



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



BEBKA
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

Eskişehir İli Kamp ve Karavan Turizmine Uygun Bungalov Tipi Konaklama Tesis Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



BEBKA
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

Eskişehir İli Kamp ve Karavan Turizmine Uygun Bungalov Tipi Konaklama Tesis Ön Fizibilite Raporu



2020
K A S I M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırımcılara yol göstermek amacıyla Eskişehir ili Seyitgazi ilçesinde bungalov ve kamp turizmine uygun bungalov tipi konaklama tesisi 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 (BEBKA) 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 (BEBKA) sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Bursa Eskişehir Bilecik 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; 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.

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	5
2.3. Sektörün Profili	6
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	10
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	13
2.6. Girdi Piyasası.....	14
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	14
3. TEKNİK ANALİZ	16
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	16
3.2. Üretim Teknolojisi	17
3.3. İnsan Kaynakları	22
4. FİNANSAL ANALİZ.....	24
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	24
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	27
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	27

TABLolar

Tablo 1. Turizm Endüstrisinde Lider Ülkeler	7
Tablo 2. Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçilerin Türkiye'ye Geliş Nedenleri	10
Tablo 3. Eskişehir'de İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süreleri ve Doluluk Oranları	12
Tablo 4. Kapasite Kullanım Oranı	13
Tablo 5. Tam Kapasite Gider Tablosu	14
Tablo 6. Eskişehir'de İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süreleri ve Doluluk Oranları	15
Tablo 7. Bungalov Konaklama Tesisi Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyeti	17
Tablo 8. Yeme-İçme Tesisi (Kır Lokantası) Gerekli Makine Ekipman Listesi	19
Tablo 9. Eskişehir İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu	23
Tablo 10. Eskişehir İli Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası) İstatistikleri ve İl Nüfusuna Oranı	23
Tablo 11. Genç Nüfus İstatistikleri ve Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı	24
Tablo 12. Sabit Yatırım Tutarı Gider Kalemleri	24
Tablo 13. Tam Kapasitede Gelir Tablosu	26

ŞEKİLLER

Şekil 1. Dünyada Uluslararası Turist Çıkışlarının ve Turizm Harcamalarının Bölgesel Dağılımı	7
Şekil 2. Büyükyayla A Tipi Mesire Yerini Gösterir Uydu Görüntüsü	17

ESKİŞEHİR İLİ KAMP VE KARAVAN TURİZMİNE UYGUN BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Kamp ve Karavan Turizmine Uygun Bungalov Tipi Konaklama Tesisi	
Üretilen Ürün/Hizmet	Bungalov tipi konaklama tesisi	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Eskişehir – Seyitgazi	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Tam kapasitede olacak şekilde tesiste; 15 yatak kapasiteli 450 m ² kullanım alanına sahip 15 bungalov ünitesi, 150 m ² kullanım alanına sahip olacak kır lokantası (mevcut-tadilat yapılacak), 20 m ² kullanım alanına sahip olacak 1 büfe (mevcut-tadilat yapılacak), 20 adet kamp karavan ünitesi ile 30 adet çadırli kamp ünitesi olacaktır.	
Sabit Yatırım Tutarı	\$637.143,13 (23.11.2020 dolar kuru 7.7733)	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%45	
İstihdam Kapasitesi	İlk yıl 17 kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	4,85 yıldır.	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.20.01- Tatil ve diğer kısa süreli konaklama faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar
Diğer İlgili Hususlar		

Subject of the Project	Bungalow Type Accommodation Facility Suitable for Camping and Caravan Tourism	
Information about the Product/Service	A bungalow-type accommodation facility	
Investment Location (Province-District)	Eskişehir – Seyitgazi	
Technical Capacity of the Facility	The establishment will have 15 rooms and 30 beds in full capacity with a restaurant (to be renovated), 1 buffet (to be renovated), 20 camper caravan units and 30 tent camp units.	
Fixed Investment Cost (USD)	\$ 637.143,13 (as of 23.11.2020, exchange rate is 7,7733 TL)	
Investment Period	12 months.	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	45% for the first year.	
Employment Capacity	The number of staff employed is 17 in the first year.	
Payback Period of Investment	4,85 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	D55.2- Holiday and other short-stay accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 11: Sustainable Cities and Communities
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, yirmi dört saatten az, bir yıldan fazla sürekli kalmama ve gelir elde etmeme koşullarıyla kişilerin tatil, dinlenme, eğlence ve iş gibi amaçlarla sürekli bulundukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Latince insanların bir eksen etrafında dönmesi anlamına gelen “tornus” kelimesinin İngilizce, Almanca ve Fransızca gibi yaygın dünya dillerine “tour” şeklinde geçmesi ile türetilmiştir¹. Bacasız sanayi olarak da bilinmekte olan turizm başta ekonomi, işletme, sosyoloji, psikoloji, tarih, kültür yönetimi olmak üzere bilimsel uygulamaların birçok değişik dalı ile ilgilidir. Bu sebeple, başarılı bir şekilde kurgulanan turizm sektörü bölgeler arası ve bölge içi dengesizlikleri giderici, ülkelerin ödemeler dengesini düzeltici, döviz sağlayıcı, gelir artırıcı, emek yoğun bir sektör olması nedeniyle istihdam sağlayıcı ve işsizliği düşürücü, gençleri ve kadınları öne çıkarıcı ve yerel halkın kültürel değerlere, doğa ve kültür varlıklarına sahip çıkmasını teşvik edici birçok özelliğe sahiptir.² İlgili sektörün NACE kodu 55.20.01’dir.

2.2 . Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

19.06.2012 tarih ve 28328 sayılı “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar”da belirtilen yatırım teşvik ve desteklerden yararlanamamaktadır.

2.2.2 Diğer Destekler

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:

1) **2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler:** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 13’üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. Buna göre 2634 sayılı kanunda yer alan teşviklere ilişkin hükümler aşağıda yer aldığı şekildedir:

Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler: Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin kanunda belirtilen sürelerde turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi: Turizm konaklama tesisleri yatırımları için en çok 49 yıl, kamping yatırımları için en çok 20 yıl süre ile kamu arazisi tahsisi yapılabilmektedir. Turizm Teşvik Kanunu’nun 15. maddesi, Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu’nun Ek-3. maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır” hükmü ile turizm yatırımcılarını desteklemektedir.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri: Turizmi Teşvik Kanunu’nun 17. maddesindeki “Belteli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır” hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16. Maddesinde geçen, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler” hükmüne istinaden işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

¹ Yıldız, 2011

² Pekin, 2011

Haberleşme Kolaylıkları: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17'nci maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

Yabancı Personel ve Sanatkar Çalıştırılması: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18'inci maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkarlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkar istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

2) **1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler:** 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasına göre; Turizmi Teşvik Kanununun "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır." hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

3) **Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkanları:** Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (EXIMBANK) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında Turizm Kredisi kullanılmaktadır. Turizm Kredisi programı kapsamında 25 Milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredilere uygulanacak faiz/kâr payı oranları; kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir.

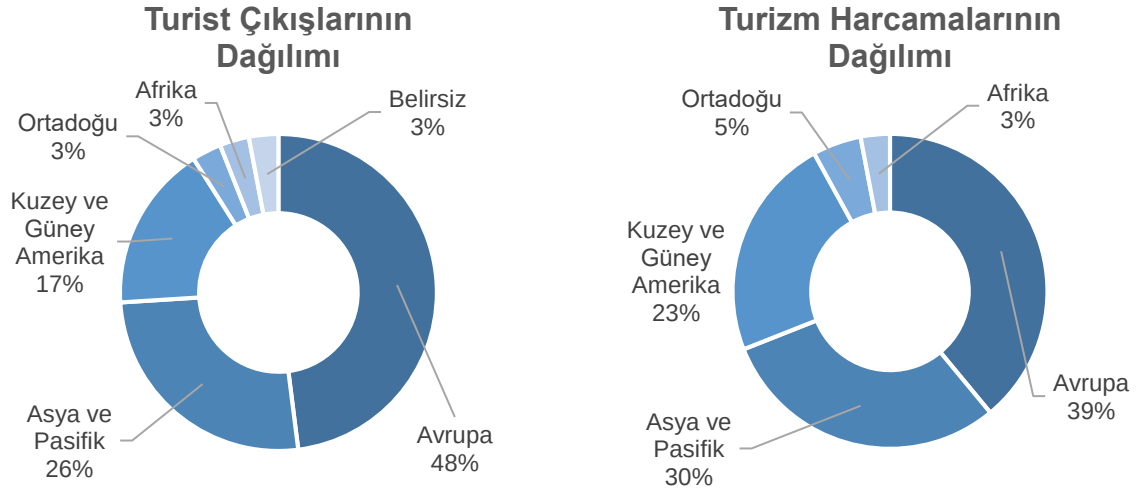
4) **Kalkınma ve Yatırım Bankası Turizm Kredisi:** Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için bazı şartların karşılanması gerekmektedir. Yatırımcının Anonim Şirket olması, Turizm Yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması, Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması, Şirket hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.

2.3. Sektörün Profili

1950'li yıllardan itibaren dünyada istikrarlı ve hızlı bir büyüme gösteren turizm endüstrisi 2018 yılı itibariyle 1,4 milyar ziyaretçi varışı ve 1,8 trilyon ABD Doları uluslararası ihracat büyüklüğü ile dünya ekonomisinin %10,4'ünü oluşturmaktadır.³ 2018 yılında dünya ekonomisi %3,2 oranında büyürken, turizm ekonomisi %3,9 ile daha hızlı bir oranda büyümüştür.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü – BMDTÖ (UNWTO) dünya çapında tüm uluslararası turizm faaliyetlerini Avrupa, Asya, Amerikalar, Ortadoğu ve Afrika olmak üzere beş ana bölgede ele almaktadır. Buna göre turist varışları ve turizm gelirleri açısından Avrupa birinci sırada yer almaktadır. Dünyada uluslararası seyahat eden her iki kişiden biri Avrupa'yı tercih etmekte ve Avrupa, turizm gelirlerinden %40'lık pay almaktadır. Uluslararası turist varışları açısından Avrupa'yı %25 ile Asya ve Pasifik ülkeleri, %15 ile Kuzey ve Güney Amerika ülkeleri takip etmektedir. Turizm gelirleri açısından ise ikinci sırada yer alan Asya ve Pasifik ülkeleri %30'luk pay alırken, Kuzey ve Güney Amerika ülkeleri %23'lük gelir oranıyla üçüncü sırada yer almaktadır (Şekil 1).

³ UNWTO, 2019

Şekil 1. Dünyada Uluslararası Turist Çıkışlarının ve Turizm Harcamalarının Bölgesel Dağılımı

Kaynak: UNWTO, 2019

Tablo 1’de 2018 yılı BMDTÖ verilerine göre en çok turist alan, turizm geliri elde eden ve en çok turizm harcaması yapan ülkeler verilmiştir. Tabloda Çin, ABD, Almanya, Fransa, İngiltere gibi ülkelerin hem en çok turizm geliri elde eden, hem de en çok turizm harcaması yapan ülkeler olduğu görülmektedir. En çok harcama yapan ülkeler arasında Çin son dönemde daha da öne çıkmaktadır. En çok turizm harcaması yapan ülkeler aynı zamanda en çok turist yaratan ülkeler olduklarından, bu pazarların turizm destinasyonları için dikkatle ele alınması ve bu ülkelerden gelecek turist sayısını arttıracak faaliyetler yürütülmesi büyük önem taşımaktadır.

Türkiye en çok turist ağırlayan ülkeler sıralamasında dünyada 6. sırada yer almakla birlikte, en çok turizm geliri elde eden ülkeler listesinde yer almamaktadır. Deniz-kum-güneş turizmi açısından hesaplı ülke imajı ve turist profilinin orta alt gelir grubu ziyaretçilerden oluşması bunun en önemli nedenleri arasındadır.

Tablo 1. Turizm Endüstrisinde Lider Ülkeler

	En Çok Turist Ağırlayan Ülkeler	(Milyon kişi)	En Çok Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler	(Milyar \$)	En Çok Turizm Harcaması Yapan Ülkeler	(Milyar \$)
1	Fransa	89	ABD	214	Çin	277
2	İspanya	83	İspanya	74	ABD	144
3	ABD	80	Fransa	67	Almanya	94
4	Çin	63	Tayland	63	İngiltere	76

5	İtalya	62	İngiltere	52	Fransa	48
6	Türkiye	46	İtalya	49	Avustralya	37
7	Meksika	41	Avustralya	45	Rusya Fed.	35
8	Almanya	39	Almanya	43	Kanada	33
9	Tayland	38	Japonya	41	G. Kore	32
10	İngiltere	36	Çin	40	İtalya	30

Kaynak: UNWTO, 2019

2018 yılında küresel gayrisafi yurtiçi hasılanın (GSYİH) yaklaşık %11'ini oluşturan, her 10 işten birini yaratan, doğrudan turistik tüketim harcamalarına ek olarak yatırımlar, vergiler gibi dolaylı etkileri ve yarattığı istihdam ve gelir olanakları ile uyarıcı etkileri olan bu denli önemli bir endüstrinin yapısını, tüketici eğilimlerini ve ortaya çıkan gelişmeleri analiz ederek başarı sağlamak her ülke için olduğu gibi Türkiye için de son derece önemlidir.⁴

20. yüzyılın sonlarına doğru turizm sektörü dünyada ilgi odağı haline gelmiştir. Bunda, sektörden elde edilen döviz girdileri ile ödemeler dengesindeki açıkların azaltılması, istihdam olanakları sağlanması, katma değer yaratması, turizm gelirlerinin tekrar dağılımı ile ekonomik canlanmanın sağlanması, turizm sektörüne yapılan yatırımlar sonucu gelir elde edilmesi ve devletin vergi geliri sağlanması, bölgeler arasındaki dengesizliklerin giderilmesi gibi birçok önemli faktör etkili olmuştur.⁵

Turizm sektöründe son dönemde dikkatleri üzerine çeken turizm türü olan kamp ve karavan turizmi ise ülkeden ülkeye farklılık gösterir. Kamplar, batının en popüler rekreatif faaliyetlerinden ve belki de en eski konaklama biçimlerinden biridir. Modern zamanda ise kampçılık, daha çok dinlence ve rekreatif amaçlı gerçekleşmektedir. Karavanın konaklama modeli olarak kullanılmasının erken gelişim gösterdiği İngiltere'de düşük kaliteli tatil imajı yaratan kamp ve karavan tesisleri giderek yüksek kalite ve konfor sunan konaklama tesislerine dönüşmektedir. İlk karavanın 1885'de Bristol'da üretiminden beri karavanların kullanım alanı genişleyerek Avrupa'da tatil endüstrisinin önemli bir unsuru haline dönüşmüştür. İngiltere'de karavan endüstrisinin geliri 3 milyar pound'dur. Bu sektör, 90.000 kişiye istihdam yaratmaktadır. İngiltere vatandaşlarının %11'i tatillerinde karavan parklarda konaklamaktadırlar. Galler'de ise kamp ve karavan tesisleri genellikle deniz kenarı, orman ve vadilerde konumlanmaktadır.⁶ Kamp ve karavan turizmi özellikle aileler ve emekliler arasında yaygındır. İtalya, Fransa, Almanya gibi Avrupa ülkelerinde kamp ve karavan turizminin turizm gelirleri içindeki payı oldukça yüksektir. Avrupa ülkelerinin yanı sıra Amerika ve Avustralya'da da kamp ve karavan turizmi oldukça gelişmiştir. Günümüzde Rusya, Estonya, Litvanya, Belarus, Moldava, Ukrayna ve Almanya'da yatırımlarını kamp ve karavan turizmi yönünde gerçekleştirmektedir. Hırvatistan, Yunanistan gibi Türkiye'ye benzer iklim koşulları ve özelliklere sahip ülkeler, kamp ve karavan turizmine oldukça önem vermektedir. Bugün Avrupa'nın en büyük kamp alanı olarak bilinen Hırvatistan Zadar'daki Zaton Karavan Kamp alanı, 6.000-7.000 karavan ve 10.000-15.000 çadır kapasiteli bir alandır. Ülkeye gelen

⁴ WTTC, 2019

⁵ Maden & Ertürk, 2019

⁶ Page, 2011

turistlerin yaklaşık %35'i de kamp karavan turizmi amaçlı ülkeye seyahat etmektedir. ABD'de kamu kampları ticari nitelikte değildir ve golf, bowling gibi aktiviteleri içermez ancak ateş çukurları, otopark gibi temel hizmetleri sağlarlar. Bu kamplar, hükümet tarafından sübvans edilip kâr amacı gütmeyen veya kendi kendini idare eden girişimciler tarafından işletilir. Pek çok ülkede Orman Bakanlıkları ve Milli Parklar açık hava meraklıları için kamp yeri sağlarlar. ABD Park Hizmetleri 776 adet kamp yeri ve 26.830 kamp ünitesi ile hizmet vermektedir. Bu kamplar da konaklama türlerine göre sınıflandırılır. Bazı alanlar ekolojik duyarlılık nedeniyle sadece çadırlara izin verirken bazı ticari kamplar, karavan ve çadır konaklamalarını birlikte sağlar. Ancak kampçılarının beklentileri farklılık gösterdiği için karavan ve çadır üniteleri birbirinden ayrılır. Bunların dışında Amerika'da sabit karavan, çadır ve römork gibi çeşitli konaklama hizmeti sağlayan kamplar da mevcuttur. Amerika Seyahat Endüstrisi'ne göre 2006'da ABD'de iç turistlerin %5'i çadır ve karavan konaklamalarını tercih etmiştir. Küçük yürüyüş grupları, çiftler ve bireysel kampçılar kamp alanlarının en baskın kullanıcı profilini oluşturmaktadır. ABD'de nüfusun üçte ikisi trekking ve kamping amacıyla seyahate çıkmaktadır.⁷

Dünyada kamp ve karavancılık, turizm pastasından oldukça yüksek pay alırken coğrafi konumu, farklı topoğrafyasıyla, iklim ve toprak yapısı zengin olan Türkiye bu anlamda değerlendirilmesi gereken önemli bir potansiyele sahiptir. Türkiye'de henüz karavan turizmi ve taşıt olarak karavanlara yönelik istatistik tutulmamaktadır. Türkiye'de Turizm İşletme Belgeli "Kamping" türündeki tesis sayısı toplamda 6 iken bu tesislerin toplamda 1.125 kişilik kapasitesi bulunmaktadır. Belediye Belgeli "Kamping" türündeki tesis sayısı ise toplamda 66 iken bu tesislerin toplamda 5.837 kişilik kapasitesi bulunmaktadır.⁸

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri: 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı resmî gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında Madde 36 Kampingler ve konaklama amaçlı mesire yerleri başlığı altında yer alan bungalov üniteleri aşağıda belirtilen nitelikleri taşımaktadır.⁹

Kampingler; deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir.

a) Kamping alanı; kamping iç ve dış güvenliklerini sağlayan çit, duvar, yeşillik gibi düzenlemeler ile çevreden tecrit edilerek aydınlatılır. Kampingde yer alan her türlü yapı, doğayla uyumlu hafif yapı malzemesinden ve tek katlı olarak inşa edilir. Kamping alanı drene edilerek ağaçlandırılır. Boş alanlar çimlendirilir. Geceleme birimlerini rahatsız etmeyecek şekilde okuma, dinlenme, spor, eğlence, yeme-içme gibi amaçlar için gerekli düzenlemeler yapılır. Araç yolları, arazi ve iklim şartlarına uygun olarak toz kaldırmayacak şekilde düzenlenir.

b) Kampinglerde; kampçı ünitesi başına hesaplanacak alan seksen metrekaredir. Kampçı ünitesi; çadır, çadır-araba, karavan, motokaravan veya bungalovdan oluşabilir. Bungalovlar dahil her ünite üçer kişiliktir. Bungalov ünite sayısı, toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini aşamaz ve bu ünitelerde mutfak düzenlemesi yapılamaz. Bungalov üniteleri taban alanı yirmi metrekareyi geçemez.

c) Girişte otopark, resepsiyon, emanet ve telefon hizmeti verilen düzenlemeler yapılır.

ç) Müşterek kullanım tesisleri ile konaklamaya ayrılan alanın zemini kullanım amacına uygun biçimde düzenlenir. Bu tesislerde;

1) Her on kampçı ünitesi için en az bir kadın ve bir erkek tuvaleti, duş ve lavabo ile lavaboların yanında priz,

2) Her on kampçı ünitesi için en az bir adet çamaşır yıkama makinesi ve ütöleme yeri,

3) Her beş kampçı ünitesi için birer adet yemek hazırlama, pişirme, bulaşık yıkama mahalli ile kilitli soğutucu dolaplar bulunan üstü kapalı bir mahal bulunur.

d) Kampçılara aşağıdaki hizmetler sağlanır:

⁷ Doğan, 2014

⁸ <https://www.turizmdatabank.com/turizm-istatistikleri/tur-ve-siniflarina-gore-yatak-sayilari-2019/>

⁹ Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik

- 1) Satış ünitesi.
- 2) Karavanların tuvalet ve atık su tanklarının boşaltılacağı uygun mahaller.
- 3) Kampçı ünitelerine elektrik hizmeti.
- 4) Kampçılara sıcak-soğuk kullanma suyu ve sağlıklı içme suyu hizmeti.
- e) Kampinglerde, yerli ve yabancılara ait karavan veya motokaravanların bakım, onarım ve kışlaması için gerekli düzenlemeler yapılabilir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Türkiye’de turizm 1980’li yılların ortalarından itibaren hızlı bir büyüme göstermiştir. Günümüze kadar geçen sürede turizm arzı ve talebi (ekonomik kriz ve doğal afet dönemleri dışında) düzenli bir artış göstermiştir. Türkiye açısından turizm daha çok dış turizm gelirleri ve ödemeler dengesine katkısı açısından vurgulanan bir endüstri olsa da iç turizmin turizm ekonomisi açısından tüm dünyada olduğu gibi ülkemiz için de önemli olduğunu belirtmek gerekir.

Dış turizm pazarları açısından değerlendirildiğinde Türkiye büyük ölçüde Avrupalı turistlere bağımlıdır. Gelen turist sayısının ortalama olarak %50-55’i Avrupa’dan gelmektedir. BMDTÖ’nün Avrupa bölge tanımında yer alan Rusya Federasyonu ve Türki Cumhuriyetler de dikkate alındığında; 2018 yılında ülkemize gelen 40 milyona yakın turist 30 milyonu, yani %75’i Avrupa’dan gelmiştir. Gelen turistlerin %10’u Ortadoğu’dan (4 milyon), %9’u Asya’dan (3,6 milyon), %2’si Amerika kıtasından (874 bin), %2’si ise Afrika’dan (819 bin) gelmiştir.¹⁰ Bu durum Avrupa pazarı için yapılacak çalışmaların önemli olduğunu göstermekle birlikte dünyanın diğer bölgelerinde turizm açısından değerlendirilmemiş fırsatlar olduğunu da ifade etmektedir.

Geliş nedenlerine bakıldığında Türkiye’ye gelen turistlerin %55-60 oranında eğlence ve dinlence amaçlı olarak geldiği görülmektedir (Tablo 2). Türkiye’nin çoğunlukla Avrupalı turistleri ağırladığı ve bunların ülkemizi deniz tatilleri için tercih ettikleri bilinmektedir. Bununla birlikte TÜİK tarafından yapılan sınıflandırma hem deniz tatillerini hem de kültürel gezileri tek başlık altında topladığından, %55-60’lık oran içinde kültür turlarına ve sportif faaliyetlere katılmak için ülkemize gelen turistlerin tam olarak ayrımını yapmak mümkün değildir. Ziyaret nedenleri arasında %12-14 ile akraba ve arkadaş ziyaretleri ikinci sırada yer almaktadır. Verilen istatistiklerin yabancı uyruklu ziyaretçiler için geçerli olduğu dikkate alındığında Türkiye’de yerleşik hayata geçen yabancı nüfusun bunda etkili olduğu görülmektedir. Ayrıca küreselleşme ve internetin gelişimi insanlar için erişimin sınırlarını kaldırmış ve uluslararası arkadaşlıklar kurmaya olanak sağlamıştır. Tabloda dikkat çeken önemli bir unsur, iş amaçlı gelenlerin oranının %4-6 ile sınırlı kalmasıdır. Uluslararası iş birlikleri ile sınırları aşan Türkiye’de, iş amaçlı ziyaretler açısından önemli bir potansiyel bulunmaktadır. Sağlık ve tıbbi nedenlerle seyahat edenlerin oranı da %1 ile sınırlıdır.

Tablo 2. Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçilerin Türkiye’ye Geliş Nedenleri

Yıl	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Toplam	25.265.406	32.079.527	38.951.902	Toplama Oranı	Toplama Oranı	Toplama Oranı

¹⁰ TÜİK, 2019

Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler	13.980.138	17.977.537	23.567.646	55,3	56,0	60,5
Akraba ve arkadaş ziyareti	3.671.526	4.710.532	4.688.850	14,5	14,7	12,0
Eğitim, staj (1 yıldan az)	83.964	89.371	100.424	0,3	0,3	0,3
Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)	251.809	326.709	437.925	1,0	1,0	1,1
Dini/hac	45.845	23.663	26.597	0,2	0,1	0,1
Alışveriş	1.181.888	1.456.567	1.389.328	4,7	4,5	3,6
Transit	29.529	20.591	55.154	0,1	0,1	0,1
İş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)	1.545.808	1.552.171	1.681.825	6,1	4,8	4,3
Diğer	1.226.692	1.334.760	1.215.270	4,9	4,2	3,1
Berberinde giden	3.248.207	4.587.626	5.788.884	12,9	14,3	14,9

Kaynak: TÜİK, 2019

Konaklama süreleri ve doluluk oranlarına bakıldığında yabancı ziyaretçilerin işletme belgeli, yani Kültür ve Turizm Bakanlığı belgeli tesislerde ortalama 3-4 gün kaldığı, belediye belgeli tesislerde ise kalış süresinin 2-3 gün arasında olduğu görülmektedir (Tablo 3). Yerli turistlerde ise ortalama konaklama süreleri 2 gündür. Doluluk oranları belediye belgeli tesislerde %30-35 arasında, işletme belgeli tesislerde ise %50-55 arasındadır.

Tesislerdeki doluluk oranlarının düşük olması büyük ölçüde Türkiye turizm pazarının mevsimsel yapısı ile ilişkilidir. Ancak şehir otellerinde de doluluk oranlarının bu seviyelerde kaldığı düşünüldüğünde yeni tesisler yapmak yerine mevcut kapasiteyi daha verimli kullanmayı sağlayacak ürün çeşitlendirme, fiyat farklılaştırma gibi stratejilerin izlenmesi gerektiği görülmektedir.

Tablo 3. Eskişehir’de İşletme ve Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süreleri ve Doluluk Oranları

İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ						
	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
Yıllar	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2014	4,13	1,88	3,18	39,49	13,13	52,62
2015	4,17	1,85	3,09	37,41	14,55	51,95
2016	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99
2018	3,80	1,95	2,87	37,16	19,27	56,43

BELEDİYE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ						
	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
Yıllar	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2014	3,17	1,64	2,05	15,27	21,60	36,87
2015	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14

2018	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
------	------	------	------	-------	-------	-------

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Turizm sektörü 21. yüzyılda önemli bir gelişme göstermiştir. Ancak sektörün en önemli özelliklerinden birisi küresel gelişmelerden çok fazla etkilenmesidir. Özellikle gelişen iletişim teknolojileri ile birlikte dünyanın bir yerinde meydana gelen bir olayın etkileri farklı bir yerdeki turizm destinasyonunu etkiler hale gelmiştir. Buna ilave olarak son dönemde pandemi süreciyle birlikte yaşanan gelişmeler turizm alanında da yeni ihtiyaç ve talepleri beraberinde getirmektedir. Dünyada turizm işletmeleri kapanmakta ve işten çıkarmalar yaşanmaktadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, pandemi nedeniyle uluslararası turist varışlarında önemli bir düşüşü ve turizm gelirlerinde ise toplam 1 trilyon dolarlık bir zararın olabileceğini öngörmektedir.¹¹ Yaşanan sağlık krizi nedeniyle sosyal mesafe kuralı oldukça önemli bir konu olmuştur. Sosyal mesafe kuralı ve seyahat kısıtlamaları ile birlikte insanlar yurtiçinde alternatif turizm türlerine yönelmeye başlamıştır. Bu süreçte kamp ve karavan turizmine olan ilgi de artmaktadır. Pandemi bitince insanlar yine turizm faaliyetlerine devam edecektir. Ancak yaşananlarla birlikte turizm tercihlerinin sosyal mesafeye daha uygun olarak şekilleneceği beklenmektedir. Bu noktada kamp ve karavan turizminin değişen tercihlerde öne çıkması muhtemeldir. Kamp alanlarındaki çadır konaklamalarının normal konaklama işletmelerine göre ucuz olması da tercih sebebidir. Dünyada ekonomik daralma dönemlerinde insanlar gelirleri düştüğü için düşük maliyetli olduğunu düşündükleri kamp ve karavan turizmine daha fazla ilgi göstermektedir.

Kamp ve karavan turizmine olacak yönelme sayesinde Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesine bağlı Büyükyayla A tipi mesire alanında yapılacak olası yatırım için talebin yüksek olması olası gözükmemektedir. İlk yıl inşaat işleri ile geçeceği için tesisin tam kapasite ile kullanımı olmayacaktır. Sonraki yıllarda artan turizm yatırımları ile kapasite kullanımının, Eskişehir'in son beş yıllık ortalamasının üzerinde seyredeceği tahmin edilmektedir. Tahmin edilen oranlar tablo 4'te verilmiştir.

Büyükyayla A tipi mesire yerinde tesis kurulumunda bungalov üniteleri, kamp-karavan üniteleri, çadırlı kamp üniteleri, kır lokantası ve büfe gelir getirici faaliyetler olarak öngörülmüştür. Daha sonraki yıllarda eko-turizme katkı sağlayacak atv-utv safari turları, yürüyüş ve bisiklet parkurlarının oluşturulması ve benzeri diğer faaliyetlere yönelik yatırımlar planlanabilir. 15 yatak kapasiteli 450 m² kullanım alanına sahip 15 bungalov ünitesi, 150 m² kullanım alanına sahip kır lokantası (mevcut- bakım ve tadilatı yapılacak), 20 m² kullanım alanına sahip büfe (mevcut- bakım ve tadilatı yapılacak), 20 adet kamp karavan ünitesi ile 30 adet çadırlı kamp ünitesinden oluşan bir konaklama tesisi olması planlanmıştır.

Tablo 4. Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranı						
Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5
Kapasite Kullanım Oranı (%)	%0	%45	%50	%55	%60	%65

¹¹ <https://www.unwto.org/tourism-covid-19-2020>

2.6. Girdi Piyasası

Yatırım konusu, lokanta, büfe, bungalov ve kamp alanında konaklama hizmeti verilmesidir. Konaklama hizmeti kapsamında en yüksek girdiyi personel giderleri oluşturmaktadır. Tesis için personelin bölge çevresinden temin edilmesi düşünülmektedir. Tesisin bulunduğu yerde elektrik ve su altyapısı olmasından dolayı elektrik ve suyun temin edilmesi hususunda bir sorun bulunmamaktadır. Tesisin lokanta ve büfe gibi alanlarında yer alacak gıda malzemelerinin temini tesise 14 km mesafede, eskiden belde olan ve 3.000 üzerinde nüfusu olan Kırka mahallesinden temin edilebilecektir. Kırka merkezinde boraks işletmesi yer almaktadır. Bu sebeple Kırka'nın ve çevre yerleşim birimlerinin şehre göçünü bir ölçüde önleyen ve çalışma hayatına canlılık katan bir durum bölge için mevcuttur. Mahalleden temin edilemeyen malzemeler, tesisin Eskişehir-Afyon yoluna yakın olmasından dolayı bu illerden temin edilebilir.

Tablo 5. Tam Kapasite Gider Tablosu

İşletme Giderleri		
Personel giderleri	₺1.070.592,96	17 personelin yıllık giderleri öngörülmüştür.
Enerji	₺96.000,00	Tesisin yıllık elektrik masrafı öngörülmüştür.
Basit Tamiratlar	₺29.754,00	Tesisin genel onarım-bakım masrafları öngörülmüştür.
Toplam İşletme giderleri	₺1.196.346,96	
Sabit Giderler		
Yıllık Kira Gideri	₺10.000,00	Eskişehir Orman Genel Müdürlüğü'ne ödenecek yıllık kira bedeli öngörülmüştür.
Toplam Sabit Giderler	₺36.000,00	Yıllık araç yakıt gideri öngörülmüştür.
Toplam Giderler	₺1.242.346,96	

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Türkiye'de otelcilik sektörü incelendiğinde hem yerli hem de yabancı ziyaretçilerin pazarı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye içerisinde illere giriş çıkış yapan yerli ve yabancı turist sayısı, söz konusu ilin ekonomik ve sosyal yeterliliklerine bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Eskişehir açısından değerlendirildiğinde, yabancı ziyaretçi sayılarıyla birlikte geceleme sayılarının yıllar itibarıyla önemli ölçüde artış gösterdiği görülmektedir. Yerli ziyaretçi sayılarında önemli ölçüde bir artış gözlenmemekle birlikte, geceleme sayılarında özellikle son yıllarda artış görülmektedir (Tablo 6). Eskişehir son yıllarda şehir turizmi teması ile ön plana çıkmaktadır. Bu da yakın bölgelerden günübirlik ziyaretleri artırmıştır. Son dönemdeki gelişmelerle birlikte hem konaklayan kişi sayılarının hem de geceleme sayılarının artması önemli bir gelişmedir. Yabancı ziyaretçi sayılarının artması ile mevcut tesislerin daha etkin kullanımının sağlanması ve geceleme sürelerinin uzaması ile turizmin Eskişehir ekonomisindeki rolünün artması beklenmektedir. Eskişehir'in turist sayısında görülen artışın sürdürülebilirliğinin sağlanması ve gelen konukların konaklama sürelerinin uzatılması için alınacak önlemlerin önemine vurgu yapmakta fayda bulunmaktadır. Turizm arzının, yapılan yatırımların, turizmden sağlanan istihdamın daha verimli ve sürdürülebilir olabilmesi için turizmin çeşitlendirilmesi ve turistlerin günübirlik geziler yanında konaklamaya özendirilmesi konusu büyük önem taşımaktadır.¹²

Eskişehir iline halihazırda şehir turizmi amacıyla gelmiş turistler, turizm çeşitliliğinin sağlanması yoluyla ile tekrardan çekilebilmesi mümkün gözükmemektedir. Ayrıca şehir turizmi amacıyla gelecek yeni turistlerin ziyaret sürelerinin artması için de turizm çeşitliliğinin sağlanması önem arz etmektedir.

Büyükayla mahallesine yapılacak Bungalov tipi konaklama tesisi Eskişehir il merkezine gelecek turistlerin bir kısmının bu bölgeye çekilmesine olanak sağlayacaktır. Aynı zamanda mahalleye 15-30 km mesafede yer alan Frigya Vadisi tarihi eser kalıntıları, bölgeye gelecek turistlerin tesisi kullanmasına olanak sağlayacaktır.

Yukarıda bahsedilenlere ek olarak konumu itibarıyla de tesis, ziyaretçi çekebilecek durumdadır. Eskişehir'e 43 km uzaklıkta bulunan Seyitgazi'den Eskişehir ve Afyon yönüne asfalt yollar olması ve bu yolun şehirlerarası otobüsler için daha kısa olması nedeni ile tercih edilmekte ve ilçede ulaşım sorunu yaşanmamaktadır. Eskişehir-Afyon yoluna 5 km mesafede yer alacak tesisin iki ilden de ziyaretçi ağırlayabilesi mümkündür. Bununla birlikte tesis, Ankara-Bursa yoluna 68 km ve Konya-İzmir-Kütahya-Antalya-Ankara bağlantısı olan Afyon yoluna da 48 km uzaklıktadır. Tesisin doğa içerisinde olmasının yanında büyük şehirlerin bağlantı noktalarına yakın mesafede olması, müşteri kitlesinin geniş olmasına katkı sağlayacaktır.

Tablo 6. Eskişehir'de İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süreleri ve Doluluk Oranları

KONAKLAYAN KİŞİ SAYILARI								
	ESKİŞEHİR	Artış Oranı	ESKİŞEHİR	Artış Oranı	ESKİŞEHİR	Artış Oranı	TÜRKİYE	Toplama Oranı
	Yabancı Kişi	%	Yerli Kişi	%	Toplam Kişi	%	GENEL TOPLAM	%
2014	15744	24,4	185119	-0,04	200863	-1,85	40901438	0,49
2015	19422	23,36	240206	0,3	259628	29,26	43359970	0,6

¹² Eskişehir İlinin Turizm Kaynaklarının Mekansal Analizi ve Pazarlama Stratejisi, 2020

**ESKİŞEHİR İLİ KAMP VE KARAVAN TURİZMİNE UYGUN BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU**

2016	18393	-5,3	304160	0,27	322553	24,24	36945642	0,87
2017	22135	20,34	313383	0,03	335518	4,02	43047581	0,78
2018	32400	46,37	395059	0,26	427459	27,4	50344818	0,85

GECELEME SAYILARI

	ESKİŞEHİR	Artış Oranı	ESKİŞEHİR	Artış Oranı	ESKİŞEHİR	Artış Oranı	TÜRKİYE	Toplama Oranı
	Yabancı Geceleme	%	Yerli Geceleme	%	Toplam Geceleme	%	GECELEME TOPLAM	%
2014	41373	10,55	282029	-6,65	323402	-4,75	130029917	0,25
2015	41572	0,48	352543	25	394115	21,87	133881306	0,29
2016	46871	12,75	470811	33,55	517682	31,35	112545487	0,46
2017	56790	21,16	489606	3,99	546396	5,55	116227696	0,47
2018	70997	25,02	587955	20,09	658952	20,6	144415267	0,46

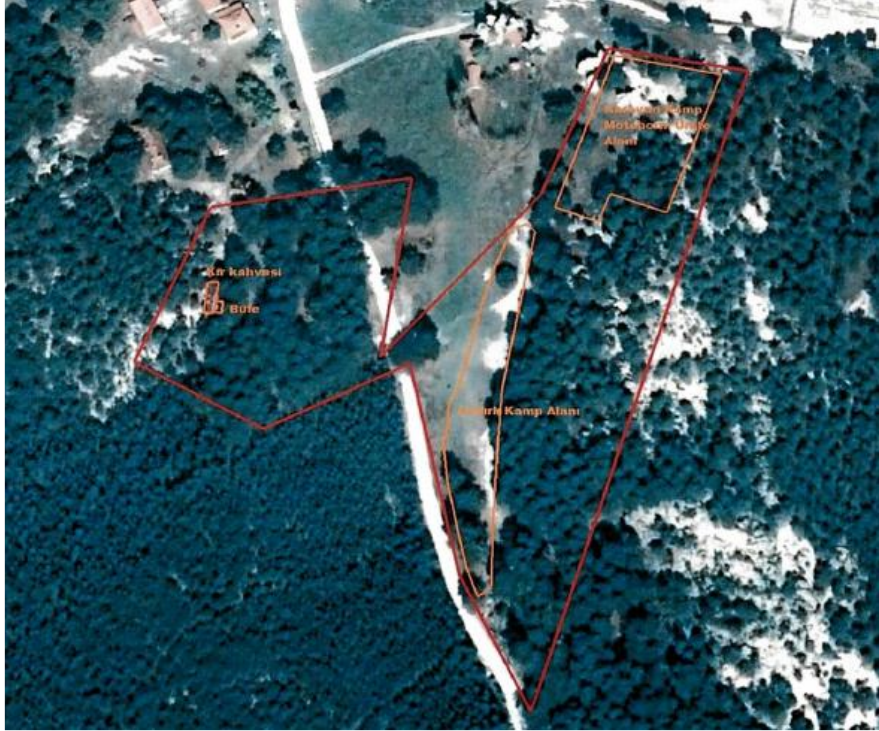
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Kurulması planlanan bungalov tipi konaklama tesisi için Seyitgazi ilçesi Büyükyayla mesire yeri öngörülmüştür. Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü, Eskişehir Orman İşletme Müdürlüğü, Büyükyayla Orman İşletme Şefliği sınırları içinde yer alan ve 3,26 hektar alanda tescili yapılan Büyükyayla A Tipi mesire yerinin yatırım için uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Şekil 2. Büyükyayla A Tipi Mesire Yerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Kaynak: Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü

3.2. Üretim Teknolojisi

Bu bölümde bungalov üniteleri ve kır lokantasında kullanılması öngörülen makine-teçhizat listelerine yer verilmiştir.

Tablo 7. Bungalov Konaklama Tesisi Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyeti

Gerekli Makine Ekipman Listesi				
Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Tutar	Toplam Tutar
Bungalov Tipi Konaklama Tesisi Makine Ekipman Maliyeti	Adet	1	500.000,00 TL	500.000,00 TL
Bungalov Konaklama Tesisi				
Sıra No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Açıklama

ESKİŞEHİR İLİ KAMP VE KARAVAN TURİZMİNE UYGUN BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1	Baza	Adet	15	Yatak odalarında yatakların yerleştirilmesi amacıyla kullanılacaktır.
2	Karyola Başlığı	Adet	15	Bazalara monte edilerek dekoratif amaçlı kullanılacaktır.
3	Yatak	Adet	15	Misafirlerin dinlenmesi ve uyuması amacıyla kullanılacaktır.
4	Gardirop	Adet	15	Misafirlerin giyecek ve eşyalarının muhafazası amacıyla kullanılacaktır.
5	Şifonyer	Adet	15	Konaklama tesisine gelen misafirlerin, kıyafet ve bilmum eşyalarını koymasına amacıyla kullanılacaktır.
6	Komidin	Adet	30	Odalarda yatak kenarlarında misafirlerin rahat etmesi amacıyla kullanılacaktır.
7	Masa-Sandalye Takımı	Adet	15	Odalarda misafirlerin rahat etmesi amacıyla kullanılacaktır.
8	Halı	Adet	30	Odalarda dekor amacıyla kullanılacaktır.
9	Kanepe	Adet	30	Misafirlerin oturması ve dinlenmesi amacıyla kullanılacaktır.
10	Bulaşık makinesi	Adet	15	Bulaşıkların yıkanabilmesi için gereklidir.

11	Buzdolabı	Adet	15	Misafirlere ait olan ürünlerin muhafazası için gereklidir.
12	Ocak	Adet	15	Misafirlerin yemek pişirebilmeleri için gereklidir.
13	Davlumbaz	Adet	15	Pis kokunun dışarı atılması için kullanılacaktır.
14	Televizyon	Adet	15	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.
15	Elektrikli Süpürge	Adet	15	Bungalovların temizliği için gereklidir.
16	Ütü ve ütü masası	Adet	15	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.
17	Saç kurutma makinesi	Adet	15	Banyolar için gereklidir.
18	Çamaşır makinesi	Adet	15	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.

*Yazılmayan maliyetler inşaat maliyetine eklenmiştir. (İklimlendirme sistemi, güneş enerji sistemi, jeneratör vb.)

Tablo 8. Yeme-İçme Tesisi (Kır Lokantası) Gerekli Makine Ekipman Listesi

Yeme-İçme Tesisi (Kır Lokantası)				
Sıra No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Açıklama
1	Sandalye	Adet	200	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.
2	Masa	Adet	50	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.
3	Ürün Rafı	Adet	3	Ürünlerin istiflenmesi için gereklidir.

ESKİŞEHİR İLİ KAMP VE KARAVAN TURİZMİNE UYGUN BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

4	Çalışma Tezgahı	Adet	10	Mutfakta ürünlerin hazırlanması için gereklidir.
5	Teşhir Ünitesi	Adet	3	Yemek çeşitlerini müşterilerin görmesi için gereklidir.
6	Hava Perdesi	Adet	1	Kapı girişi için gereklidir.
7	Derin Dondurucu	Adet	1	Piştirilecek ürünlerin muhafazası için gereklidir.
8	Hamur Yoğurma Makinesi	Adet	1	Hamur yoğurmak için gereklidir.
9	Endüstriyel Izgara	Adet	1	Ürünlerin pişirilmesinde kullanılacaktır.
10	Fritöz	Adet	1	Ürünlerin pişirilmesinde kullanılacaktır.
11	Ocak	Adet	1	Ürünlerin pişirilmesinde kullanılacaktır.
12	Davlumbaz	Adet	2	Fırın buharının toplanması amacıyla kullanılacaktır.
13	Soğutucu	Adet	1	Pişecek ürünlerin muhafazası amacıyla kullanılacaktır.
14	Bulaşık Makinesi	Adet	1	Bulaşıkların yıkanması amacıyla kullanılacaktır.
15	Davlumbaz	Adet	1	Yemek buharının toplanması amacıyla kullanılacaktır.

16	Bardak Yıkama Makinesi	Adet	1	Bardakların yıkanması amacıyla kullanılacaktır.
17	Endüstriyel Çay Makinesi	Adet	1	Çay pişirmek amacıyla kullanılacaktır.
18	Fırın	Adet	1	Yiyeceklerin pişirilmesi amacıyla kullanılacaktır.
19	Davlumbaz	Adet	1	Yemek buharının toplanması amacıyla kullanılacaktır.
20	Doğrama/Dilimleme Makinesi	Adet	1	Sebzelerin doğranması amacıyla kullanılacaktır.
21	Bilgisayar	Adet	1	Kasa bölümünde siparişlerin ve muhasebe işlerinin takibi amacıyla kullanılacaktır.
22	Sipariş İzleme Programı	Adet	1	Sipariş takibi, muhasebe işlerinin takibi amacıyla kullanılacaktır. (İşletmede verilen hizmeti evrağa dönüşerek raporlanmasını ve yapılan işlerde kolaylık sağlaması amacıyla kullanılacaktır.)
23	Yazıcı	Adet	1	Müşteri siparişinde ve muhasebe işlemlerinde kullanılacaktır.
24	Güvenlik Kamerası	Adet	1	İşletmenin dış mekan güvenliği amacıyla kullanılacaktır.

* Yazılmayan maliyetler inşaat maliyetine eklenmiştir. (iklimlendirme sistemi, güneş enerji sistemi, jeneratör vb.)

3.3. İnsan Kaynakları

Tablo 9. Tam Dolulukta Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Unvan	Kişi Sayısı	Aylık Brüt Ücret (TL/Kişi)	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)	İşverene Yıllık Maliyet (USD)
Müdür	1	6.694,00	9.000,00	12	108.000,00	13.893,71
Aşçıbaşı	1	4.483,95	6.694,57	12	80.334,84	10.334,71
Güvenlik Elemanı	2	3.265,85	4.788,19	12	114.916,56	14.783,50
Aşçı Yardımcısı	2	3.473,22	5.262,34	12	126.296,16	16.247,43
Mutfak Çalışanları	5	3.265,00	4.788,00	12	287.280,00	36.957,28
Şef Garson	1	3.473,72	5.512,34	12	66.148,08	8.509,65
Servis Elemanları	3	3.265,81	4.788,19	12	172.374,84	22.175,25
Çamaşırhane Personeli	2	3.254,05	4.801,77	12	115.242,48	14.825,43
Toplam	17	31.175,60	45.635,40		1.070.592,96	137.726,96

Eskişehir ili Türkiye'nin köklü üniversitelerinin yer almasından dolayı eğitimin önemli olduğu bir şehir olarak karşımıza çıkmaktadır. Mesleki ve Teknik okullaşma oranı ve okur-yazar oranı Eskişehir ilinde nüfusa oranla iyi durumdadır.

Tablo 10. Eskişehir İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

	İlköğretim	İlkokul	Ortaokul/ Dengi Meslek Ortaokul	Lise/ Dengi Meslek Okulu	Yüksekokul/ Fakülte	Yüksek Lisans	Doktora
2014	90941	209048	66837	180626	105243	8985	3559
2015	78673	208761	78281	184974	114339	9715	3674
2016	70256	206279	88445	195867	122028	10137	3652
2017	71877	204015	92521	199238	125236	12859	4115
2018	72977	193707	94867	206616	130342	14107	4140

Kaynak: TÜİK, 2020

Çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranına bakıldığında yıllar arasında küçük oranlarda azalış göstermektedir. İstatistiklere bakıldığında Eskişehir ili nüfusunun yaklaşık %70'inin çalışabilir durumda olduğu görülmektedir.

Tablo 11. Eskişehir İli Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası) İstatistikleri ve İl Nüfusuna Oranı

Yıllar	15-65 yaş	Toplam Nüfus	Oran (%)
2015	591.157	826.716	71,51
2016	603.783	844.842	71,47
2017	612.074	860.620	71,12
2018	617.014	871.187	70,82
2019	626.307	887.475	70,57

Kaynak: TÜİK, 2020

Eskişehir ilinin genç nüfus ve çalışma çağındaki nüfus durumuna bakıldığında genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı küçük dalgalanmalar yaşasa da %21 oranında gerçekleşmektedir.

Tablo 12. Genç Nüfus İstatistikleri ve Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

Yıllar	15-24	15-65 yaş	Oran (%)
2015	130.475	591.157	22,07
2016	132.436	603.783	21,93
2017	133.417	612.074	21,80
2018	132.447	617.014	21,47
2019	132.138	626.307	21,10

Kaynak: TÜİK, 2020

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Bungalov tipi konaklama tesisinin ilk yatırım maliyetinde payı olan gider kalemleri belirlenmiştir. Bu kalemlerin belirlenmesinde bungalov tipi konaklama tesisinin sahip olması gereken temel bileşenler göz önüne alınmış olup benzer özellikte bir eko-turizm tesisi ile yapılan görüşmeler doğrultusunda ilgili finansal analiz verileri oluşturulmuştur.

Sabit yatırım tutarına ilişkin gider kalemleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 13. Sabit Yatırım Tutarı Gider Kalemleri

Gider Türü	Tutar (TL)	Tutar (USD)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt-Proje Giderleri	98.000,00	12.607,26	Proje teknik ve uygulama çizimleri
Arazi Giderleri	-	-	Fizibilite konusu 3,26 hektarlık alan Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü tarafından kiraya verilecek olup arazi satın alımı olmayacağı öngörülmüştür. Yatırımcının

			üzerinde mutabık kalınan kira bedeli sonrasında yeni gelir getirici yapılar inşa etmesi durumunda, Orman Bölge Müdürlüğü ilgili yapı yaklaşık maliyetinin %2'sini yıllık kira bedeline yansıtmaktadır.
İnşaat İşleri Gideri	3.756.500,00	483.256,79	Bungalov ünitelerinin her birinin 30m ² olacağı ve toplamda 450 m ² olacağı varsayılmıştır. Restoran mevcut olup, 150 m ² 'lik bir alanda tadilat ve onarımına ilişkin hesaplama yapılmıştır. Büfe mevcut olup, 20 m ² alanda tadilat ve onarımına ilişkin hesaplama yapılmıştır. Karavankamp-motorhom ünitelerinin her birinin 100 m ² olacağı ve toplamda 2000 m ² olacağı varsayılmıştır. Çadırli kamp ünitesinin her birinin 10 m ² olacağı ve toplamda 300 m ² olacağı varsayılmıştır. Bungalovlar ve kampingler için Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait 5. sınıf C grubu yapıların tahmini m ² değeri olan 3.250 TL esas alınmıştır. Restoran ve büfe için 5. sınıf A grubu yapıların tahmini m ² değeri olan 2.400 TL esas alınmış, tadilat olacağı için ilgili tutarın yarısı olan 1.200 TL öngörülmüştür. Karavankamp-motorhom ile çadırli kamp üniteleri için 3. sınıf A grubu yapıların tahmini m ² değeri olan 1.100 TL esas alınmıştır. ¹³
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	500.000,00	64.322,75	
Demirbaş Gideri	15.000,00	1.929,68	Makine ekipman giderlerinin %3'ü olarak alınmıştır.
Taşıt Alım Gideri	185.000,00	23.799,42	1 adet ticari araç alımı öngörülmüştür.
Kuruluş İşlemleri ve	5.000,00	643,23	

¹³ Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ

ESKİŞEHİR İLİ KAMP VE KARAVAN TURİZMİNE UYGUN BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Harç Masrafları			
Genel Giderler	45.595,00	5.865,59	Toplam giderlerin %1'i olarak öngörülmüştür.
Beklenmeye n Giderler	227.975,00	29.327,95	Toplam giderlerin %5'i olarak öngörülmüştür.
İşletme Sermayesi Yatırımı	119.634,70	15.390,46	Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi
Sabit Yatırım Genel Toplamı	4.952.704,70	637.143,13	

Tesis devreye alındıktan sonraki ilk aylarda nakit akışının sağlanabilmesi için ekstra olarak işletme sermayesine ihtiyaç duyulacaktır. İşletme Sermayesi Yatırımı "Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi" ile hesaplanmıştır. Bu yatırım, tam kapasitede işletme giderlerinin, yıllık çalışma süresi olarak öngörülen 300 günün, çalışma devresi olan 30 güne bölünüp, çıkan sonuca bölünmesi ile hesaplanmıştır.

= 1.196.346,96 / (300/30) = 119.634,70 TL'dir.

Tablo 14. Tam Kapasitede Gelir Tablosu

Oda Gelirleri		
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	100%	
Ortalama Oda Fiyatı	₺300,00	
Toplam yatak Sayısı	30	15 bungalov ünitesinin her birinde 2 adet yatak kapasitesi olacağı öngörülmüştür.

Toplam Konaklama Gelirleri	₺1.350.000,00	Tesisin yılda 300 gün açık kalacağı öngörülmüştür.
Departman Gelirleri		
Yiyecek & İçecek	₺900.000,00	Tesis kır lokantasının yılda 300 gün açık kalacağı öngörülmüştür
Kiralamalar	₺13.500,00	Toplam oda gelirlerinin %1'i
Toplam Gelirler	₺2.263.500,00	

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi ortalama 4,85 yıldır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre (ÇED-Ek/2 de yer alan kriterler) 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ÇED-Ek/1 de yer alan kriterler) kapasiteli projeleridir.

15 ünite olarak düşünülen bungalov yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

KAYNAKLAR

- BEBKA. (2020). Eskişehir İlinin Turizm Kaynaklarının Mekansal Analizi ve Pazarlama Stratejisi, www.bebka.org.tr/admin/datas/yayins/238/bebka-eskisehir-rapor-6-kucuk_1605850494.pdf.
- Doğantan, E. (2014). Frigya Bölgesine Alternatif Konaklama Tesisi Önerisi: Karavancılık. s. 14.
- Kester, J. G. (2016). Tourism a sunrise economy? Now and beyond tourism future trends beyond 2030. Penang, Malaysia: UNTWO.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2019). Konaklama İstatistikleri.
- MADEN, S. I., & ERTÜRK, M. (2019). Türk Turizm Sektörünün Türkiye Ekonomisine Olan Etkilerinin Girdi-Çıktı Analiziyle İncelenmesi. Doğu Üniversitesi Dergisi.
- Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200310-7.htm., Erişim Tarihi: 16.10.2020.
- Page, S. (2011). Tourism Management : An Introduction.
- Pekin, F. (2011). Çözüm Kültür Turizmi. İletişim Yayınları.
- TOPAY, M., & KOÇAN, N. (2009). Kamping/Çadırılı Kamp İçin Alan Kriterlerinin Belirlenmesi ve Bartın-Uluyayla'da Örnek Bir Uygulama. Türkiye Ormancılık Dergisi, 116-128.
- Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/21.5.1134.pdf., Erişim Tarihi: 06.11.2020.
- TÜİK. (2019). Çıkış Yapan Ziyaretçi İstatistikleri.
- TÜİK. (2020). ADNKS İstatistikleri.
- UNWTO. (2019). Tourism Highlights.
- WTTC. (2019). The Economic Impact of Travel and Tourism, <https://www.wttc.org/economic-impact/country-analysis/region-data>.
- Yıldız, Z. (2011). Turizm Sektörünün Gelişimi ve İstihdam Üzerindeki Etkisi. Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi(3), 54-71.
- www.turizmdatabank.com., Erişim Tarihi: 29.03.2021.

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 oluşturmaları 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 itibarıyla yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- [Geri Ödeme Dönemi Yöntemi](#)

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibarıyla 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.

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

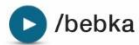
Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı



Altınova Mah. İstanbul Cad. 424/4 Buttim İş Merkezi Buttim
Plaza Kat 6 16250 Osmangazi/Bursa TÜRKİYE

Tel: 0 224 211 13 27 Faks: 0 224 211 13 29

bebka.org.tr



Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz