1	42
İSTANBUL	9	1415	1340	5	1741	111	7535
İZMİR	8	1838	1786	3	517	56	2876
KAHRAMANMARAŞ	3	304	251				
KARABÜK	1	110	106				
KARAMAN	2	151	157				
KARS	1	80	0				

İli	Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı Hizmet Veren Yaşlı Bakım Evleri			Diğer Kamu Kurumlarına Bağlı Yaşlı Bakım Evleri		Özel Yaşlı Bakım Evleri	
	Adet	Kapasite (Kişi)	Kalan Yaşlı Sayısı	Adet	Kapasite (Kişi)	Adet	Kapasite (Kişi)
KASTAMONU	3	218	204				
KAYSERİ				1	200	2	162
KIRKLARELİ	2	123	115				
KIRŞEHİR	3	260	149				
KOCAELİ	4	222	200				
KONYA	2	365	374			1	92
KÜTAHYA	1	120	120				
MALATYA	1	100	97				
MANİSA	4	270	297			1	97
MERSİN	3	186	183			8	423
MUĞLA	2	207	193	1	25	1	34
NEVŞEHİR	1	60	63				
NİĞDE	1	102	98				
ORDU	2	225	151				
OSMANİYE	1	107	82				
RİZE	1	52	48				
SAKARYA	1	51	55				
SAMSUN	4	179	230	1	95	1	100
SİNOP	1	80	84				
SİVAS	2	152	55				
TEKİRDAĞ	3	252	151				
TOKAT	2	180	145				
TRABZON	2	305	237				
TUNCELİ	1	23	23			1	30
UŞAK	1	242	149				

İli	Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı Hizmet Veren Yaşlı Bakım Evleri			Diğer Kamu Kurumlarına Bağlı Yaşlı Bakım Evleri		Özel Yaşlı Bakım Evleri	
	Adet	Kapasite (Kişi)	Kalan Yaşlı Sayısı	Adet	Kapasite (Kişi)	Adet	Kapasite (Kişi)
VAN	1	78	0				
YALOVA	2	180	177			1	60
YOZGAT	2	96	88				
ZONGULDAK	4	210	202				
Genel Toplam	153	15649	13868	21	3429	267	17428

Kaynak: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (2020)

2.3.4 Bursa'da Yatırıma İlişkin Sektörde Faaliyet Gösteren Kurumlar

Tablo 4'te Bursa'da faaliyet gösteren huzurelerinin türleri, sayıları ve kapasiteleri verilmiştir. Bursa'da faaliyet gösteren ve Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına bağlı 4 adet huzurevinin toplam kapasitesi 625 görünmektedir. Ancak İl Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 316 kişi kapasiteli Bursa Ali Osman Sönmez Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi faal değildir. Faaliyet gösteren 6 huzurevinin (2 adedi Belediye, 4 adedi özel) toplam kapasiteleri 745'dir. Özel huzurevlerinden 3 tanesi sırasıyla 2015, 2017 ve 2021 yıllarında faaliyetine başlamıştır.

Tablo 4: Bursa'da Faaliyet Gösteren Huzurelerinin Türleri, Sayıları ve Kapasiteleri

BURSA		
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı Hizmet Veren Yaşlı Bakım Evleri	Adet	4
	Kapasite (Kişi)	361
	Kalan Yaşlı Sayısı	361
Diğer Kamu Kurumlarına Bağlı Yaşlı Bakım Evleri	Adet	2
	Kapasite (Kişi)	352
	Kalan Yaşlı Sayısı	330
Özel Yaşlı Bakım Evleri	Adet	4
	Kapasite (Kişi)	393
	Kalan Yaşlı Sayısı	360

Kaynak: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri İl Müdürlüğü (2021)

Bursa'da faaliyet gösteren huzurelerinin detayları Tablo 5'de belirtilmiştir. Tabloda Aile ve Sosyal Hizmetler Genel Müdürlüğünden alınan verilere yer vermiş olup Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünden kalan kişi sayıları temin edilmiştir. İl Müdürlüğünden Bursa Ali Osman Sönmez Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezinin eskimiş olduğundan dolayı faal olmadığı, bu huzurevinde kalan kişilerin diğer huzurevlerine nakledildiği ve tamamının dolu olduğu belirtilmiştir. Yine İl Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, İnegöl Belediyesine bağlı faaliyet gösteren İnegöl Fatma Göztepe Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi 2021 yılında devredilerek Aile

ve Sosyal Hizmetler Genel Müdürlüğüne bağlı hizmet vermeye başlamıştır. Belediyelere bağlı faaliyet gösteren huzurevlerinde de kapasitelerin dolu olduğu tespit edilmiş olup özel huzur evleri hakkında bilgi temin edilememiştir.

Tablo 5: Bursa'da Faaliyet Gösteren Huzurevleri

Statü	İlçe	Adı	Kapasite (Kişi)	Kalan Kişi Sayısı	Kuruluş Yılı	Adres
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı	Yıldırım	Bursa Ali Osman Sönmez Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	316	0	1986	Değirmenlikızık Mah. Huzurevi Cad. No:56/1 Yıldırım / Bursa
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı	Nilüfer	Bursa Hasan Öztimur Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	120	120	2019	19 Mayıs Mh. Egemenlik Cd. No:5 Nilüfer/Bursa
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı	İzmit	Bursa İznik Ülker Aktar Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	101	101	2019	Selçuk Mh. Prof. Işıkkara Sk. No:18 İzmit/Bursa
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı	Yenişehir	Bursa Yenişehir Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	88	88	2014	Yeniğün Mah. Öncü Cad. No:31 Yenişehir/Bursa
Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına Bağlı	İnegöl	İnegöl Fatma Göztepe Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi	52	52	2015	Yeniceköy Mahallesi Rauf Denктаş Cad. NO:39 İnegöl / Bursa
Belediyeye Bağlı	Nilüfer	İnci Ve Taner Altınmakas Huzurevi	86	86	2016	19 Mayıs Mahallesi 2. Ilgın Sk.No:36 Nilüfer / Bursa
Belediyeye Bağlı	Yıldırım	Bursa Büyükşehir Bel. Huzurevi	266	266	1974	Değirmenlikızık Mah. Huzurevi Cad. No:54/A 16320 Kaplıkaya Yıldırım/Bursa
Özel	Mudanya	Özel Kalamış Huzurevi ve Yaşlı Bakımevi	67		2009	Çağrıışan Mah. Işıltı Sk. No:36 Mudanya/Bursa
Özel	Mudanya	Özel Mudanya Huzurevi ve Yaşlı Bakımevi	139		2015	Halit Paşa Mahallesi Manolya Sokak No:33 Mudanya /Bursa
Özel	Mudanya	Özel Kalamış 2 Huzurevi ve	119		2021	Çağrıışan Mahallesi Mudanya Caddesi 2151

Statü	İlçe	Adı	Kapasite (Kişi)	Kalan Kişi Sayısı	Kuruluş Yılı	Adres
		Yaşlı Bakım Merkezi				Sokak No:2/C Mudanya / Bursa
Özel	Nilüfer	Özel Dilruba Evleri Yardımlaşma Derneği Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi	68		2017	19 Mayıs Mahallesi Kırmızıgül Sokak No:9 Nilüfer / Bursa
Toplam			1370			

Kaynak: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri İl Müdürlüğü (2021)

2.4 Yurt İçi ve Yurtdışı Talep

Türkiye’de yaşlı kurum bakımı için sırada bekleyen çok sayıda (8.000) yaşlı bulunmasına karşın özellikle özel yaşlı bakım kuruluşlarında çok sayıda boş yer (2.842) bulunmakta, bu kuruluşların kapasiteleri tam olarak kullanılamamaktadır. Bu nedenle hem mevcut kaynaklar etkin şekilde kullanılamamakta, hem de yaşlı bakım ihtiyacının giderilmesinde niceliksel yetersizlik yaşanmaktadır. (Karakuş, 2018)

Bursa’da 1.110 kişilik bir yaşlı bakım kapasitesi olmasına karşın kamu kurumlarına ait bütün huzurevleri doludur ve çok sayıda yaşlı sıra beklemektedir. İstanbul ve Ankara’daki huzurevlerinin kapasiteleri ve illerin nüfusları karşılaştırıldığında Bursa’daki kurulu kapasitenin oldukça düşük olduğu göze çarpmaktadır.

2.5 Kapasite ve Talep Tahmini

Tablo 6’da son 6 yılda Türkiye’deki huzurevi sayıları, kapasiteleri ve bakılan yaşlı sayılarındaki değişimler verilmiştir. Bütün verilerde yıllar içerisinde artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte nüfusu ve kurulu kapasitesi karşılaştırıldığında Bursa ilindeki huzurevi kapasitelerinin yeterli olmadığı söylenebilir. Bursa Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünden alınan bütün huzurevlerinin dolu olduğu ile ilgili bilgi, yeni bir huzurevi açılması yönündeki ihtiyacın en açık göstergesidir.

Tablo 6: Son 6 Yılda Türkiye’deki Huzurevi Sayıları, Kapasiteleri ve Bakılan Yaşlı Sayıları

Yıl	Huzurevi Sayısı	Kapasite	Bakılan Yaşlı Sayısı
2021 (Ağustos)	162	16.488	13.970
2020	158	15.975	13.970
2019	153	15.385	13.888
2018	146	14.967	13.883
2017	144	14.793	13.692
2016	141	14.412	13.248

Kaynak: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri İl Müdürlüğü (2021)

Kapasite tahmininde bulunurken 2009-2021 yılları arasında yaşlı bakım merkezi yatırımları için ve "komple yeni yatırım" cinsinden düzenlenen yatırım belgeleri incelenmiştir. Belgeler incelenirken yaşlı ve engelli bakım merkezlerinin kapasiteleri dikkate alınmıştır. Tablo 7'de 2009-2021 (Ağustos) yılları arasında düzenlenen yatırım teşvik belgelerinin kapasiteleri ile ilgili bilgiler derlenmiştir. Tabloda görüleceği üzere yatırımların büyük çoğunluğu Bölgesel Teşviklerin alt sınırı olan 100 kişilik kapasiteye eşit veya üzerindedir. Söz konusu hesaplamalarda dikkate alınan 190 adet yatırım teşvik belgesinin ortalaması 210 kişidir.

Tablo 7: 2009-2021 Yılları Arasında Yaşlı Bakım Merkezi Yatırımları İçin Düzenlenmiş Yatırım Teşvik Belgelerinin Kapasite Aralıklarına Göre Adetleri

Kapasite	Yatırım Teşvik Belgesi Adedi
50-99	3
100	69
101-150	38
151-200	25
201-300	24
301-400	15
401-500	5
501+	11

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (2021)

Bursa'da yaşlı nüfusun toplam nüfusa oranının ülke ortalamasından düşük olmaması, yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki payının her geçen yıl artması, ildeki huzurevlerinin doluluk oranlarının yüksek olması nedeniyle kurulacak yaşlı bakım merkezinin bölgesel teşvikler için alt sınır olan 100 kişi ile sınırlandırılmaması ve 200 kişilik bir kurulu kapasite ile yatırım gerçekleştirilmesi değerlendirilmiştir. Bundan sonraki hesaplamalarda bu kapasite dikkate alınacaktır.

Kurulması planlanan Özel Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezinde 30 adet tek kişilik oda, 40 adet çift kişilik oda ve 30 adet 3 kişilik oda yer alacaktır. Merkezin ilk faaliyet yılında %80 doluluk oranı ile çalışması öngörülmüştür. Doluluk durumuna göre çift kişilik odalarda tek kişi konaklama yapılabilecek, fiyatlandırmada da bu seçenek göz önüne alınacaktır. Oda ve yatak sayıları Tablo 8'de verilmiştir.

Tablo 8: Kurulacak Yaşlı Bakım Merkezinin Oda Sayıları ve Kapasiteleri

Oda Tipi	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Tek Kişilik	30	30
Çift Kişilik	40	80
3 kişilik	30	90
Toplam	100	200

2.6 Girdi Piyasası

Hizmet sektöründe faaliyet gösterecek olan yaşlı bakım merkezinde ana faaliyet girdileri arasında personel, temizlik, yemek ve elektrik, su, doğalgaz sayılabilir. Personel ve temizlik maliyetleri genel olarak istihdam edilecek personel eliyle yürütüleceğinden bu kalemlerle ilgili hesaplamalar Teknik Analizin İnsan Kaynakları bölümünde ele alınmıştır ve yaklaşık 65 kişinin istihdam edileceği öngörülmüştür. Yemek hizmeti için bölgedeki catering hizmet sağlayıcıları ile yapılan görüşmelerde 1 öğün için kişi başı piyasa fiyatının yaklaşık KDV hariç 35 TL ara öğünlerin ise KDV hariç 25 TL olduğu tespit edilmiştir. Yemeklerin personel ve misafirler için 3 öğün ve 2 ara öğün olarak 365 gün verileceği öngörüldüğünde yaklaşık yıllık maliyetin tam kapasitede 11.607.000 TL (1.375.237 \$) olacağı öngörülmüştür. Yıllık su tüketimi hesaplanırken misafirler için günlük 100 lt., personel için ise günlük 25 lt'lik bir sarfiyat öngörülmüştür. Yıllık su sarfiyatı 7,9 milyon lt, maliyeti ise 134.000 TL (15.876 \$) olarak hesaplanmıştır. Yıllık elektrik tüketimi hesaplanırken misafirler için yıllık 600 KWh, personel için ise yıllık 300 KWh'lık bir sarfiyat öngörülmüştür. Bu varsayımlarla yıllık tüketim miktarı 139.500 KWh, maliyeti ise 125.550 TL (14.875 \$) olarak öngörülmüştür.

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Bursa Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünden temin edilen 2021 yılı Özel Bakım Evi Ücret Çizelgesi Tablo 9'da sunulmuştur. Aylık ücret huzurevlerinin sunmuş oldukları hizmet kalitesine ve konaklanılan odanın türüne göre aylık 1.035 ila 5.922 TL arasında değişmektedir.

Tablo 9: Bursa 2021 Yılı Özel Bakım Evi Ücret Çizelgesi

Oda Tipi	Aylık Taban Ücret	Aylık Tavan Ücret
Tek Kişilik Oda	2.357	5.922
Çift Kişilik Oda	1.725	4.887
Üç Kişilik Oda	1.380	4.370
Dört Kişilik Oda	1.035	3.450
Özel Oda	2.760	5.922

Kaynak: Bursa Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü (Ekim 2021)

Bursa Yaşlı Bakımevinde bakıma muhtaç yaşlılara bakım ve sağlık hizmetleri sunulacaktır. Bursa'daki mevcut huzur evi kapasitesi ve yaşlı sayısı dikkate alındığında satış ve pazarlama konusundaki riskin göz ardı edilebilecek seviyede olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte kuruluş yeri olarak şehir gürültüsü ve sanayi bölgelerinden uzak olan Mudanya ilçesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Yine şehrin İstanbul gibi bir megapole yakın olması bakım evinin doluluk sorunu yaşamaması konusunda önemli bir unsur olarak değerlendirilebilir. Bursa'da bakım evi ihtiyacı duyan yaşlıların talepleri ile kurulacak bakım evinin doluluk sorunu yaşamayacağı düşünülmekle birlikte ihtiyaç halinde İstanbul başta olmak üzere diğer illerden de müşteri kabul edilebilecektir. Sektör temsilcileri ve Bursa Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde doluluk konusunda bir sorun yaşanmayacağı ve yıllık asgari 175-180 kişilik bir kapasitenin dolu olacağı değerlendirilmektedir. Kurulacak olan tesisin yeni olacak olması, seçilecek çalışanların tecrübeli seçilecek olması nedeniyle hizmet kalitesinin yüksek olacağı değerlendirilmiş ve hizmet fiyat aralıkları Tablo 10'da belirtildiği şekilde belirlenmiştir. Çift kişilik odada tek kişinin konaklaması durumunda Özel Oda fiyatları uygulanacaktır. Ödemeler aylık olarak tahsil edilecektir. "Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği" kapsamında kapasitenin %5'i (10 yatak) kadar yaşlı ücretsiz olarak hizmetlerden istifade edebilecektir.

Tablo 10.Oda Kapasitelerine Göre Belirlenen Kişi Başı Ücretler

Oda Tipi	Aylık Ücret (Kişi Başı TL)	Aylık Ücret (Kişi Başı \$)
Tek Kişilik Oda	5.800	921
Çift Kişilik Oda	4.500	714
Üç Kişilik Oda	4.000	635
Dört Kişilik Oda	3.200	508
Özel Oda	5.800	921

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Kuruluş yeri seçiminde birçok faktör dikkate alınmaktadır. Yaşlılar için olması gereken uygun iklim koşulları, oksijen yoğunluğu, güneş yoğunluğu, nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu yerlerde bu yatırım yapılabilir. Bununla birlikte sağlık merkezlerine yakın, şehir kalabalığından ve gürültüsünden uzak olan bölgeler daha uygun olacaktır.

Ön fizibilitede öngörülen yatırım için 5.000 m² lik bir arazinin yeterli olacağı, inşaat taban alanının 2.000 m² ve 4 kattan oluşması öngörülmüştür. Söz konusu arazi için Bursa'nın uygun sayılabilecek bölgesi olarak Mudanya ilçesi değerlendirilebilecektir. Bu ilçedeki arazilerin m² fiyatlarının 500 TL civarında olduğu yapılan fiyat araştırması ile tespit edilmiştir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Kurulması planlanan Yaşlı Bakım Merkezinde toplam 100 oda ve 200 yatak kapasitesinin bulunması ön görülmektedir. 30 adet tek kişilik, 40 adet 2 kişilik ve 30 adet 3 kişilik odalardan oluşacak Yaşlı Bakım Merkezinde ortak kullanım alanları da "Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği"nde belirtilen şartları sağlayacak şekilde düzenlenecektir.

Merkez giriş ve çıkış kapıları bağımsız bir binadan oluşacaktır. Binanın tümünde yalnızca yaşlılara yönelik hizmet verilecektir. Binanın bulunduğu yer yaşlıların gidiş gelişlerinde trafik yönünden uygun ve emniyetli olacak şekilde tasarlanacaktır. Huzurevinde ihtiyacı karşılayacak kapasitede asansör imkânı bulunacaktır.

Merkezde binanın fiziksel koşullarına ve olanaklarına uygun olarak düzenlenmiş yönetim odası, sosyal servis, fizik tedavi bölümü, revir, yatak odaları, oturma salon ve köşeleri, yemek salonu, mutfak, banyo, tuvalet, çamaşırhane ve diğer ihtiyaç duyulan bölümler bulunacaktır. Bu bölümler 200 kişilik kapasiteye cevap verebilecek büyüklükte düzenlenecektir. Girişte danışma, telefon kabini ve alarm panosu ve asansör bulunacaktır.

Sorumlu müdür için uygun tefriş malzemeleri ile döşenmiş, en az on kişinin toplanmasına elverişli genişlikte ve idari belgelerin saklanacağı özel dolaplar bulunan bir oda düzenlenecektir. Ayrıca Sosyal servis elemanlarının mesleki çalışma yapabilecekleri yaşlı ve yakınlarının kolay ulaşabileceği idari bölümde uygun bir alan sosyal servis alanı olarak ayrılacaktır. Sosyal servis alanı mesleki çalışmaların yürütüldüğü ve yaşlılara ait özel bilgilerin saklandığı bir bölüm olması nedeniyle uygun bir şekilde düzenlenecektir.

Yatak odaları; tek, iki ve üç kişilik olarak düzenlenecektir. Odalar pencere önlerinden yaşlıların dışarıyı seyredebilecekleri şekilde döşenecektir. Karyolalar birbirinden ayrı eşyalar ise yaşlıların oda içinde rahat hareket edebilecekleri şekilde yerleştirilecektir. Her odada personel çağırma zili bulundurulacaktır. Her yaşlıya bir karyola, bir etajer, bir giysi dolabı bir koltuk ve sandalye verilecek ve her odada bir masa ve sehpa bulunacaktır.

Merkezde yaşlıların sohbet edebilecekleri, televizyon seyredebilecekleri, yaşlarına uygun oyunlar oynayabilecekleri bir oturma salonu oluşturulacaktır.

Yeterli havalandırma imkanlarına sahip olarak düzenlenecek 2 adet yemek salonunda kolay temizlenebilir masa ve sandalyeler bulundurulacaktır.

Yemek servisi için oluşturulacak mutfakta yemek pişirme ve servisinde kullanılan araç ve gereçler çelik olacak ve gerekli raf ve dolaplar temin edilecektir. Sebze yıkama ve bulaşık için iki ayrı lavabo bulunacaktır. Ayrıca, yaşlının istediği zaman çay, kahve alabileceği, yemek pişirebileceği, bulaşık yıkayabileceği küçük mutfaklar da her katta birer adet hazırlanacaktır.

Çamaşırların yıkandığı, kurutulduğu, ütülendiği ayrı bir bölüm bulundurulacaktır.

Banyolarda, yaşlıların kaymasını engelleyici önlemler alınacak, yaşlıların oturup kalkmasına yardımcı olacak yatay ve dikey tutamaklar ile acil durum çağırma zilleri uygun yerlere yerleştirilecektir. Merkezde kadın ve erkek yaşlılar için yeterli sayıda alaturka ve alafranga tuvalet bulundurulacak, tuvaletlerde yaşlıların kaymasını engelleyici önlemler alınacak, yatay ve dikey tutamaklar uygun yerlere konulacaktır. Tuvalet kapılarının kilitleri, içerden ve dışardan açılma özelliğine sahip olacaktır. Tuvaletlerde yeterli sayıda ve normal yükseklikte lavabo ve aynalar bulunacaktır. Yaşlıların ayak yıkayabilmeleri için uygun evye bulundurulacaktır.

Merkezde sağlıkla ilgili tüm hizmetlerin görüldüğü, araç ve gereçlerinin bulunduğu özel bir bölüm düzenlenecektir. Bu bölümde gerekli ilaç ve ilk yardım ve tedavi malzemeleri bulundurulacaktır. Ayrıca, yaşlıların dini vecibelerini yerine getirebilecekleri bir bölüm ile boş zamanlarını değerlendirebilecekleri kütüphane, atölye ve spor yapabilecekleri bölümler düzenlenecektir. Kuruluşun girişi, koridor ve merdivenler için yeterli aydınlatma sistemleri bulundurulacaktır. Merdivenlerde tırabzan dışında duvar boyunca yatay tutamaklar bulundurulacak, asansör kabininde tutamak ve oturma yeri temin edilecektir. Merkezin tüm bölümleri, yaşlıya ve yiyeceklere zarar vermeyecek şekilde düzenli aralıklarla haşerelere karşı ilaçlanacaktır. Yaşlı bakım merkezinde yaşlıların çıkıp dolaşabileceği, oturup hava alabileceği, boş vakitlerini geçirebileceği her yaşlıya en az üç metre kare alan düşecek bir bahçe bulunacaktır.

Merkezde yer alacak özel bakım bölümü yaşlıların bakım ve korunmalarının sağlandığı yer olarak düzenlenecektir. Akıl ve ruh sağlığı yerinde olmadığı halde huzurevi/yaşlı bakım merkezi hizmetlerinden yararlanacak olan yaşlılara, merkezin farklı bölümlerinde bakılabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Yaşlı bireylerin özürleri veya sağlık sorunları sebebiyle birbirlerine ve kendilerine zarar vermemesi için her türlü güvenlik önlemi alınacaktır. Özel bakım bölümünün, oda kapıları tekerlekli sandalye ve yürüteç geçebilecek şekilde en az 80 cm genişlikte olacak, odalar tekerlekli sandalye ve yürüteçlerin hareket edebileceği şekilde düzenlenecek, her karyola başucuna personel çağırma zil düzeneği kurulacak, merkezin merkezi sisteminde sürekli sıcak su bulundurulacak, oda zemini sık ve kolay temizlenmeye uygun malzeme ile döşenecek, duvarlarda silinebilir özellikli malzeme kullanılacak, havalandırma için gerekli önlemler alınacak, pencerelere sinek önleyici tel düzeneği yapılacak ve yaşlı yatakları yatak yaralarını önleyici özellikte olacaktır.

Özel bakım bölümünde yaşlıların yemeklerinin yedirilmesi, banyolarının yaptırılması, günlük ve anlık vücut temizliklerinin yapılması, tuvalet ihtiyacının giderilmesinde yardımcı olunması, altı bağlananların temizlenmesi ve bezlenmesi, her gün ve gerektiğinde giysilerinin ve çarşaflarının değiştirilmesi, yatak temizliği, merkez içindeki diğer bölümlere getirilip, götürülmesi, egzersizlerinin yaptırılmasında yardımcı olunması, pansumanının yapılması, ilaçlarının düzenli verilmesi, tansiyon ve enjeksiyon takiplerinin yapılması, sağlık kuruluşlarına sevk edilenlere ve hastanede yatanlara eşlik edici personel verilmesi hizmetleri yürütülecektir. Yaşlılara ait diyetler tabip önerisine uygun olarak diyetisyence hazırlanacaktır.

3.3 İnsan Kaynakları

Kurulacak olan yaşlı bakım merkezinde yönetim kademeleri dışında çok sayıda kalifiye insan gücüne ihtiyaç duyulmamaktadır. 2020 yılına ait Bursa ili için oku yazarlık verileri incelendiğinde (Tablo 11) 15 yaş üstü nüfusta 389.063 lise mezunu mevcut iken, 132.117 yükseköğretim veya fakülte mezunu bulunmaktadır.

Tablo 11: 2020 Yılı Bursa İli Okur Yazarlık Oranları ve Türkiye Karşılaştırması

Eğitim Seviyesi	Bursa		Türkiye	
	Kişi	Pay (%)	Kişi	Pay
İlkokul	730.087	38,13	18.078.358	34,34
İlköğretim	199.964	10,44	5.679.485	10,79
Ortaokul veya Dengi Meslek Ortaokul	138.411	7,23	2.795.749	5,31
Lise ve Dengi Meslek Okulu	389.063	20,32	9.970.816	18,94
Yüksekokul veya Fakülte	132.117	6,90	3.508.954	6,66
Yüksek Lisans (5 veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	7.354	0,38	247.544	0,47
Doktora	1.867	0,09	73.244	0,13
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	93.895	4,90	3.452.624	6,55
Okuma Yazma Bilmeyen	111.092	5,80	4.863.414	9,24
Bilinmeyen	110.624	5,77	3.966.417	7,53
Genel Toplam	1.914.474		52.636.605	

Kaynak: TÜİK (2020)

İnsan kaynakları temini konusunda herhangi bir sorun yaşanmayacağı değerlendirilmektedir. Yönetim Kadrosu için gerekli insan kaynağının temininde Uludağ Üniversitesi ve Bursa Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültelerinden personel istihdam edilebileceği gibi da "Özel Huzurevleri ile Huzurevi Yaşlı Bakım Merkezleri Yönetmeliği"nde atıf yapılan bölüm mezunlarından da temin edilebilecektir. Söz konusu yönetmeliğin 6. Maddesinde kurucuda aranacak şartlar şu şekilde sıralanmıştır.

- En az ilköğretim veya ilkokul mezunu olmak,
- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak,
- Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak,
- Taksirli suçlar ile kısa süreli hapis cezasına seçenек yaptırımlara çevrilmiş veya aşağıdaki sayılan suçlar dışında tecil edilmiş hükümler hariç olmak üzere, bir yıl veya daha fazla hapis cezası veyahut affa uğramış olsalar bile Devletin güvenliğine karşı işlenen suçlarla, basit veya nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı veya şeref ve haysiyeti kırıcı suçtan veya kaçakçılık, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma, Devlet sırlarını açığa vurma suçlarından dolayı hükümlü bulunmamak,
- Sosyal hizmet kuruluşlarından herhangi birisinin kurucusu iken ilgili yönetmeliklere aykırı faaliyetleri nedeniyle kuruluşu kapatılmamış olmak.

Diğer personel grupları için de aşağıdaki şartlar ilgili yönetmelikte belirtilmiştir.

Sorumlu Müdür

Sorumlu müdür, kuruluşun idari, mali ve teknik tüm işlerinin amacına uygun olarak yürütülmesinden, yaşlıların en iyi şekilde bakım ve korunması ile fiziksel, sosyal ve moral

ihtiyaçlarının karşılanmasından birinci derecede sorumludur. Sorumlu müdür olacaklarda en az 4 yıllık yüksek öğrenim mezunu olma şartı aranır. Bu nitelikteki kurucular aynı zamanda kuruluşun sorumlu müdürü de olabilir. Bir kişi birden fazla kuruluşun sorumlu müdürü olamaz ve çalışma saatleri içinde başka bir işte çalışamaz. Sorumlu müdür kuruluşun idari, mali ve teknik işlerinin ilgili mevzuata göre yürütülmesinden sorumlu olup görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir.

- a) Yaşlıların bakım ve korunması ile her türlü ihtiyacı sağlayıcı önlemler almak, görevliler arasında iş bölümü yapmak ve denetlemek,
- b) Genel müdürlükçe gönderilen standart formların doldurulmasını sağlamak, takibini yapmak, sayısal bilgilerin ilgili mercilere gönderilmesini sağlamak, yaşlılarla ilgili her türlü yazışmayı kuruluşun iç hizmet yönergesi çerçevesinde yürütmek,
- c) Personelin özlük dosyalarının tutulması, her türlü işlem ve yazışmaların kuruluşun iç hizmet yönergesine uygun olarak ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülmesini sağlamak,
- ç) Merkezin çalışma program ve saatlerini düzenlemek, onaylamak ve uygulanmasını sağlamak,
- d) İl/İlçe Müdürlüğü ile kuruluş arasındaki iletişimin yürütülmesini sağlamak.

Sosyal Çalışmacı

Sosyal çalışmacı, üniversitelerin sosyal hizmet alanında eğitim veren bölümlerinde en az dört yıl eğitim almış personeldir. Sosyal çalışmacının görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir.

- a) Kuruluşa kabul için başvuran yaşlı ile yaşlının yakınlarına kuruluş hakkında bilgi sunmak, başvuru için gereken belgelerin düzenlenmesini sağlamak, sosyal incelemelerini gerçekleştirerek sosyal inceleme raporu düzenlemek, başvuruları sıraya koymak, dosyalamak, meslek alanına giren konularda kuruluş içi ve kuruluş dışı yazışmaları yürütmek ve takibini yapmak,
- b) Kuruluşa kabulü yapılan yaşlının, uyumunu sağlamak, uyum sorunu yaşayan yaşlıların sorunlarını saptamak ve çözümüne yönelik çalışmalarda görev almak,
- c) Yaşlıların, psiko-sosyal durumlarını izlemek, kişisel, grup ve toplumla çalışma yöntemlerini kullanarak sorunlarının çözümüne yardımcı olmak, gerekli raporları düzenlemek,
- ç) Yaşlıların yakın çevreleri ile olan sosyal ilişkilerini düzenlemek, geliştirilmesine yardımcı olmak, gerektiğinde yakınları ile mesleki çalışma yapmak,
- d) Sosyal, kültürel etkinlikler düzenlemek ve düzenlenen bu etkinliklere yaşlıların katılımını sağlamak,
- e) Kuruluşun çevreye ve topluma tanıtılmasında diğer meslek elemanları ile birlikte çalışma yapmak,
- f) İl Müdürlüğü tarafından istenilen standart formların süresi içinde ve eksiksiz olarak düzenlenerek İl Müdürlüğüne sunulmasını sağlamak,
- g) Kuruluş tarafından hazırlanacak hizmet içi eğitim programlarında meslek alanına giren konularda görev almak, mesleği ile ilgili konularda gerek görülmesi halinde hizmet içi eğitim programları hazırlamak ve İl Müdürlüğüne bilgi sunulmasını sağlamak.

Yaşlı bakım merkezlerinde otuz kapasiteye kadar bir sosyal çalışmacı tam veya yarı zamanlı olarak çalıştırılır. Sorumlu müdürün sosyal çalışmacı olması durumunda, ayrıca sosyal çalışmacı çalıştırılmayabilir. Kapasitenin yaşlı bakım merkezlerinde otuz ve daha fazla olması durumunda her elli ve/veya otuz yaşlıya bir sosyal çalışmacının tam ya da yarı zamanlı çalıştırılması zorunludur. Kurulması düşünülen yaşlı bakım merkezinde 7 adet sosyal çalışmacının görev alması öngörülmektedir.

Psikolog

Psikolog, üniversitelerin psikoloji alanında eğitim veren bölümlerinde en az dört yıl eğitim almış personeldir. Psikoloğun görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir.

- a) Merkeze kabul edilecek yaşlıların gerektiğinde psikolojik incelemelerini yapmak, sorunlarını tespit etmek ve bu sorunları yaşlı ve yakın çevresi ile mesleki ilişki kurarak çözümlenmeye çalışmak,

ilgili mesleki raporları düzenlemek, gerektiğinde hastane, psikiyatri klinikleri ve benzeri kuruluşlarla ilişkiye geçerek vaka takibi yapmak,

b) Kuruluşa kabul edilen yaşlının psikolojik incelemesini yapmak, kuruluşa uyum aşamasında izlemek, sorunlarını gerektiğinde yakınları ile ilişkiler kurarak çözmelerine yardımcı olmak,

c) Yaşlının yetenek ve ilgisine göre çeşitli işlerle meşgul olmalarını sağlamak, boş zamanlarını değerlendirici etkinliklere katkıda bulunmak, düzenlenen sosyal ve kültürel etkinliklere katılımını sağlamak,

ç) Kendi veya yakınlarının isteği ile kuruluştan ayrılacak olan yaşlıyı yeni yaşantısına hazırlamak,

d) Kuruluşun çevreye ve topluma tanıtımını sağlamak amacı ile resmi ve gönüllü kuruluşlarla iş birliği yapılmasında ve gönüllü çalışmaların plan ve programlarında görev almak,

e) Kuruluş bünyesinde hazırlanacak hizmet içi eğitim programlarında hizmet alanı ile ilgili konularda görev almak.

Psikolog yukarıda sayılan görevlerini diğer meslek elemanları ile iş birliği içerisinde sosyal servis bünyesinde yürütür. Kapasitesi elliye kadar olan kuruluşlarda bir psikolog tam veya yarı zamanlı olarak çalıştırılabilir. Sorumlu müdürün psikolog olması durumunda elli kapasiteye kadar olan kuruluşlarda ayrıca psikolog çalıştırılmayabilir. Psikolog yarı zamanlı olarak gün saatleri birbiri ile çakışmayacak şekilde bir başka huzurevi ve/veya yaşlı bakım merkezinde çalışabilir. Kurulması düşünülen yaşlı bakım merkezinde 1 adet psikoloğun istihdam edilmesi düşünülmektedir.

Tabip

Tabibin görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir.

a) Kuruluştaki bakılan yaşlıların tıbbi değerlendirmesini yapmak, sağlık kurum/kuruluşlarınca tanısı konmuş ve tedavisi planlanmış olan yaşlının tabibi ile bağlantı kurarak öneriler doğrultusunda takiplerini yapmak,

b) Düzenli aralıklarla yaşlıların sağlık kontrollerini yapmak, her yaşlı için sağlık dosyası düzenlenmesini sağlamak,

c) Bulaşıcı hastalık durumunda ilgili kurumlara ihbarda bulunmak, koruyucu, önleyici ve tedavi edici önlemlerinin alınmasını sağlamak,

ç) Kuruluşun ve kuruluş personelinin hijyen kurallarına uygunluğunu sağlamak ve takibini yapmak,

d) Hizmet esnasında ihtiyaç duyulacak ilaç ve tıbbi sarf malzemeleriyle diğer araç ve gereçlerin sağlanması için kuruluş idaresine teklifte bulunmak, var olanları her an hizmete hazır halde bulundurmak, gerekli tıbbi kayıtların düzenlenmesi ve takibini sağlamak,

e) Kuruluştaki diyetisyen bulunmaması durumunda, yaşlıların diyet programları ve beslenmesi ile ilgili çalışmalarını yönlendirmek,

f) Kuruluş personeline yönelik, tıbbi konularda hizmet içi eğitim programları hazırlamak ve yürütmek.

Tabip, sağlık hizmetlerinin gerçekleştirilmesinde, sorumlu müdür ve diğer sağlık personeli ile iş birliği halinde çalışır. Her kuruluştaki tam veya yarı zamanlı bir tabip çalıştırılması zorunludur. Sorumlu müdürün tabip olması durumunda elli kapasiteye kadar olan kuruluşlarda ayrıca tabip çalıştırılmayabilir. Kuruluş kapasitesinin elliyi aşması halinde her elli yaşlı için haftanın belirli gün ve saatlerinde bir tabip çalıştırılır. Bu tabibin çalışma saatleri günde iki saat, haftada on saatten az olamaz. Yaşlı Bakım Merkezlerinde ayrıca bir psikiyatri uzmanı tabip tam veya yarı zamanlı olarak çalıştırılır. Kurulması düşünülen yaşlı bakım merkezinde 4 adet tabip yarı zamanlı olarak ve bir adet psikiyatri uzmanı tam zamanlı olarak istihdam edilecektir.

Hemşire/Sağlık Memuru

Hemşirenin görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir.

- a) Yaşlıları muayeneye hazırlamak, tedavilerini uygulamak, ateş, nabız, solunum ve tansiyon takiplerini yapmak, yaşlıların günlük yaşam aktivitelerini sağlayıcı gerekli önlemlerin alınmasını sağlamak ve kontrollerini yapmak,
- b) Acil durumlarda mesleğinin gerektirdiği ilkyardıma yaparak, tabibi bilgilendirmek,
- c) Bulaşıcı hastalık durumlarında gerekli önlemleri almak ve alınmasını sağlamak,
- ç) Yaşlılar için oluşturulacak ilaç takip defterini tabip ile birlikte düzenleyerek denetimlerde hazır bulundurmak,
- d) Sağlık kuruluşlarına sevk edilen yaşlılara gerektiğinde eşlik etmek, taburculuk durumunda gereğini yapmak,
- e) Kuruluşun genel hijyen koşullarına uygun olması yönünde çalışmaları yapmak, revir ve tecrit odası ile ilgili işleri yürütmek,
- f) Yaşlıların yatak, çamaşır ve vücut temizliği ile düzeninden sorumlu olmak,
- g) Sorumlu olduğu bölümde yemek dağıtımı ve yaşlıların yemek yemeleri ile ilgilenmek, yemek yemekte zorluk çeken yaşlılara yardımcı olmak,
- ğ) Diyetisyen bulunmayan kuruluşlarda yaşlıların tabip veya diyetisyen tarafından uygun görülen beslenme ve diyet programlarının uygulanmasını, mutfak ve yemek servis bölümünün hijyen koşullarına uygunluğunu sağlamak, mutfak görevlilerinin gerekli temizlik kurallarına uymalarını denetlemek, yaşlı ve personelin yıllık portör muayenelerinin yaptırılmasında görev almak.

Her yaşlı bakım merkezinde en az bir hemşire/sağlık memurunun tam zamanlı olarak çalıştırılması esastır. Her otuz ve üzeri kapasitede bir hemşire/sağlık memuru veya bu personelin sorumluluğunda tam zamanlı olarak teknisyen unvanı almış bir sağlık personeli çalıştırılır. Bu kapsamda kurulması planlanan merkezde 7 adet tam zamanlı hemşire/sağlık memuru istihdam edilmesi planlanmaktadır.

Yaşlı Bakım Elemanı

Yaşlı bakım elemanının görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir.

- a) Yaşlının fiziksel bakımı ile ilgili her türlü hizmetlerini yapmak, gerek duyulması halinde beslenmelerine yardımcı olmak,
- b) Yaşlının odasının/bölümünün ve eşyalarının düzenlenmesine yardımcı olmak ve düzenini sağlamak,
- c) Yaşlının sosyal ve fiziksel ihtiyaçlarının karşılanmasında yardımcı olmak,
- ç) Yaşlılarla birlikte oldukları süre içinde karşılaştıkları önemli olayları ve hastalanan yaşlıları birim sorumlusuna bildirmek/haber vermek,
- d) Kuruluş bünyesinde yaşlılara yönelik hazırlanan plan ve programlar doğrultusunda diğer görev ve hizmetleri yerine getirmek.

Yaşlı bakım elemanları sorumlu müdüre, sosyal servis ve sağlık ünitesine karşı sorumludur. Kuruluşlarda sekizer saatlik vardiyalar halinde bir bakım elemanı çalıştırılması zorunludur. Huzurevlerinde kapasitenin kırkı aşması halinde gündüz vardiyalarında görevlendirilmek üzere her on beş yaşlı için bir bakım elemanı, özel bakım üniteleri ile Yaşlı Bakım Merkezlerinde kapasitenin yirmi dördü aşması halinde her on yaşlı için bir yaşlı bakım elemanı çalıştırılır. Bakım elemanlarının çalışma sistemi kuruluşun iç hizmet yönergesinde ayrıntılı olarak belirtilir. Yaşlı bakım elemanı kuruluşun temizlik ve diğer işlerinde çalıştırılmaz.

Aşçı

Aşçı yemeklerin sağlık koşullarına uygun pişirilmesinden ve servisinden sorumludur. Kapasitesi elliye kadar olan her kuruluşta en az bir aşçı, kapasitesi ellinin üzerinde olan her kuruluşta ayrıca bir aşçı yardımcısı çalıştırılır. Aşçının bonservis sahibi veya sertifikalı olması zorunludur. Kuruluşun yemek satın alması durumunda, servisle ilgili personel görevlendirilir. Kurulacak olan merkezde yemek hizmeti dışarıdan temin edileceği için 5 adet tam zamanlı servis görevlisi istihdam edilmesi planlanmıştır.

Diğer personel

Temizlik hizmetleri için yeterli sayıda eleman çalıştırılacaktır. Merkezde büro elemanları, teknisyen, şoför, bekçi, güvenlik elemanları da ihtiyaca göre görevlendirilecektir.

Güncel yatırım teşvik belgelerindeki rakamlar dikkate alınarak 65 kişilik bir istihdamın yeterli olacağı değerlendirilmektedir. Tablo 12’de Bursa’da bulunan üniversite ve Meslek Yüksekokullarının 2021 yılında mezun olan öğrencilerin sayıları ve bölümlerine yer verilmiştir. Aşçılık, Büro Yönetimi, Hemşirelik, İşletme, Muhasebe, Psikoloji, Psikiyatri gibi Yaşlı Bakım Merkezi için elzem olan birçok bölüm aktif olarak öğretime devam etmektedir.

Tablo 12: Bursa’da Bulunan Üniversite ve Meslek Yüksekokullarının 2021 Yılında Mezun Olan Öğrencilerin Sayıları ve Bölümleri

Üniversite	Bölüm	Önlisans	Lisans
Bursa Uludağ Üniversitesi	Aşçılık	39	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Büro Yönetimi ve Yönetici Asistanlığı	118	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Elektrik	118	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Elektronik Teknolojisi	97	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Hemşirelik	-	136
Bursa Uludağ Üniversitesi	İlk ve Acil Yardım	63	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	İşletme	-	431
Bursa Uludağ Üniversitesi	İşletme Yönetimi	172	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Muhasebe ve Vergi Uygulamaları	222	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Özel Güvenlik ve Koruma	53	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Pazarlama	112	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Psikoloji	-	114
Bursa Uludağ Üniversitesi	Rehberlik ve Psikolojik Danışmanlık	-	169
Bursa Uludağ Üniversitesi	Tıbbi Dokümantasyon ve Sekreterlik	65	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Tıbbi Laboratuvar Teknikleri	71	-
Bursa Uludağ Üniversitesi	Tıp	-	338
Bursa Uludağ Üniversitesi	Yönetim Bilişim Sistemleri	-	41
Faruk Saraç Tasarım MYO	Aşçılık	39	-
Faruk Saraç Tasarım MYO	Halkla İlişkiler ve Tanıtım	26	-
Faruk Saraç Tasarım MYO	Tıbbi Dokümantasyon ve Sekreterlik	15	-
Genel Toplam		1.210	1.229

Tablo 13'de 15-65 yaş aralığında olup çalışma çağındaki nüfusa yer verilmiştir ve çalışma çağındaki bulunan nüfusun toplam nüfus içindeki payının 2020 yılı itibarıyla %69 olduğu görülmektedir.

Tablo 13: Bursa İli Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası) İstatistikleri ve İl Nüfusuna Oranı

Yıl	15-64 yaş	Toplam Nüfus	Oran (%)
2016	2.022.158	2.901.396	69,70
2017	2.039.421	2.936.803	69,44
2018	2.072.738	2.994.521	69,22
2019	2.113.125	3.056.120	69,14
2020	2.142.103	3.101.833	69,06

Tablo 14'de ise Bursa'da yıllar itibarıyla genç nüfus ve 15-65 yaş aralığında olup çalışma çağındaki nüfus içindeki payına yer verilmiştir ve genç nüfusun çalışma çağındaki nüfus 2020 yılı itibarıyla %20,12 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 14: Genç Nüfus İstatistikleri ve Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

Yıl	15-24	15-64 yaş	Oran (%)
2016	417.004	2.022.158	20,62
2017	412.688	2.039.421	20,24
2018	413.828	2.072.738	19,97
2019	419.397	2.113.125	19,85
2020	431.004	2.142.103	20,12

Bursa ilinin genç nüfus ve çalışma çağındaki nüfus durumuna bakıldığında genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı küçük dalgalanmalar yaşasa da yaklaşık %20 oranında gerçekleşmektedir.

Tablo 15 : Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları

Sıra	Pozisyon	Personel Sayısı	Aylık Brüt Ücretler (\$)	Yıllık Brüt Ücretler (\$)
1	Sorumlu Müdür	1	1.000	12.000
2	İdari İşler Sorumlusu	1	800	9.600
3	Sosyal Yardımcı	8	600	57.600
4	Psikolog	1	600	7.200
5	Fizyoterapist	1	600	7.200
6	Tabip (Yarı Zamanlı)	4	800	38.400
7	Psikiyatri Uzmanı	1	800	9.600

8	Hemşire/Sağlık memuru	10	600	72.000
9	Yaşlı Bakım Elemanı	20	600	144.000
10	Temizlik Görevlisi	4	500	24.000
11	Yemek Servis Çalışanı	5	500	30.000
12	Büro Elemanı	3	600	21.600
13	Şoför	2	500	12.000
14	Güvenlik Elemanı	4	500	24.000
	Toplam	65		469.200

Yaşlı Bakım Merkezinde yaklaşık 65 kişinin çalışması gerektiği değerlendirilmiştir. Çalışanların pozisyon ve ortalama maaşları Tablo 15'te verilmiş ve aylık maliyeti yaklaşık 39.100 \$ olarak tespit edilmiştir. Bu varsayımlar hazırlanırken benzer kapasitede daha önce yapılmış fizibilite ve sektör temsilcilerinin görüşleri değerlendirilmiştir. Bu varsayım işletmenin tam kapasitede çalıştığı dönem için öngörülmüş olup yatırım ve işletmeye geçiş döneminde daha az çalışanın istihdam edilmesi yeterli olacaktır. Tam kapasitedeki insan kaynağı maliyeti yıllık 469.200 \$ olarak öngörülmüştür.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım maliyetlerinin hesaplanmasına ön fizibiliteye konu yatırım ile benzerlikler taşıyan ve daha önce yapılmış fizibilite incelenmiş, sektör temsilcilerinin görüşlerine başvurulmuş ve aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

Belirtilen kapasitede bir merkez için 5.000 m²'lik bir alana ihtiyaç olacağı değerlendirilmektedir. Taban alanının 2.000 m²'lik bir alanda 4 kat olarak kurulması yeterli görülmektedir.

Yatırım arazisinin maliyeti hesaplanırken arsa rayiç bedellerini tespit etmek için emlak satış web sayfalarında yatırıma uygun olabilecek benzer nitelikteki arazi fiyatları karşılaştırılmış ve sayfalarında içerisinde yer alan parsel fiyatları dikkate alınmıştır.

Yapılan piyasa araştırması neticesinde 2021 yılında Mudanya ilçesinde denize yakın arazilerin m² rayiç bedellerinin 500 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. Bu varsayımla arazi maliyetinin 2.5 milyon TL (296.208 \$) olacağı tahmin edilmiştir.

Bina ve inşaat maliyeti olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in IV. Sınıf A Grubunda yer alan "Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları" kalemi için verilen 1.920 TL/m² değeri dikkate alınmıştır. Söz konusu merkezin inşaat maliyetlerinin yaklaşık 15.360.000 TL (1.819.905 \$) olacağı tahmin edilmiştir. Peyzaj düzenlemesi için de yaklaşık 1 milyon TL'nin (118.483 \$) yeterli olacağı değerlendirilmiştir.

Tefriş maliyetleri hesaplanırken 2013-2018 yılları arasında "komple yeni yatırım" cinsinden düzenlenmiş olan ve ithal/yerli makine teçhizat ile diğer harcamalar kalemlerine ulaşılabilen 90 adet yatırım teşvik belgesi dikkate alınmıştır. Söz konusu maliyet toplamları 2021-2023 Dönemi Yatırım Deflatör Tablosunda yer alan "Sağlık" sütunundaki deflatör katsayıları kullanılarak maliyetlerin 2021 yılı değerleri tespit edilmiştir. 2021 yılı değerleri tespit edilen maliyetler her bir yatırım teşvik belgesinde yer alan yatak sayılarına (kapasite) bölünerek yatak başına düşen sabit yatırımların 2021 değerleri ortalama olarak tespit edilmiştir. Söz konusu maliyetlerin bir yatak başına düşen ortalama değeri 31.200 TL (3.696 \$) olarak tespit edilmiştir. 200 yatak kapasiteli

kurulması planlanan yaşlı bakım merkezi için 6.240.000 TL (739.336 \$)'lık bir maliyet öngörülmüştür. Tablo 16'da tahmini sabit yatırım maliyet tablosu verilmiş olup sabit yatırım toplamı 3.366.716 \$ olarak tespit edilmiştir.

Tablo 16: Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu

Gider Kalemi	Yaklaşık Fiyat (\$)
Arazi Bina Maliyeti	
Arazi	296.208
Bina	1.819.905
Peyzaj	118.483
Makine Teçhizat Maliyeti	
Tefrişat	739.336
Sigorta vb. giderler	
Taşıma ve Sigorta	14.786
Montaj	44.360
Diğer	
Genel Giderler	30.330
Beklenmeyen Giderler	303.307
TOPLAM	3.366.716

Not: Taşıma ve Sigorta maliyetleri hesaplanırken makine teçhizat maliyetlerinin %2'si, Montaj giderleri hesaplanırken makine teçhizat maliyetlerinin %6'sı, genel giderler hesaplanırken diğer bütün maliyetlerin %1'i ve beklenmeyen giderler hesaplanırken diğer bütün maliyetlerin %10'u dikkate alınmıştır.

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırım geri dönüş süresi benzer fizibilite raporlarının çıktıkları ve sektör temsilcileri ile yapılan görüşmeler neticesinde 6 ila 7 yıl olarak öngörülmektedir.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Özel huzurevi ve yaşlı bakım merkezlerinin Resmî Gazete Tarihi: 25.11.2014 ve Resmî Gazete Sayısı: 29186 yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin EK 1 ve Ek 2 listesinde yer alan ÇED uygulanacak projeler kapsamında yer almamaktadır.

Sosyal etkisi bölgedeki istihdama sağlanan katkıdır. Proje sayesinde kurulacak olan merkezde personel ihtiyacı doğacağı için yeni istihdam alanları da oluşacaktır. Özellikle işsizlik sayısında da düşüş sağlanacaktır. İstihdamla birlikte ekonomik anlamda dolaylı olarak bir çarpan etkisi de yaşanacaktır. Yani istihdam olan birey birçok alanda bu istihdamdan elde ettiği geliri harcama yoluna gidecek ve turizm dışındaki farklı sektörlerde de zincirleme bir ekonomik hareketlilik görülecektir. Bunun yanında bakıma muhtaç yaşlıların daha güvenli bir ortamda profesyonel bakıcılar tarafından bakımları yapılacağından söz konusu yaşlıların yaşam kalitelerinde bir iyileşme olacaktır.

Örneğin; bu istihdam sayesinde düzenli gelire sahip olan birey; gıda, giyim, kozmetik vs. gibi birçok sektörde kazandığı parayı harcayacağı için genel anlamda bölge ekonomisine ve sonuç olarak da ülke ekonomisine katkı sağlanacaktır.

KAYNAKLAR

- Bakanlığı, A. v. (2021). *2020 Yılı Yaşlı Nüfus İstatistik Bülteni*. 10 11, 2021 tarihinde 2020 Yılı Yaşlı Nüfus İstatistik Bülteni: https://www.aile.gov.tr/media/89041/yasli_nufus_istatistik_bulteni.pdf adresinden alındı
- Bakanlığı, T. K. (tarih yok). *Özel İhtisas Komisyonu Raporları*. 10 19, 2021 tarihinde https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/10_Yaslanma.pdf adresinden alındı
- Insights, G. M. (tarih yok). *Geriatric Care Services Market*. 10 12, 2021 tarihinde <https://www.gminsights.com/industry-analysis/geriatric-care-services-market-report> adresinden alındı
- Karakuş, B. (2018). *TÜRKİYE'DE YAŞLILARA YÖNELİK HİZMETLER, KURUMSAL YAŞLI BAKIMI VE KURUMSAL YAŞLI BAKIMINDA İLLERİN DURUMU*. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı.
- Research, P. M. (tarih yok). *Elder Care Services Market*. 10 12, 2021 tarihinde <https://www.persistencemarketresearch.com/market-research/elder-care-services-market.asp> adresinden alındı
- Research, P. M. (tarih yok). *Elder Care Services Market*. 10 14, 2021 tarihinde <https://www.persistencemarketresearch.com/market-research/elder-care-services-market.asp> adresinden alındı
- YÖNETMELİĞİ, Ö. H. (2008, 08 07). *07.08.2008 tarih 26960 sayılı Resmî Gazete*. 10 07, 2021 tarihinde ÖZEL HUZUREVLERİ İLE HUZUREVİ YAŞLI BAKIM MERKEZLERİ YÖNETMELİĞİ: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=12317&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alındı

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

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

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 ³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

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



İşiktepe OSB Mahallesi Arıtma Caddesi No:12/1
16215 Nilüfer/Bursa
Tel: 0 224 211 13 27 Faks: 0 224 211 13 29

bebka.org.tr



@tcbebka



/bebka



/bebka



/tcbebka

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.