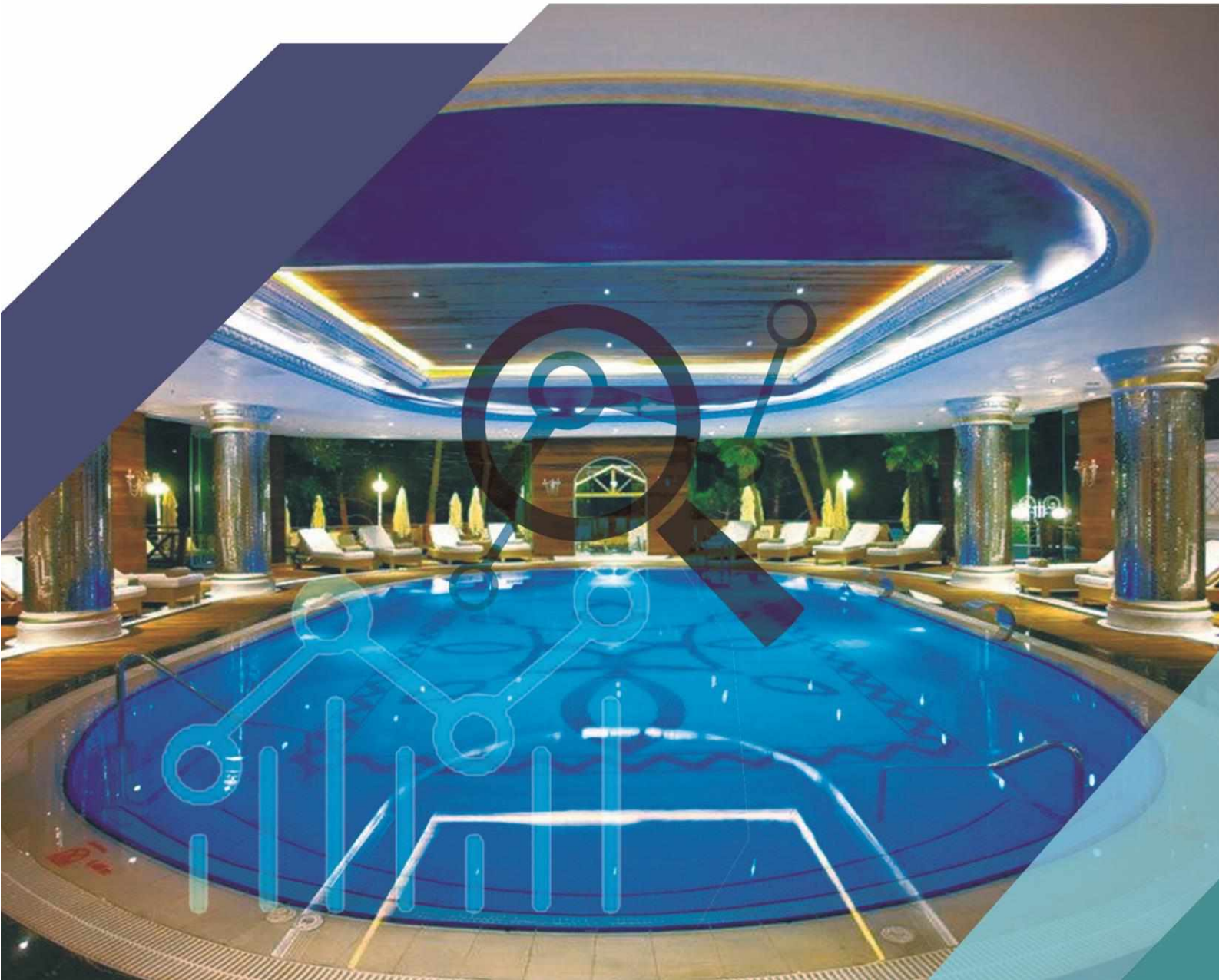
T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

OKA
ORTA KARADENİZ KALKINMA AJANSI
MIDDLE BLACK SEA DEVELOPMENT AGENCY

Tokat İli Sağlık Turizmi Sektörü Termal Sağlık Kompleksi

Ön Fizibilite Raporu



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

OKA
ORTA KARADENİZ KALKINMA AJANSI
MIDDLE BLACK SEA DEVELOPMENT AGENCY

Tokat İli Sağlık Turizmi Sektörü Termal Sağlık Kompleksi

Ön Fizibilite Raporu

2020
EKİM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, potansiyel yatırım alanları belirlemek amacıyla Tokat İlinde Termal Sağlık Kompleksinin kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Orta Karadeniz 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 Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Orta Karadeniz 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; Orta Karadeniz 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 5

2. EKONOMİK ANALİZ 7

2.1. Sektörün Tanımı 7

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler 7

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi 7

2.2.2. Diğer Destekler 8

2.2.2.1. KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler 8

2.2.2.2. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu İle Sağlanan Teşvikler 8

2.2.2.3. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler 9

2.2.2.4. Türkiye İhracat Kredi Bankası (Eximbank) Tarafından Sağlanan Kredi İmkânları ... 9

2.2.2.5. Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki 9

2.2.2.6. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği 9

2.2.2.7. Kalkınma ve Yatırım Bankası Turizm Kredisi 10

2.2.2.8. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği .. 10

2.3. Termal Sağlık Turizmi Sektörünün Profili 10

2.3.1. Termal Sağlık Turizmi İle İlgili Genel Durum 10

2.3.2. Termal Tesislerde Uygulanan Tamamlayıcı Tedaviler 10

2.3.3. Dünya'da Termal Sağlık Turizmi 11

2.3.4. Türkiye'de Termal Sağlık Turizmi 18

2.3.5. TR83 Bölgesi'nde Termal Sağlık Turizmi 24

2.3.6. Tokat'ta Termal Sağlık Turizmi 26

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep 30

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini 32

2.5.1. Kapasite Analizi 32

2.5.2. Talep Analizi 34

2.6. Girdi Piyasası 38

2.7. Pazar ve Satış Analizi 39

3. TEKNİK ANALİZ 43

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi 43
3.2. Üretim/Hizmet Teknolojisi 47
3.3. İnsan Kaynakları 48
4. FİNANSAL ANALİZ 51
4.1. Sabit Yatırım Tutarı 51
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi 52
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ 53
5.1. Çevresel Etki Analizi 53
5.2. Sosyal Etki Analizi 53

TABLOLAR

Tablo 1. Termal/Mineral Sağlık Turizmi Pazarında İlk 20 Ülke (2017)..... 14
Tablo 2. Dünya Sağlık Turizmi Büyüklüğü 15
Tablo 3. Termal/Mineral Turizm Büyüklüğü 15
Tablo 4. Sağlık Turizmi Sektör İstatistikleri 17
Tablo 5. Türkiye Turizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri..... 22
Tablo 6. Termal Sağlık Turizmi Tesisleri Kurulu Kapasitesi 23
Tablo 7. Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı..... 24
Tablo 8. Termal Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı (2019)..... 24
Tablo 9. Tokat İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Konaklama İstatistikleri (2019) 28
Tablo 10. Tokat İli Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Konaklama İstatistikleri (2019)..... 29
Tablo 11. Tokat İli Turizm Tesisleri Geceleme İstatistikleri (2015-2019) 30
Tablo 12. Türkiye Termal Turizm Gelir ve Giderleri (2015-2019) 30
Tablo 13. Dünya Sağlık Turizmi Büyüme Projeksiyonu..... 31
Tablo 14. Sağlık Turizmi Turist İstatistikleri..... 32
Tablo 15. Türkiye Turizm İşletmeleri Tesis İstatistikleri 33
Tablo 16. Turizm İşletmeleri Doluluk Oranları,Oda Fiyatları ve Ortalama Gelir 34
Tablo 17. Tokat İlçe Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (2007-2019) 34
Tablo 18. Tokat İli İlçelere Göre Nüfus ve Nüfus Yoğunluğu (2019) 35
Tablo 19. Tokat Net Göç Hızı Yıllara Göre Dağılımı 35
Tablo 20. Tokat İli Nüfus Projeksiyonu 36
Tablo 21. Yıllar İtibari ile Tokat'ta Konaklama İstatistikleri 37
Tablo 22. Ekonomik Kapasite Kullanım Oranları Projeksiyonu 38
Tablo 23. Termal Tesis Ürün ve Hizmet Girdi Fiyatları..... 38
Tablo 24. Öngörülen Tesis Konaklama Fiyatları 42
Tablo 25. Tesis Oda Satış ve Gelirleri Projeksiyonu 42
Tablo 26. Tokat İli İşgücüne Katılım Oranı..... 46
Tablo 27. Tokat İli İstihdam Oranı..... 47
Tablo 28. Tokat İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu..... 48

Tablo 29. Tokat İli Çalışma Çağındaki Nüfus Oranları 49
Tablo 30. Tokat İli Genç Nüfus İstatistikleri 49
Tablo 31. Turizm Sektöründe Ülkelere Göre Ortalama Maaşlar 50
Tablo 32. Sabit Yatırım Gider Kalemleri Tablosu 51
Tablo 33. Yatırım Dönemi Nakit Projeksiyonu Tablosu 52

ŞEKİLLER

Şekil 1. Sağlık Ekonomisi Alt Sektörleri 11
Şekil 2. Sağlıklı Yaşam Turizmi Dünya'da Bölgesel Dağılımı (2017) 13
Şekil 3. Termal/Mineral Kaynaklar Sektörü (2017) 13
Şekil 4. Sağlık Turizmi Sektörü Gelir İstatistikleri 17
Şekil 5. Türkiye Jeotermal Kaynakları Haritası 18
Şekil 6. Geliştirilmesi Düşünülen Termal Bölgeleri Gösteren Harita 21
Şekil 7. Türkiye Turizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri 23
Şekil 8. Türkiye Termal Turizm Gelir ve Giderleri (2015-2019) 31
Şekil 9. Tokat İli Net Göç Hızının Yıllara Göre Değişimi 36
Şekil 10. Tokat Bölünmüş Yol Haritası 44
Şekil 11. Tokat Yeni Havaalanı Yeri Havadan Görünümü 45
Şekil 12. Sulusaray Termal Tesis Yatırım Alanı Uydu Görüntüsü 46

TOKAT İLİ TERMAL SAĞLIK KOMPLEKSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Yatırım, Tokat İli Sulusaray ilçesinde yer alan termal su kaynaklarının turizm amaçlı kullanımına yönelik "Sosyal Tesis", "Apart Otel" ve "Termal Tesis" inşaatları ile çevre düzenleme ve diğer ilgili mühendislik projelerinden oluşan termal sağlık turizmi kompleksinin kurulmasını ele almaktadır.	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Kurulacak olan "Sosyal Tesis", "Apart Otel" ve "Termal Tesis"ten oluşacak termal sağlık kompleksi bünyesinde, tedavi (sağlık) amaçlı konaklamalar ile tatil (dinlenme, zinde kalma, eğlenme, vb.) amaçlı konaklama hizmetleri verilecektir.	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Tokat/Sulusaray	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Sağlık Turizmi Kompleksi içinde kurulacak olan "Sosyal Tesis" alanında 84 kişilik restoran ve 44 kişilik kafeteryada toplam 128 kişiye hizmet verilebilecektir. "Apart Otel" alanında ise 11 adet iki katlı ve 6 adet tek katlı olmak üzere toplamda 28 adet yatak kapasiteli 17 adet mobilyalı daire tipi ünite hizmete sunulacaktır. "Termal Tesis" alanı ise 80 turist kapasiteli olup 56 araçlık otopark yapılması planlanmaktadır.	
Sabit Yatırım Tutarı	4.257.184 $	
Yatırım Süresi	2 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%50	
İstihdam Kapasitesi	20 kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	7,5 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02- Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	Otelcilikte (Hizmet Sektöründe) GTİP numarası bulunmamaktadır.	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 9: Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim
Diğer İlgili Hususlar	---	

Subject of the Project	The investment is planned to establish a thermal health tourism complex consisting of the construction of "Social Facility", "Apart Hotel" and "Thermal Facility" for the use of thermal water resources in Sulusaray district of Tokat Province, as well as landscaping and other related engineering projects.	
Information about the Product/Service	Within the scope of the thermal health complex, which will consist of "Social Facility", "Apart Hotel" and "Thermal Facility" to be established, accommodation services for the purpose of treatment (health) and holiday (rest, fitness, entertainment, etc.) will be provided.	
Investment Location (Province-District)	Tokat/Sulusaray	
Technical Capacity of the Facility	In the "Social Facility" area to be established within the Health Tourism Complex, a total of 128 people will be able to serve in a restaurant for 84 people and a cafeteria for 44 people. In the “Apart Hotel” area, 17 furnished flat type units with a total of 28 beds, 11 of which are two-storey and 6 are single-storey, will be put into service. The “Thermal Facility” area has a capacity of 80 tourists and it is planned to build a parking lot for 56 vehicles.	
Fixed Investment Cost (USD)	4.257.184 $	
Investment Period	2 Years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	%50	
Employment Capacity	20 people	
Payback Period of Investment	7,5 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02- Hotel etc. activities of accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	There is no GTIP number in the hospitality sector.	
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being Goal 8: Decent Work and Economic Growth	GOAL 9: Industry, Innovation and Infrastructure Goal 12: Responsible Consumption and Production
Other Related Issues	–	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

55.10.02 NACE kodlu – "Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri" olarak tanımlanan konaklama sektörü daha çok turizm disiplini içerisinde, konaklama, ağırlama, otel yönetimi, hizmet kalitesi, marka değeri vb. gibi konularda ele alınmaktadır. Bu kapsamda tanımlanan turizm, insanların sürekli olarak oturdukları ve çalıştıkları yerlerin dışına seyahat etmeleri ve gittikleri yerdeki turizm işletmelerinin ürün ve hizmetlerini kullandıkları geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünüdür. İnsanlar çeşitli nedenlerle sürekli yaşadıkları bölgelerden başka bölgelere seyahat etmiştir. Bu seyahatlerin nedenleri çoğu kez dinlenme, keşfetme, kültürel, dinsel amaç taşırken, bazen de sağlık amacına yönelik olmuştur.

Sağlık turizminin alt ana başlıklarından birisi olan termal turizm, sıcak mineralli sular ile yaratılan seyahat ve konaklama imkanları, hazırdaki bir ürünü (doğa, deniz vs.) kullanan klasik seyahat ve konaklama konseptinin de artık önüne geçmeye başlamıştır. Dünyada pek çok merkez (Karlovy Vary, Baden Baden, Evian-Les-Bains vb.) uzunca bir zamandan bu yana kendisini termal, SPA merkezi/destinasyonu olarak pazarlamaktadır. Buna son zamanlarda deniz suyunun kullanıldığı Talassoterapi destinasyonlarını da eklemek mümkündür. Ülkemizde de çok eskilerde planlaması yapılan Gönen, Kızılcahamam gibi birçok kaplıca destinasyonları oluşmuş ancak ne yazık ki çarpık yapılaşma ve şehirleşme sonucunda dünya örneklerinde gördüğümüz gibi uluslararası bir markalaşma sağlanamamıştır. Bunda ekonomik, teknik, idari pek çok sorunun rol oynadığı söylenebilir.

Gerek tedavi gerekse zinde kalma ihtiyacında, yaşlı oranı artış gösteren dünya ve özellikle Avrupa nüfusunun daha fazla termal kür gereksinimi ortaya çıkarmakta ve talepte artış göstermektedir. İklim avantajları nedeniyle özellikle romatizmal hastalıkların görüldüğü Kuzey Avrupa ve İskandinav ülkelerinde bu talep daha yoğunlukla hissedilmektedir. Türkiye iklim, kültür ve tecrübe avantajları ile bu ülkeler için çok çekici konumdadır. Diğer taraftan coğrafi yakınlık faktörü de göz önünde bulundurulduğunda Ortadoğu ülkeleri için de Türkiye önemli bir termal destinasyon ülkesi olabilecek konumdadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

"55.10.02" Nace kodlu "Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri" konu başlığı kapsamında Tokat İli Sulusaray İlçesinde kurulması planlanan termal tesis yatırımı gerekli şartların bulunması kaydıyla, 20.06.2012 tarih ve 28329 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan (Karar Sayısı: 2012/3305) "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'lere (Tebliğ No:2012/1) dayanarak belirtilen teşvik uygulamalarından yararlanabilmektedir.

Tokat İli, İllerin ve Bölgelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na (SEGE-2011) göre Türkiye'de 5. Bölgede yer almaktadır. Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-Tuys) bölge düzeyine göre hibe ve destek mekanizması çeşitlenmektedir. Tokat İlinde kurulacak olan termal tesislerin genel ve bölgesel teşviklerden yararlanabilmesi için turizm yatırım/işletme belgesi ve 3 yıldız ve üzeri şartı aranmaktadır. Bu şartlar sağlandıktan sonra T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Elektronik Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında alabileceği hibe ve destekler alttaki gibidir.

Bu kapsamda kurulacak olan termal tesisler için; KDV İstisnası, Gümrük Vergisi Muafiyeti, Vergi İndirim Desteği (Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40), Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği (7 yıl %35 Yatırıma Katkı Oranı), Yatırım Yeri Tahsisi ve Faiz Desteği (TL'de 5 puan, Dövizde 2 puan İndirimli, Üst Sınır 1 Milyon 400 Bin TL) gibi destek unsurlarından faydalanılabilmesi söz konusu olacaktır. Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-Tuys) başvuru ve diğer

teşvik izleme süreçleri 2018 yılı itibari ile dijital ortamda (https://www.turkiye.gov.tr/sanayi-bakanligi-yatrm-tevik-belgesi-dzenlenmesi-3887) yürütülmeye başlanmıştır.

2.2.2. Diğer Destekler

Türkiye'de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür. KOBİ kapsamında değerlendirilen işletmelere yönelik olarak KOSGEB başta olmak üzere kamusal ve özel destek, teşvik ve hibeler bulunmaktadır.

2.2.2.1. KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler

Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) tarafından KOBİ kapsamındaki işletmelere eğitim, bilişim, kredi, pazar geliştirme gibi geniş bir yelpazede destekler sağlanmaktadır. KOSGEB'in KOBİ'ler için sağladığı hizmet ve destekleri aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür. KOSGEB'in turizm sektöründeki KOBİ'lerin de faydalanabileceği hizmet ve desteklerini aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür:

1. Danışmanlık Desteği
2. Eğitim Desteği
3. Teknoloji Araştırma ve Geliştirme Destekleri
4. Sınai Mülkiyet Hakları Destekleri
5. Bilgisayar Yazılım Desteği
6. Genel Test Analiz Desteği
7. CE İşaretlemesine İlişkin Test ve Analiz Desteği
8. Sistem Belgelendirme Desteği
9. Yurtiçi Sanayi Fuarlarına Katılım Desteği
10. Yurtiçi Uluslararası Sanayi İhtisas Fuarlarına Katılım Desteği
11. Milli Katılım Dâhilinde Yurtdışı Fuarlara Katılım Desteği
12. Tanıtım Desteği
13. Markaya Yönlendirme Desteği
14. İhracat Amaçlı Yurtdışı İş Gezisi (İYİG) Desteği
15. Eşleştirme Desteği
16. Yerel Ekonomik Araştırma Desteği
17. Ortak Kullanım Amaçlı Makine Teçhizat Desteği
18. Nitelikli Eleman İstihdamı Desteği
19. Yeni Girişimci Desteği

Ayrıca KOSGEB zaman zaman kredi destek programları ilan etmektedir. İlan edilen programlarda desteğin amacı, beklenen yararlar, yararlanıcı profili, destek oran ve limitleri ile irtibat bilgileri yer almaktadır. Hizmet sektörü içerisinde yer alan turizm sektörünün de açılacak program şartlarına bağlı olarak bu desteklerden yararlanma hakkı mevcuttur. KOSGEB destek ve hizmetlerinden yararlanmak için Başkanlığa başvuru ve değerlendirme işlemleri online olarak yapılmaktadır. Bu amaçla da KOSGEB'in "http://destek.kosgeb.gov.tr/" adresi kullanılmaktadır.

2.2.2.2. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu İle Sağlanan Teşvikler

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunun 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 Gazetede

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 ile ilgili olarak; 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 Kanununun Ek-3 üncü 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.

Haberleşme Kolaylıkları: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17. 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 Sanatkâr Çalıştırılması: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18 inci maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkar istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

2.2.2.3. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muaflıklar" 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.

2.2.2.4. Türkiye İhracat Kredi Bankası (Eximbank) Tarafından Sağlanan Kredi İmkânları

Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; turizm hizmeti gerçekleştiren TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine ve yurt dışından yolcu taşıyan Türkiye'de yerleşik özel havayolu firmalarına yönelik olarak 25.000.000.-ABD Doları değerinde kredi sağlamaktadır.

2.2.2.5. Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca "Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe; Yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir" hükmünden hareketle konuya ilişkin teşviklerle ilgili uygulama Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

2.2.2.6. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için 20.000 (yirmibin) ABD Dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 (onbin) ABD Dolarını geçemez.

2.2.2.7. 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 aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir. Yatırımcının anonim şirket olması, turizm yatırımları için Kültür ve 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.

2.2.2.8. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği

Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, “yatak ve kahvaltı” konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler (spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir.

2.3. Termal Sağlık Turizmi Sektörünün Profili

2.3.1. Termal Sağlık Turizmi İle İlgili Genel Durum

Termal ve mineralli suların dinlenme ve sağlık amaçlı kullanımı insanlık tarihi kadar eskidir. Özellikle Anadolu topraklarında termal kaynakların tarihsel kullanıma şahitlik eden sayısız eser vardır. Yapılan arkeolojik çalışmalara göre, termal sular bronz çağından bu yana yaklaşık 5000 yıldır Mısırlılar, Makedonlar, Persler, Romalılar, Türkler ve hatta Vikingler tarafından temizlenme, dinlenme, zindeleşme ve tedavi amaçlı kullanılmıştır.

Anadolu’da ise geçmişi yüz yıllara varan kaplıca turizmi etkinliği ve göreneği söz konusudur. Anadolu’da kullanılan “kaplıca” ve “içme” adı verilen merkezlerin bilinen kuruluş tarihleri genellikle Romalılara kadar gitmektedir. Romalılar ile hemen hemen aynı yerleşkelerde Selçuklular ve Osmanlılar da jeotermal sulardan benzer amaçla yararlanmışlardır.

Türkçe’de sıcak suların çıktıkları yerlere lokal su ve iklim sıcaklığına da gönderme yaparak “ılıca” denilmektedir. Doğal sıcak su kaynaklarının bulunduğu yerlere tesisler ve hamamlar yapılması şeklinde üstlerinin kapatılması ile ılıcalar önceleri “kapalı ılıca” diye isimlendirilmiş, sonradan da iki kelimenin birleşmesinden “kaplıca” (kaplıca = kapalı ılıca) sözcüğü gelişmiştir. Kaplıca geleneği, güçlü bir sosyokültürel olgu olarak varlığını günümüzde de sürdürmektedir. Ayrıca Türkler Anadolu’ya getirdikleri “Cerge” (buhar banyosu) geleneğini burada karşılaştıkları Roma banyosu ile birleştirerek Türk hamamı kullanımını geliştirmiştir. Sıcak sulardan yararlanma kavramı Türk hamamı kavramının gelişmesini sağlamış ve Türkiye’yi ziyaret eden turistlerin mutlaka görülmesi gereken yerler listesine süreç içerisinde Türk hamamı da girmiştir. Kaplıca sektörünü genel ve özel olarak incelendiğinde sağlık turizmi sektörü ile bire bir bağlantılı olduğu görülmektedir. Bu kapsamda sektöre ait hâlihazırda sağlanan hizmet yelpazesi, verilen hizmetlerin kullanım alanları ile sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler alttaki madde ve başlıklarda açıklanmıştır.

2.3.2. Termal Tesislerde Uygulanan Tamamlayıcı Tedaviler

Mineral ve termal sular ile uygulama yapılan yerler için birincil olarak “kür merkezi” ismi kullanılsa da beraberinde klimaterapi yapılan yerler için de aynı isim kullanılabilmektedir. Ayrıca termal su kaynaklarından uzak olsa da talassoterapi yapılan yerlerde de “kür merkezi” yapılandırılabilir. Avrupalılar, yüzyıllar boyu ya içine girerek ya da içerek kaplıca sularını kullanmıştır.

Gerçekte, termal mineral su banyolarının küratif güçlerinin değerlendirilmesi ve geleneksel olarak inanılan termal suların sağlığa etkisinin araştırılması için bütünsel bir bilim dalı oluşturulmuş bu bilim yüzyıllarca Avrupa’daki büyük tıp eğitimi kurumlarında okutulmuştur. Avrupa’nın çoğu termal kentinde

"su ile tedavi" yaygın bir şekilde ama tıbbi denetim ve kontrol altında kullanılmaktadır. Termal bölgelerde çalışan fizik tedavi ve rehabilitasyon, dahiliye ya da aile hekimi gibi uzman hekimlerin konsültasyonu ile termal kür tedavisi mümkün olabilmektedir. Termal tesisler (kaplıcalar) günümüzde tedavi (sağlık) ve tatil (dinlenme, zinde kalma, eğlenme) amaçlı kullanılmaktadır. Genel olarak termal tesislerde uygulanan tamamlayıcı tedavileri aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür.

1. Egzersiz Tedavi
2. Masaj
3. Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon
4. Hidroterapi
5. Balneoterapi
    a. Şifalı Termal Sular
    b. "Peloidler", "Şifalı Çamurlar" ve "Şifalı Topraklar"
    c. Banyolar, İçme Kürleri ve İnhalasyonlar
6. Termal Kür
7. SPA ve Wellness

2.3.3. Dünya'da Termal Sağlık Turizmi

Tüm dünyada tüketicinin giderek ilgi gösterdiği termal turizme yapılan yatırımlarda artmakta ve ülkeler sağlık turizmi içerinde yer alan termal turizmi en önemli ürün olarak sunmaktadır. Termal ve mineralli kaynak sularının çok fazla kullanım alanı bulunmakta olup bunların başlıcaları; jeotermal enerji, içme suyu, dinsel ve ruhsal kullanımı, yüzme, eğlence, sağlık ve tedavi olarak sayılabilir.

Global Wellness Enstitüsü (GWI) "wellness (sağlıklı yaşam)"ı, sağlıklı faaliyetlerin, seçimlerin ve bütünsel bir sağlık durumuna yol açan yaşam tarzları olarak tanımlamaktadır. 2014 yılında ilk defa GWI tarafından küresel Spa & Wellness ekonomisinin boyutlarını ölçen "Wellness Ekonomik İzleme Raporu" yayınlandı. Bu rapora göre wellness ekonomisi ya da sağlıklı yaşam ekonomisi, tüketicilerin sağlıklı yaşam için günlük hayatlarında kullandıkları tüm endüstrileri ve yaşam tarzlarını oluşturan tüm faaliyetleri kapsar.

GWI'ye göre küresel wellness (sağlıklı yaşam) ekonomisi altında 10 sektör bulunmaktadır. Söz konusu alt sektörler aşağıdaki tabloda verilmiştir. GWI tarafından Ekim 2018'de yayınlanan "termal/mineral kaynaklar ekonomik izleme raporu"na göre wellness ekonomisinin 2015 yılında 3,7 trilyon dolar olduğu, 2017 yılında ise yıllık %6,4 büyüyerek, küresel ekonomik büyümenin neredeyse iki katı kadar bir büyüme oranına ulaşarak 4,2 trilyon dolar olarak gerçekleştiği belirtilmektedir.

Şekil 1. Sağlık Ekonomisi Alt Sektörleri

Kaynak: Global Wellness Institute-Wellness Tourism by Region 2017 Raporu

2013 Wellness Turizm Ekonomisi açılış çalışmasında, GWI sağlıklı yaşam turizmini, kişinin kişisel refahını sürdürme veya geliştirme arayışı ile ilişkili seyahat olarak tanımlanmış ve küresel boyutu ilk kez ölçülmüştür. Beş yıl sonra, sağlık turizmi artık önemli ve hızla büyüyen bir turizm segmenti olarak kabul edilmektedir. Küresel olarak, sağlık turizmi 2015 yılında 563,2 milyar $'dan 2017 yılında 639,4 milyar $'a yükselmiştir. Sektörün 2015-2017 yılları arasındaki yıllık %6,5 büyüme oranı, genel turizm için %3,2 büyüme oranının iki katından fazladır. Gezginler 2017 yılında 2015 yılına göre 139 milyon daha fazla olan 830 milyon sağlık gezisi yapmıştır.

Sağlık turizmi (wellness), sağlıklı yaşam işletmeleri ve diğer işletmeler için fırsatlar yaratır. Sağlıklı yaşam gezginlerinin harcamaları tüm seyahat endüstrisi segmentlerine fayda sağlar. Bazı harcamalar sağlık odaklı aktivitelere (kaplıca ziyareti, masaj yaptırmak veya meditasyon veya fitness dersi almak gibi) yapılırken, diğerleri "genel" seyahat harcamalarıdır (ulaşım, yiyecek ve konaklama, alışveriş vb.). Daha fazla tüketici yaşam tarzlarına sağlık kattıkça, tüm işletmelerin ürünlerine sağlık katmak ve sağlık gezginlerinin harcamalarını yakalamak için birçok fırsat ortaya çıkmaktadır.

Sağlıklı yaşam turizmi (wellness) pazarı iki tip gezgin içerir: seyahatle veya varış noktasını seçmek için sağlıklı yaşam konusunda motive olanlar (birincil sağlıklı yaşam gezginleri) ve seyahat sırasında sağlıklı yaşam sürdürmek veya sağlıklı yaşam faaliyetlerine katılmak isteyenler (ikincil sağlıklı yaşam gezginleri). Sağlıklı yaşam seyahatinin büyük bir kısmı, 2017 yılında sağlık turizmi seyahatlerinin %89'unu ve harcamaların %86'sını oluşturan ikincil sağlık gezginleri tarafından yapılmaktadır. Sağlık turizmi de yüksek getirili turizmdir. GWI'ya göre, uluslararası sağlıklı yaşam gezginlerinin (ortalama uluslararası turist düzeyinde) toplam harcamalarının %53'ünü gerçekleştirdiği, yerli sağlıklı yaşam gezginlerinin ise (ortalama yerli turist düzeyinde) toplam harcamalarının %178'ini harcadıkları tahmin edilmektedir.

Dünyada sağlıklı yaşam turizminin hızlı büyümesi, küresel bir orta sınıfın yükselmesi, tüketicinin bir sağlıklı yaşam tarzı benimseme arzusunun artması ve deneyimsel seyahatlere olan ilginin artmasıyla teşvik edilmiştir. Dünya genelinde, Avrupa en fazla sayıda sağlıklı yaşam gezisinin hedefi olmaya devam etmektedir. Kuzey Amerika sağlıklı yaşam turizm harcamalarında liderliğini sürdürmektedir çünkü seyahat başına ortalama harcama bu bölgede daha yüksektir. Son beş yılda, güçlü ekonomiler ve genişleyen bir orta sınıfın talebi ile Asya, sağlık gezileri ve sağlıklı yaşam turizmi harcamalarında en fazla kazancı elde etmiştir.

GWI, termal/mineral sağlık turizmi sektörünü, özel mülklere sahip suların sağlık, rekreasyon ve terapötik kullanımlarıyla ilişkili gelir getiren işyerlerini kapsayan bir alan olarak tanımlamaktadır. Bu tanıma ve önceki yöntemlere uygun olarak 127 ülkede faaliyet gösteren 34.057 termal / mineral kaynak işletmesi olduğunu tahmin edilmektedir. Bu işletmeler 2017 yılında 56,2 milyar dolar gelir elde etmiş ve tahmini 1,8 milyon kişi çalıştırmışlardır.

Dünyadaki termal/mineral sağlık turizmi tesislerinin çoğu turistik ve geleneksel banyo ve yüzme tesisleridir. Yerel pazarları hedef alan bu işletmeler nispeten düşük giriş ücretlerine sahipler. SPA hizmetleri sunan tesisler, bu sektörün gelirlerinin çok daha büyük bir kısmını oluşturmaktadır (%66) ve 2015 yılına göre 2017 yılında daha yüksek gelir artışı yaşamışlardır (2015-2017 döneminde SPA hizmetleri olmayan tesisler için ortalama yıllık %0,5'e karşılık %7,4).

Termal/mineral sağlık turizmi, Asya-Pasifik ve Avrupa'da yoğun bir şekilde yoğunlaşmış ve bu iki bölgedeki asırlık su bazlı iyileşme ve rahatlama geçmişini yansıtmaktadır. Asya Pasifik ve Avrupa birlikte sektör gelirlerinin %95'ini oluşturmaktadır.

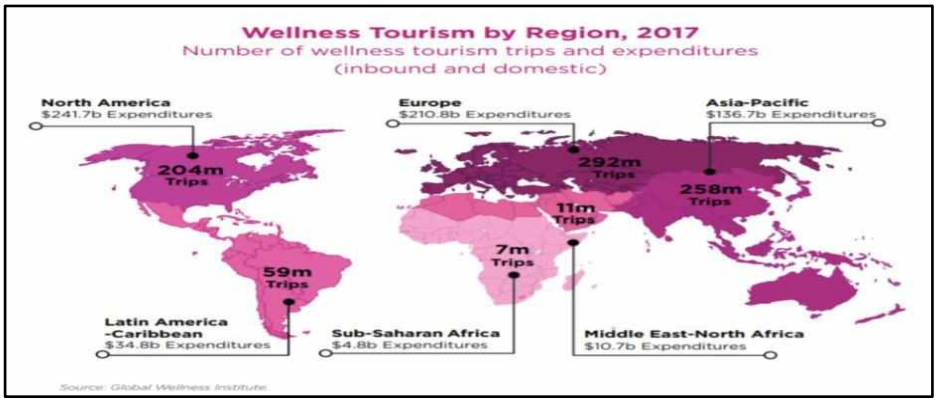
2015 yılına kıyasla 2017 termal/mineral sağlık turizmi sayılarına bakıldığında, bu kategorideki işyerlerindeki ve gelirlerdeki artışların tümü yeni inşalardan kaynaklanmadığı tespit edilmiştir. Bu dönemde (başta Çin'de olmak üzere) yaklaşık 450 yeni kuruluşun açıldığını ve daha fazla termal /

mineral sağlık turizmi tesisinin, artan tüketici ve turist ilgisini yakalamak için kendilerini yerel pazarlarının ötesinde pazarlamaya başlaması nedeniyle, artan bilgilerden kaynaklandığını tahmin edilmektedir. GWI, önümüzdeki 5-10 yıl içinde termal / mineral sağlık turizmi sektörü için istikrarlı ve artan bir büyüme yörüngesi öngörmektedir. Söz konusu büyümenin hızlı büyüyen tüketici beklentileri doğrultusunda tesis sahipleri ve devlet desteklerinin birlikte çalışması ile mümkün olduğu belirtilmektedir.

Termal/mineral sağlık turizmi, kaplıcaları, banyo deneyimleri, doğa ile bağlantı kurmaya, kültürel gelenekleri deneyimlemeye ve iyileşme, rehabilitasyon ve hastalıkları önleme için alternatif yöntemler peşinde koşan tüketicilerin büyüyen bir kesimine hitap etmektedir. Bu eğilimlere yanıt olarak, birçok özel sektör yatırımcısı ve hükümet sektöre yatırım yapmaktadır. Köklü termal banyo geleneklerine sahip ülkelerde, hükümetler bunları giderek önemli bir sağlık turizmi teklifi olarak teşvik etmektedir. İlkel, modası geçmiş ve kapalı tesislerin yenilenmesi ve yeniden açılması, hizmet standartlarının yükseltilmesi ve uluslararası turistlerin beklentilerini karşılamak için eğitimlere yatırım yapılmaktadır. Termal sağlık turizmi tesisi olmayan bir dizi ülke (Kenya, Ruanda, Etiyopya, Suudi Arabistan, Kamboçya, Hindistan), bu sektörü yükselen yeni bir değer ve gelişme alanı olarak görmeye ve gerekli önlemleri almaya başlamışlardır.

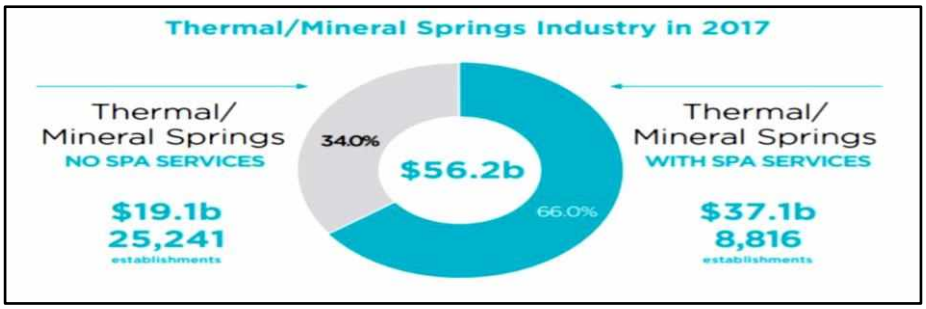
Çin, yeni kaplıca merkezlerine sürekli yatırım yaparken ve kaplıca bazlı turizmde güçlü bir büyüme görmeye devam ederken, daha çok sağlık odaklı hizmetleri (Geleneksel Çin Tıbbı gibi) öncelikle eğlence amaçlı kaplıca tekliflerine aşılamaya çalışmaktadır. Dünyanın başka yerlerinde, Brezilya, Amerika birleşik Devletleri, Avustralya, Yeni Zelanda, Japonya, Malezya, Tunus, Fransa, İngiltere, İsviçre gibi çeşitli ülkelerde, geliştirilmekte olan birkaç düzine orta ve büyük ölçekli termal/mineral sağlık turizmi projesi ve büyük yenileme çalışmaları devam etmektedir.

Şekil 2. Sağlıklı Yaşam Turizmi Dünya'da Bölgesel Dağılımı (2017)



Kaynak: Global Wellness Instıtute-Wellness Tourism by Region 2017 Raporu

Şekil 3. Termal/Mineral Kaynaklar Sektörü (2017)



Kaynak: Global Wellness Instıtute-Wellness Tourism by Region 2017 Raporu

Günümüzde termal turizm dünya genelinde özellikle Güney, Orta ve Doğu Avrupa, Asya (Ortadoğu, Japonya, Çin, Türki Cumhuriyetler), Güney Amerika (Arjantin, Meksika, Kolombiya) ve Kuzey Afrika (Fas, Tunus) ülkelerinde yaygındır ve pazar büyüklüğü 100 milyar dolar civarındadır. Avrupa'da birçok tedavi edici kaplıca merkezi mevcuttur. Almanya, Macaristan, Yunanistan, Fransa, İsviçre, İspanya, İtalya, Avusturya, Rusya ve Çek Cumhuriyeti gibi ülkeler başta gelmektedir. Almanya, Avusturya, Macaristan, Fransa ve İzlanda termal turizm sektöründe hem Avrupa hem de Dünya çapında önemli gelişmeler göstermiştir ve yüksek bir kapasite arz etmektedir. Termal turizm amaçlı olarak yılda Almanya ve Macaristan'ı 10 milyon kişi, Rusya'yı 8 milyon, Fransa'yı yaklaşık 1 milyon, İsviçre'yi ise 800 bin kişi ziyaret etmektedir. Japonya'da bulunan Beppu kentini ise, yılda toplam 13 milyon ziyaretçi termal turizm amaçlı olarak ziyaret etmektedir (Aksu ve Aktuğ, 2011: 6).

Termal/mineral sağlık turizmi sektöründe çoğunlukla Asya-Pasifik ve Avrupa'da yoğunlaşan ilk yirmi ülke, 2017 yılında küresel pazarın %92'sini temsil etmiştir. Çin ve Japonya birlikte küresel gelirlerin %54'unu ve tüm kuruluşların %73'unu oluşturmaktadır. Tahmini olarak 20.972 onsen (kaplıca) ile sadece Japonya, dünyadaki tüm termal/mineral sağlık turizmi işletmelerinin yaklaşık üçte ikisine ev sahipliği yapmaktadır. En iyi pazarların geri kalanı, uzun süredir termal/mineral suları iyileştirici ve terapotik amaçlar için kullanan çok sayıda Avrupa ülkesini içermektedir. En iyi pazarların geri kalanı, Amerika birleşik Devletleri, Brezilya, Tayvan ve Güney Kore ile birlikte, termal/mineral suları iyileştirici ve terapotik amaçlar için kullanan ve uzun bir geçmişe sahip çok sayıda Avrupa ülkesini içerir. Tayvan 2015'ten bu yana ilk kez ilk yirmiye girdi. Brezilya, son beş yılda termal kaynak yatırımları için aldığı güçlü özel/devlet yatırımları ile sıralamada yükselmiştir. Alttaki tabloda ise termal sağlık turizminde öne çıkan ülkeler ile bu ülkelerin dünya pazarından almış oldukları paylar gösterilmiştir.

Tablo 1. Termal/Mineral Sağlık Turizmi Pazarında İlk 20 Ülke (2017)

Sıralama	Ülkeler	Tesis Sayısı	Gelir (Milyar Dolar)	Sıralama	Pazar Payı Büyüklüğü (%)
1	Çin	3.900	17.501,10	1	31,14%
2	Japonya	20.972	12.795,50	2	22,77%
3	Almanya	1.265	7.151,90	3	12,73%
4	Rusya	838	3.667,20	4	6,53%
5	İtalya	768	1.718,30	5	3,06%
6	Avusturya	181	961,1	6	1,71%
7	Macaristan	546	793,2	7	1,41%
8	Brezilya	207	718	8	1,28%
9	İspanya	293	683,1	9	1,22%
10	Polonya	203	674,5	10	1,20%
11	Türkiye	295	667,3	11	1,19%
12	Amerika	280	631	12	1,12%
13	Çekya	131	627,8	13	1,12%
14	Fransa	175	627,7	14	1,12%
15	İsviçre	73	479,5	15	0,85%
16	Slovenya	86	451	16	0,80%

17	Slovakya	116	439,8	17	0,78%
18	Tayvan	251	434,5	18	0,77%
19	İzlanda	154	432,6	19	0,77%
20	Güney Kore	108	336,1	20	0,60%

Kaynak: Global Wellness Instıtute-Wellness Tourism by Region 2017 Raporu

Nispeten kısa bir zaman dilimi içinde, bütünsel bir kavram olarak sağlık tüm dünyada daha geniş bir şekilde anlaşılmış ve benimsenmiştir ve bu hareketin yavaşladığına dair bir işaret bulunmamaktadır. GWI önümüzdeki beş yıl boyunca termal/mineral kaynaklara dayalı sağlık turizmi sektöründe %6,5 oranında bir büyüme tahmin etmektedir. 2017 yılında 56,2 milyar dolarlık pazar payına sahip olan sektörün 2022 yılında 77,1 milyar dolarlık bir pazar payına sahip olması beklenmektedir. Aynı şekilde sağlık turizmi sektörünün de %7,5 büyüme ile 2022 yılında 919,4 milyar dolarlık bir pazar payına sahip olması tahmin edilmektedir.

Söz konusu rapora göre 2017 yılında öne çıkan bazı rakamlar alttaki gibidir.

Tablo 2. Dünya Sağlık Turizmi Büyüklüğü

Yapılan Seyahat Sayısı	**830,0 Milyon**
Yapılan Harcama	639,4 Milyar Dolar
Seyahat Başına Ortalama Harcama	Uluslararası: 1.528 Dolar Ulusal: 609 Dolar

Kaynak: Global Wellness Instıtute-Wellness Tourism by Region 2017 Raporu

Tablo 3. Termal/Mineral Turizm Büyüklüğü

Termal/Mineral Kaynaklar	
İşletme Sayısı	34,057
İşletme Gelirleri	56,2 Milyar Dolar
Çalışan Sayısı	1.772.775

Kaynak: Global Wellness Instıtute-Wellness Tourism by Region 2017 Raporu

2000'li yıllarda nüfusunun %17'si 65 yaşın üzerinde olan Avrupa'da bu oranın 2025 yılında %20'ye yükseleceği tahmin edilmektedir. Alım gücü yüksek olan üçüncü kuşak 50 yaş ve üstü insanlar, sağlıkta önleyici tedavi ve zinde kalma arzusuyla yüksek kaliteli termal sağlık turizmine yönelik talep oluşturmaktadır. Avrupa termal turizm pazarının yaklaşık %50'sini Almanya elinde bulundurmaktadır. Avrupa termal turizm potansiyelinden önemli pay alan ülkeler ve bu ülkelerin önemli termal tesislerine ait önemli istatistiki veriler değerlendirildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılabilmektedir (Aksu ve Aktuğ, 2011: 6; Gülen ve Demirci, 2012: 65).

- Almanya'da bulunan 263 adet resmi belgeli termal tesiste toplam yatak kapasitesi 750.000'i, ziyaret eden turist sayısı ise 7 milyonu bulmaktadır. Almanya'nın Stuttgart kentinde bulunan DasLeuze Kaplıca Tesislerini yaz aylarında günde 8.000 kişi ziyaret etmektedir. Bu rakam yıllık ortalama 3.000 kişi/gün olmaktadır. Hekim teşhisi ve raporu olması şartıyla, kaplıca

tedavilerinin hem özel hem de kamu sağlık sigorta şirketleri tarafından tam veya kısmen karşılandığı ülkelerden biridir.

- Macaristan'da 120 tedavi edici kaplıca merkezi bulunmaktadır. Her sene ülkeye gelen insanların %22'si bu merkezlere gelmektedir. Sadece Budapeşte'de 80'den fazla merkez bulunmaktadır. Ülkede, hekim teşhisi ve raporu olması kaydıyla mevcut sosyal sağlık sigorta sistemi, tedavi masraflarının tümünü veya bir kısmını karşılamaktadır.
- İtalya'da 360'a yakın kaplıca merkezi bulunmaktadır. Ülkeye yılda yaklaşık 600.000 ziyaretçi gelmektedir ve termal turizm ülke için önemli gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Almanya'dan sonra en çok turist çeken ülkelerden biri konumundaki İtalya'da bulunan volkanik dağlar ve etkinlikleri sebebiyle ülkenin pek çok şehrinde termal kaplıca merkezi bulunmaktadır. Doktor tavsiyesi olması kaydıyla, sigorta şirketleri tedavi masraflarının tamamını veya bir kısmını karşılamaktadırlar.
- Çek Cumhuriyeti ve Slovakya'da son yıllarda gelişmiş tedavi edici termal merkezler kurulmuştur. İki ülkede toplam 60 adet tedavi edici termal turizm merkezi bulunmakta olup yılda toplam 500.000'e yakın kişi tarafından ziyaret edilmektedir.
- İzlanda Blue Lagoon ile buzların ortasında termal kaynağı ve gelişmiş tesisleri ile tüm dünyadan ziyaretçi çekmektedir.
- Fransa'da 104, İspanya'da 128 civarında termal tesis bulunmaktadır.
- Avusturya'da devlet bütçesinin neredeyse üçte biri termal sulardan sağlamakta olup Avrupa pazarının %10'unu oluşturmaktadır.
- Romanya ise hem termal turizm açısından uzun bir geçmişe hem de termal kaynaklar açısından oldukça zengin bir ülke olma özelliğine sahiptir.
- Bulgaristan'ın da eskiye dayanan bir termal tarihi vardır. Karadeniz sahilleri boyunca dizilmiş yaklaşık 300 adet termal kaplıca merkezi bulunmaktadır.
- Tunus, Fas ve İsrail gibi diğer Akdeniz ülkelerinde de kaplıcalar bulunmaktadır.
- Amerika Birleşik Devletleri'nde ise gelişen termal turizm Avrupa'ya göre daha yeni durumdadır. Arkansas eyaletinde 55.000 kişinin yararlanabileceği nitelikli ve kapsamlı bir termal park bulunmaktadır. Hawaii'de de turizmi 12 aya yayabilmek amacıyla termal sulardan yararlanılarak bir termal tesis kurulmuştur.

Japonya'da 1.500 adet kaplıcada termal turizm yapılmaktadır. Beppu'da 1.000 litre/saniye jeotermal su kaynağı mevcut olup termal turizm amaçlı olarak kullanılmaktadır. Dünya'da termal turizm amaçlı olarak milyonlarca kişinin seyahat ettiği göz önünde bulundurulduğunda ülkemiz çok zengin jeotermal potansiyele ve tedavi edici özeliği yüksek termal sulara sahip olmasına rağmen kür parkı, kür merkezi ve konaklama tesisi bütünlüğü sağlayan tesislerin nicelik ve nitelik yönünden yetersizliği, uluslararası standartlarda ve akredite olmuş termal tesislere sahip termal kent niteliğindeki destinasyonlarının oluşturulamaması nedenleriyle Avrupa ülkeleriyle rekabet ortamı sağlanamamıştır. Bu nedenlerle dünyada giderek büyüyen termal turizm pazarından Türkiye'nin payının ve rekabet gücünün artırılması önemlidir.

Uluslararası Kaplıcalar Birliğinin (ISPA = International Spa Association) rakamlarına göre ABD'de 2007 yılında 14.600 termal merkezi 138 milyon turist ziyaret etmiştir. Bu ziyaretçilerin bu merkezlerde yaptıkları harcama tutan ise 10,9 milyar $ olarak gerçekleşmiştir. ABD'deki 14.600 termal merkezde 2008 yılında 303.700 kişinin istihdam edildiği tahmin edilmektedir. Turizmle ilgili sektörel analiz, arz açısından ve talep açısından olmak üzere iki yönlü olarak değerlendirilmelidir (Gökalp ve Başar, 2006: 57-61). Arz yönlü analiz, mevcut kaynakların saptanmasını ve bu kaynakların özel sektörden gelen turizm yatırımlarında ve devlet tarafından planlanan turizm politikalarında ne kadar etkin kullanıldığını inceler. Öte yandan, talep yönlü analiz, belli bir bölgeye yönelik turizm talebini hem nitelik hem de nicelik açısından benzer başka bölgelerle karşılaştırarak o bölgenin rekabet gücünü tanımlar (Yanardağ, 2014: 82).

Termal turizm de bu kapsamda ele alınabilecek bir alternatif turizm ürünüdür. Termal turizmin herhangi bir destinasyonda bir turizm ürünü olarak sunulabilmesi için o destinasyonda termal turizm ile ilgili doğal bir altyapının bulunması gerekmektedir. Dolayısıyla, termal turizm, her ülkenin veya destinasyonun kolayca rekabet üstünlüğü elde edebileceği bir alan değildir (Kanibir ve Kaslı, 2007: 153). Bu bakımdan, 1.400- 1.600 dolayındaki termal kaynağı ile Türkiye, termal turizm açısından önemli bir rekabet avantajına sahiptir.

Türkiye'nin küresel turizm pazarında rekabet gücünün sürdürülebilir bir niteliğe kavuşturulmasının yolu, Türkiye içi termal turizm destinasyonlarındaki işletmelerin, kamu ve sivil toplum kuruluşlarının, üniversiteler ve araştırma merkezlerinin işbirliğinden geçmektedir (Bulu ve Eraslan, 2007; 2008; İlban ve Kaşlı, 2009: 1277). "Destinasyonun birinci derece kullanıcısı olan yerel nüfusun destinasyon yönetiminde yer alması, olası girişimlerin desteklenmesini ve başarıya ulaşmasını kolaylaştırabilecektir" (Çakıcı, Atay ve Aksu, 2010: 153). Son yıllardan iş hayatında artan stres ve zorlaşan hayat koşulları sonucunda dünyanın her yerinden daha fazla insanın sağlıklı yaşamak için daha fazla bütçe ayırmaya başlamışlardır.

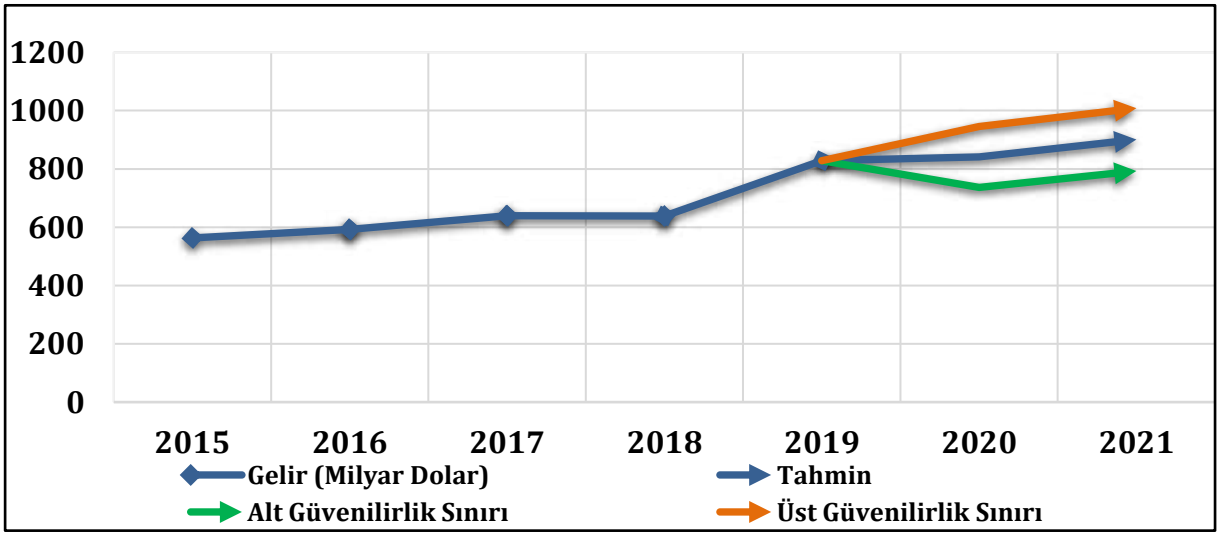
Tablo 4. Sağlık Turizmi Sektör İstatistikleri

Yıllar	Gelir (Milyar Dolar)
2015	563,2
2016	592,5
2017	639,4
2018	638,3
2019	828,2

Kaynak: https://globalwellnessinstitute.org

Bu kapsamda sağlık turizmi sektöründe son beş yılda gerçekleşen gelir değerleri yandaki tabloda gösterilmiştir. Tablodaki verileri temel alınarak “Grafik.1” deki gibi bir istatistiki tahmin projeksiyonu yapıldığında sektörün bir artış eğilimi içinde olduğu gözükmektedir. Özellikle 2021 sonu itibari ile sektörün gelir değerinin 900-1.000 Milyar Dolar bandında seyredeceği öngörülmektedir. Bu minvalde sağlık turizminin dirençli bir şekilde büyüme yörüngesi içinde olduğu ve gelişmekte olduğu tespit edilmektedir.

Şekil 4. Sağlık Turizmi Sektörü Gelir İstatistikleri



Kaynak. https://globalwellnessinstitute.org

IMF’in 2016 yılında yayınlamış olduğu “World Economic Outlook Database” isimli raporunda sağlık turizm ile ilgili olarak sektörün geleceğine yönelik alttaki tespitler yapılmıştır.

- Gelir düzeyi yükselen orta sınıfın yaşam kalitesi ve geleceğe bakış açılarındaki değişim durumlarından dolayı sağlık turizmine gelecekte daha fazla bütçe ayıracakları öngörülmektedir.
- Küresel salgınlar, kronik hastalıklar ve stresli çalışma hayatı gibi olumsuz yaşam koşullarının artmasıyla birlikte bireylerin yaşam kalitelerini artırmaya yönelik bir eğilim içerisine girecekleri ve bu durumunda sağlık turizmine olumlu yönde etki edeceği belirtilmektedir.
- Eğitim ve varlık düzeyi artan Y kuşağının (1980-1999 arası doğan insanlar) doğa ve otantik temalı turizm alanlarına olan ilgi düzeyinin artmasıyla birlikte sağlık turizmine olan eğilimin olumlu bir şekilde ivme kazanacağı öngörülmüştür.

2.3.4. Türkiye'de Termal Sağlık Turizmi

İnsanların tarihin ilk çağlarından beri sağlık amacıyla özellikle termal suların bulundukları yerlere gittikleri bilinmektedir. Benzer şekilde, dünyada tıp alanında gelişmiş ülkelerde sağlık turizmine yönelik önemli oranlarda talep olduğu görünmektedir. Termal turizmi, sağlık turizmi içerisinde değerlendirilen, içeriklerinde erimiş mineral bulunan maden sularının dinlenme, zindeleşme, tedavi gibi amaçlarına dönük olarak kullanımından doğan bir dizi ilişkiden kaynaklanmaktadır. Günümüzde eski çağlarda olduğu gibi, benzer amaçlarla insanlar termal kaynak yönünden değer taşıyan alanlara giderek rahatsızlıklarına çare aramaktadırlar. Önemli bir jeotermal kuşak üzerinde yer alan Türkiye, kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından dünyada ilk yedi ülke arasına girmektedir.

Şekil 5. Türkiye Jeotermal Kaynakları Haritası

Kaynak: MTA Genel Müdürlüğü, 2014

Türkiye'de sıcaklıkları 20°C - 110°C arasında debileri ise 2 - 500 l./sn arasında değişebilen 1000'nin üzerinde kaynak bulunmaktadır. Bu kaynaklardan 200'ün üzerinde termal merkez oluşturulmuştur. Türkiye'nin Marmara ve Ege Bölgelerinde yoğunlaşan bu termal merkezlere İstanbul, İzmir, Pamukkale ve Marmaris Fethiye alanı gibi popüler destinasyonlardan kolaylıkla ulaşılabilir. Eski Hierapolis şehri, dağdan akan kaynak suyunun yamaçları göz kamaştıran beyaz kalkerli taşlardan yumuşak katmanlarla bezendirerek muazzam dairevi havuzlar oyduğu, Pamukkale'nin zengin maden suları mekânı üzerinde inşa edilmiştir. Kuşkusuz, eski Likya şehri Kaunos'un sakinleri, yakınlarındaki Köyceğiz Gölünün maden bakımından zengin çamurunda banyo yapmışlardır. İzmir - Balçova termal kaynakları, Roma çağında sularının tedavi özelliği bilinen ve yararlanılan, Agamemnon Hamamları mekânı içinde yer almaktadır.

Osmanlı Hanedanı'nın ilk payitahtı Bursa, eskilerin Olimpos Dağı olarak bildiği Uludağ karşısında kurulmuştur. Burada doğal termal Çekirge kaynakları, Osmanlıları, 1. Murat (1359 - 1389) döneminde daha önceki Roma ve Bizans hamam kompleksinin yer aldığı mekânda daha büyük kubbeli hamam kompleksi inşa etmeye özendirmiştir.

Sağlık turizmi tedavi amaçlı kaplıca veya diğer sağlık merkezlerine seyahat eden kişinin fiziksel iyilik halini geliştirmek amacıyla veya estetik cerrahi operasyonlar, organ nakli, diş tedavisi fizik tedavi, rehabilitasyon vb. gereksinimi olanlarla birlikte uluslararası hasta potansiyelini kullanarak sağlık kuruluşlarının büyümesine olanak sağlayan turizm türüdür. Farklı tanımları olsa da, sağlık turizmini, ikamet edilen yerden başka bir yere (yurtiçi veya yurtdışı) her hangi bir sağlık sebebiyle hizmet almak için yapılan seyahatler olarak özetleyebiliriz.

Türkiye coğrafi olarak dünyanın en önemli jeotermal kuşağı üzerinde yer almaktadır. Konumu nedeniyle doğal termal su kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından değerlendirildiğinde Avrupa'da birinci ülke olurken, dünyada ilk yedi ülke arasına girmektedir. Kaynak sayısı kadar önemli olan diğer özellikler ise termal suların debi ve sıcaklıkları ile fiziksel ve kimyasal özellikleridir.

MTA verilerine göre Türkiye'de sıcaklıkları 20°C ile 110°C arasında değişen saniyelik debileri ise 2 ile 500 litre arasında değişebilen 1.500 civarında doğal termal su kaynağı bulunmaktadır. Türkiye'deki kaynakların çok önemli kısmının doğal çıkışa sahip olması, kür tedavisi için gerekli olan mineral içeriği yüksek, kükürt, radon ve tuz bakımından zengin olması, kaynakların bulunduğu bölgelerin iklimsel özelliklerinin uygunluğuna bağlı olarak kür sezonunun uzun olması, ülkemizdeki kaynakların dünyadaki kaynaklara göre avantajlarını ortaya çıkarmaktadır.

Ülkemizin kullanılabilir doğal termal su kaynakların sıcaklık değerleri ve debileri göz önüne alındığında termal sağlık turizmi kapsamında 700.000 yatağı aşacak boyutlarda toplam yatak kapasitesi üretilebilmektedir. Termal suların debi ve sıcaklıkları göz önüne alınarak yapılan bu hesaplamalara göre Afyon, Aydın ve Denizli Türkiye'de termal sağlık turizmi açısından en fazla yatak kapasitesine sahip olması gereken illerdir. Bu illerin aynı zamanda tarihi turistik alanlar olması termal sağlık turizmi için cazibe merkezi olmalarını sağlayacaktır. Doğal termal su kaynaklarının debileri ve kaynak sayıları Türkiye'nin dünyadaki termal sağlık turizmi temalı sınır aşan hareketin hemen tamamına talip olacağı bir büyüklüğe işaret etmektedir.

Türkiye'de termal suların kullanımı, öncelikle kaynak üzerine ya da yakınına "hamam" olarak kurulan tesislerle başlamakta, havuz, özel banyo, konaklama tesisleri yapımıyla gelişme göstermektedir. Türkiye'nin jeolojik yapısı dikkate alındığında çok sayıda sıcak su kaynağı bulunmaktadır. Türkiye'de 1.500'den fazla termal kaynak bulunmakta, konaklama tesisleriyle birlikte 200'den fazla kaplıca işletmesi bulunmaktadır. Bu kaplıcaların %33,5'i Ege, %28'i Orta Anadolu, %20'si Marmara, %10'u Doğu ve Güneydoğu Anadolu, %4,5'i Akdeniz ve %3,5'i Karadeniz bölgelerinde yer almaktadır. Türkiye'nin termal bölgelerini gösteren harita ile uygun olan bu dağılım özellikle Ege ve Orta Anadolu bölgesi için termal sağlık turizmi açısından çok önemlidir.

Termal turizme yönelik yatırımları teşvik etmek amacıyla 1993 yılında termal suların kullanımı ile ilgili bir yönetmelik değişikliğine gidilerek, jeotermal suların turizm yatırımlarına kiralanması mümkün hale getirilmiştir. Bunu takip eden yıllar içerisinde çok sayıda termal turizmine yönelik tesis işletmeye açılmıştır. Ancak, termal tesis olarak adlandırılan bu tesislerin çok büyük kısmı modern dünyanın beklentilerini karşılayacak çağdaş termal tesislerin gerektirdiği alt yapı, ekipman ve personele sahip olmadıklarından ve sadece doğal mineralli sıcak su etrafında konaklama tesisi olarak işletildiklerinden dolayı ülkemiz dünya termal sağlık turizmi sektöründen pay alamamaktadır.

Son dönemlerde çağdaş termal turistik işletmelerinin Afyon, Pamukkale, Bursa, Kızılcahamam gibi lokasyonlarda daha iyi niteliklerle açıldığı görülmektedir. Ancak, ülkemizin jeotermal kapasitesi göz önüne alındığında mevcut yatırımların ülkemiz potansiyelin çok küçük bir bölümünün kullanıldığı da bir

gerçektir. Üstelik ülkemizdeki termal kaynaklar, önemli bir dış turizm aktivitesi yaratacak kapasiteye de sahiptir. Günümüzde turizm kapsamında ele alınan ve termal bölgeler için çok önemli olan başlık sağlık turizmidir. Ülkemizde genel turizm içinde termal sağlık turizmine gereken önemin verilmesi ve turizm mevsiminin uzatılması ile bu sektöre başka bir boyut kazandırılması mümkün olacaktır.

Türkiye'deki yıllık toplam güneşli gün sayısı, ortalama nem, rüzgar ve sıcaklık değerleri gibi iklim özellikleri, deniz kenarı, ormanlık, dağlık alanlar gibi farklı coğrafi özelliklerdeki bölgelerde yani ülkemizin her tarafında kaynakların bulunması, termal sağlık turizmi kapsamında tüm bölgelerde yıl boyu kür faaliyetlerinin yapılabilmesine olanak tanımaktadır. Birçok Avrupa ülkesindeki iklim şartları nedeniyle termal sağlık tesislerinden yararlanma yani kür süresinin yıllık 100- 120 gün civarında olmasına karşın Türkiye'de bu süre 220-240 gün civarındadır. Kür uygulamasına uygun sürenin anlamlı derecede uzunluğu termal sağlık turizmi açısından en önemli avantajlardan biridir.

Anadolu topraklarında her ne kadar yüzlerce yıllık termal tesis deneyimimiz olsa dahi modem anlamda termal sağlık turizmi yeni gelişen bir hizmet alanı olarak değerlendirilmektedir. Dört saatlik uçuş mesafesinde olan yaklaşık bir buçuk milyon nüfus ve pazarın bugün ve gelecekte önemli bir yere sahip olacağını göstermektedir. Ayrıca sağlık sektöründe yapılan akreditasyon çalışmaları, kaliteli hizmet sunabilecek tesislere ve yetişmiş personele sahip termal sağlık tesislerinin artması, sahip olduğumuz iklimsel avantajlar ile doğal-tarihi zenginlikler Türkiye'nin sadece tatil turizmi için ziyaret edilen değil, termal sağlık turizmi amacıyla da tercih edilen bir ülke olmasını sağlayacaktır.

Termal sağlık turizmin dayalı tedavilerin yapıldığı yerlere "termal kür merkezi" ya da "rehabilitasyon klinikleri" denilmektedir. Son yıllarda termal kaynağa sahip tüm ülkeler termalizmin sağlık ve turizm sektöründeki yerinden hareketle sağlık turizmi konusuna önem vermektedirler.

Sıcak su banyoları, içmeler, inhalasyonlar ve buhar banyoları gibi uygulamalar ile beraber egzersiz, masaj, diyet yanında daha başka doğal ve geleneksel yöntemler ile termal sağlık tesisleri sağlıklı yaşam için ideal ortamlar haline gelmiştir. Son yıllarda stres ve yaşlanmayı önleyici, insanın bağışıklık sistemlerini daha güçlü yapıcı wellness, fitness, anti-stres, anti-aging gibi yeni kür kavramları gelişmiştir. Wellness İngilizce, wellbeing ile fitness sözcüklerinden türetilmiş yapay bir sözcük olup, daha sağlıklı bir yasam için termal sağlık tesislerinde kür almayı ve daha sağlıklı olarak dönmeyi ifade etmektedir ve bu başlık altında hizmet sunan tesislere talep gün geçtikçe artmaktadır. Türkiye Alp-Himalaya orojenik kuşağında yer alması sebebiyle jeotermal açıdan oldukça yüksek bir potansiyele sahiptir. Ülkedeki jeotermal kaynaklar Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay zonları ile yakın zamana değin etkinliğini sürdürmüş volkanizma ürünüdür. Yüksek sıcaklık içeren jeotermal sahalar genelde genç tektonik etkilerden dolayı ülkenin batısında yer almaktadır. Düşük ve orta sıcaklıktaki sahalar ise volkanizma ve fay oluşumunun etkisiyle Orta ve Doğu Anadolu ile Kuzey Anadolu fay zonu ve Doğu Anadolu fay zonu boyunca yer almaktadır. Sıcaklıkları 20°C ile 110°C, debileri 2-500 lt/s arasında değişen 1.300 dolayında termal (jeotermal) kaynak bulunmaktadır. Bu kaynakların yaklaşık 229 adedi termal turizme kaynaklık etmektedir. Termal su kaynaklarının çoğunluğu başta Ege olmak üzere Marmara ve İç Anadolu Bölgelerinde toplanmıştır ve sıcaklık aralığı açısından farklılık göstermektedir. Ancak genele bakıldığında toplam termal su kaynaklarının %37'sini çok sıcak sular oluşturmaktadır.

Balneolojik amaçlı su kullanımda sıcaklık art sınırının 20°C olarak kabul edildiği göz önünde bulundurulursa Türkiye'deki termal su kaynakları sıcaklık açısından oldukça uygundur. Doğal su çıkışı ve bol su verimi, termal suların debi ve sıcaklıkları, eriyik maden değerinin yüksek oluşu, kükürt, radon ve tuz bakımından zengin oluşu ve coğrafi konumundan kaynaklı diğer turizm türlerine entegrasyon kabiliyetinin oluşu Türkiye'deki termal su kaynaklarını dünyadaki diğer kaynaklarından bir adım öne taşıyan başlıca özelliklerdir.

12 ay boyunca yapılabilecek olan bir turizm çeşidi olmasına karşın turizm işletme belgeli tesisler dışındaki kaplıca tesislerinin büyük bölümü mevsimlik olarak işletilmektedir. Bu tesislerin çoğu küçük

yatak kapasiteli aile işletmeleri ya da belediyelerin sınırlı bütçeleriyle geliştirdikleri düşük kaliteli işletmelerdir. Termal turizm, batı bölgelerinde daha yoğun olmakla birlikte neredeyse tüm ülke coğrafyasında kendine yer bulan bir turizm türü olmasına rağmen mevcut kapasitenin çok altında hizmet vermektedir. İşletmelerde yaşanan sorunlar ve kalış sürelerinin dışında termal kaynakların kullanımında çevresel korumanın da önemi büyüktür. Termal tesislerin ekonomik katma değer sağlayabilmesi için kişi başı konaklama gün sayısının ve toplam doluluk oranının yüksek olması gereklidir. Ancak yabancı turistlerin termal tesislerde ortalama kalış süreleri 3-5 gün aralığında olduğu tespit edilmiştir. 5 günün üzerinde yapılan konaklamalar incelendiğinde "sağlık turizmi" konsepti ile paket program satın alarak gelen hastalar olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu da termal tesisler için sağlık turizminin ne kadar önemli bir başlık olduğunu ortaya koymaktadır.

Termal turizm yıl bazında süreklilik arz eden mevsimsellik özelliği düşük olan bir alternatif turizmdir. Yılın 12 ayı birbirine çok yakın sayıda geliş sayısı ve geceleme sayıları tespit edilmiştir. Ağustos ve Eylül ayları dışında ortalama geceleme sayısı 1,5 günden azdır. İdeal geceleme sayısının kişi başı beş gün ve üzeri olduğu bilgisine dayanarak en yüksek ay olan Ağustos ayının bile tesislerde geceleme sayısı açısından çok düşük olduğu gözlenmiştir.

Türkiye'deki kaplıcalardan her yıl konaklamalı ve günübirlik olmak üzere 8,5 milyon civarında Türk vatandaşının yararlandığı tahmin edilmektedir. Ancak yapılan araştırmalar mevcut termal su kaynaklarının ancak %5' inin bir tesis vasıtasıyla kullanılabildiğini veya yatırıma dönüşebildiğini göstermektedir. Pek çok bölgemizde termal su kaynakları tesis yokluğu nedeniyle boşa akabilmekte, bazı tesislerde ise ihtiyaç dışı kullanılabilmekte, israf da söz konusu olabilmektedir.

Türkiye'de bulunan termal kaynakların etkin kullanımının sağlanması ve buna dayalı turizm gelişiminin desteklenmesi amacı ile Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007— 2013 ana kararları kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Termal Turizm Master Planı'nın birinci etabı hayata geçirilmiştir. Bu kapsamda Türkiye'de 4 bölge oluşturulmuştur. Birinci etap çalışmalardan elde edilen deneyimlerle ikinci etapta "Turizm Merkezleri" ilan edilerek bu alanların 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarını yapmak suretiyle tüm ülke bazında termal turizm potansiyeli değerlendirilmektedir. Bu kapsamda 4 ana bölgede ve 17 ili kapsayacak şekilde 42 adet kaplıca alanı yeni turizm merkezi ilan edilmiş veya sınırları genişletilmiştir (Bkz. Harita 2).

Şekil 6. Geliştirilmesi Düşünülen Termal Bölgeleri Gösteren Harita

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Söz konusu planlama çalışmaları kapsamında özellikle termal kür merkezlerinin oluşturulması amaçlanmaktadır. Termal kür merkezleri nitelikli termal suların çeşitli hastalıkların tedavi edilmesinde kullanılmasına olanak tanıyacak şekilde tasarlanmış sağlık ünitelerini içeren alanlar olarak tanımlanabilmektedir. Tedavi amaçlı olarak kullanılacak olan termal suyun niteliğine ve yapılması planlanan tedavi şekline göre sağlık ünitelerinin türü ve konumları belirlenerek termal kür merkezleri şekillendirilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü işletme (bakanlık) belgeli turizm tesislerinin konaklama istatistiklerini yıllık olarak takip ederek raporlamaktadır (Bkz. https://yigm.ktb.gov.tr). Bu kapsamda tutulan istatistikler incelenmiş olup, turizm tesislerine ait istatistiki veriler alttaki tabloda gösterilmiştir. Ayrıca, sağlık turizminde gerçekleşen turizm gelirlerini de TÜİK Biruni veri tabanından sorgulanarak tabloya eklenmiştir. Bu kapsamda oluşturulan tablo üzerinden sağlık turizmi sektöründe faaliyet gösteren 198 firmayı da kapsayacak şekilde son beş yılda gelen ziyaretçi sayıları, gerçekleşen gelir ve diğer istatistiki değerler üzerinden değerlendirilmiş olup, gerekli analiz çalışmaları yapılmıştır.

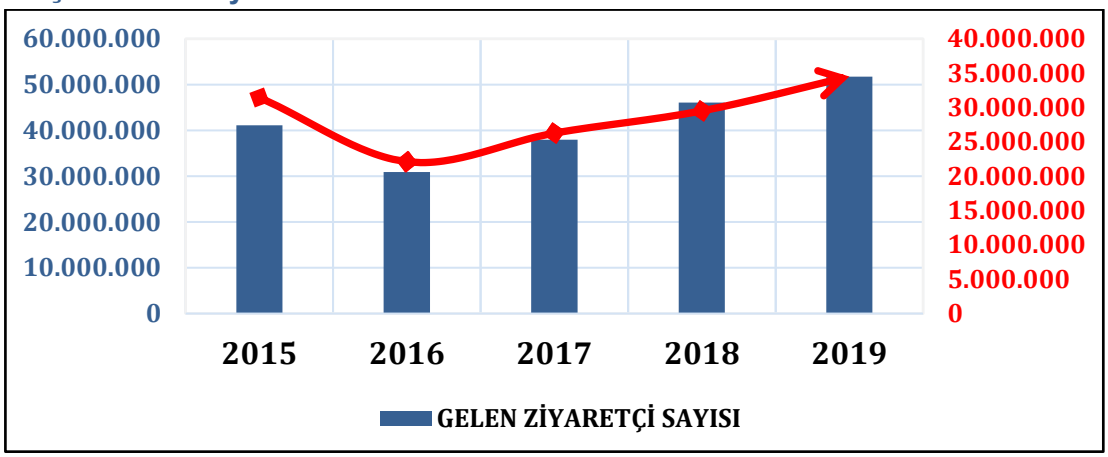
Tablo 5. Türkiye Turizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri

YILLAR	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ (1000 $)	SAĞLIK TURİZMİ GELİRİ* (1000 $)	SAĞLIK TURİZMİ GELİRİNİN TURİZM GELİRLERİ İÇİNDEKİ PAYI (%)	TURİZM GELİRİNİN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI (%)
2015	41.114.069	41.617.530	31.464.777	794.325	2,52%	3,7
2016	30.906.680	31.365.330	22.107.440	904.160	4,09%	2,6
2017	37.969.824	38.620.346	26.283.656	1.020.134	3,88%	3,1
2018	46.112.592	45.628.673	29.512.926	1.110.843	3,76%	3,8
2019	51.747.198	51.860.042	34.520.332	1.394.015	4,04%	4,6
TOPLAM	**207.850.363**	**209.091.921**	**143.889.131**	**5.223.477**	**-**	**-**

Kaynak: https://yigm.ktb.gov.tr & *https://biruni.tuik.gov.tr/medas/

Son beş yılda Türkiye'deki turizm tesislerine (termal, turistik vb. gibi) yaklaşık 207 milyon yerli ve yabancı turist ziyareti gerçekleşmiştir. Bu ziyaretlerden toplamda yaklaşık 143 milyar dolarlık bir turizm geliri elde edilmiştir. Gelen ziyaretçi sayısı ile turizm gelirleri istatistikleri arasında pozitif bir korelasyon olduğunu söyleyebiliriz. Son beş yıllık periyotta 2016 yılını saymazsak sektörde gelen ziyaretçi (müşteri) sayısında sürekli bir artış olduğu görülmektedir. Turizm gelirleri de paralel olarak 31 milyar dolar seviyelerinden 34 milyar dolar seviyelerine gelerek yukarı yönlü bir eğilim çizmiş olup, turizm gelirlerinin gayri safi yurt içi hâsıla içindeki payı da beş yıllık süre zarfı sonunda %3,7'den %4,6 seviyelerine gelerek bir gelişim trendi içinde olduğunu belli etmiştir.

Şekil 7. Türkiye Turizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri



Kaynak: https://yigm.ktb.gov.tr

Sağlık turizmi verilerine baktığımızda da 2015 yılında 794 milyon dolar seviyelerinde iken, 2019 yılına kadar sürekli bir artış grafiği çizmiş olup yaklaşık 1,4 milyar dolar seviyelerine geldiği görülmektedir. Ayrıca sağlık turizminin toplam turizm gelirleri içindeki payı da her sene artarak %2,5'lardan %4,04 seviyelerine kadar yükselmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı termal turizm tesisleri kurulu kapasite rakamları (Bkz. Tablo 6) ile kapasite kullanım oranları (Bkz. Tablo.7) istatistiklerine binaen alttaki tablolar oluşturulmuştur. Tablo 6'dan tespit edilebileceği üzere Türkiye'de 2020 yılı itibari ile toplamda 198 adet kurulu tesis 58.516 adet yatak kapasitesi ile termal sağlık turizmi sektöründe faaliyet göstermektedir.

Tablo 6. Termal Sağlık Turizmi Tesisleri Kurulu Kapasitesi

Türü	Sınıfı	Turizm İşletme Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli		Belediye Belgeli	
		Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
Termal Otel	3 Yıldızlı	17	2.109	5	1.023	-	-
	4 Yıldızlı	31	6.990	4	1.820	-	-
	5 Yıldızlı	40	21.153	8	6.244	-	-
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	-	-	1	310	-	-
Termal Müstakil Apart Hotel	-	2	171	-	-	-	-
Kaplıca	-	-	-	-	-	90	18.696
TOPLAM	**-**	**90**	**30.423**	**18**	**9.397**	**90**	**18.696**

Kaynak: https://yigm.ktb.gov.tr

Turizm tesislerinin kapasite kullanım oranları da alttaki tabloda gösterilmiştir. Geceleme yapan kişi sayısı 2015 yılında 43 milyon civarında olup 2019 yılı itibari ile 52 milyon seviyelerine gelmiştir. Tesislere

gelen misafirlerin ortalama konaklama süreleri son beş yılda %15'lik bir artışla yaklaşık 2 gün seviyelerinde seyretmektedir. Kapasite doluluk oranları 2015 yılında %30 civarında iken, 2019 yılında %33'lük bir artışla 41 gün seviyesine yükselmiştir.

Tablo 7. Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı

YILLAR	GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ (GÜN)			DOLULUK (KAPASİTE KULLANIM) ORANI (%)		
	YABANCI KİŞİ SAYISI	YERLİ KİŞİ SAYISI	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2015	12.855.383	30.758.003	43.613.386	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	11.667.057	30.099.393	41.766.450	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	11.140.798	28.441.074	39.581.872	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14
2018	17.135.761	29.135.694	46.271.455	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
2019	20.629.646	31.508.433	52.138.079	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75

Kaynak: https://yigm.ktb.gov.tr

2019 yılında Türkiye'de gerçekleşen termal turizm kapasite rakamlarına baktığımızda (Bkz. Tablo 8), yaklaşık beş milyon yerli ve yabancı turistin ülkedeki tesislerde konakladığı görülmektedir. Bu rakamın yaklaşık bir milyonu yabancı turist, kalan dört milyon ise yerli turist payı olup, ortalama konaklama süreleri yabancı turistler için yaklaşık 4,5 gün, yerli turistler içinde ortalama 2 gün olarak görülmektedir. Doluluk oranlarına bakıldığında ise termal otellerde %44-%50 arası bir doluluk ile yerli turist ağırlıklı bir kapasite kullanımı göze çarpmaktadır. Termal müstakil apart otellerde ise %35 civarında bir doluluk oranı gerçekleşmiş olup burada da yerli ziyaretçilerin payının baskın olduğu görülmektedir. Bu verilerde Türkiye'de sağlık turizminin ne denli büyüyen bir pasta olduğu ve sektör bağlamında ne derece yetkin olduğu sonuçlarının çıkarılmasında yatırımcılara bir ışık tutmaktadır.

Tablo 8. Termal Turizm Tesisleri Kapasite Kullanımı (2019)

TÜRÜ	SINIFI	GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Termal Otel	**5 Yıldızlı**	910.648	2.776.633	3.687.281	1,47	2,12	1,91	12,53	38,21	50,74
	4 Yıldızlı	282.506	710.614	993.120	4,71	1,85	2,24	12,78	32,15	44,93
	3 Yıldızlı	27.863	310.588	338.451	1,34	1,77	1,73	3,64	40,63	44,27
Termal Müstakil Apart Otel	**-**	1.551	19.199	20.750	10,20	2,23	2,37	2,64	32,72	35,36

Kaynak: https://yigm.ktb.gov.tr

2.3.5. TR83 Bölgesi'nde Termal Sağlık Turizmi

Bölge, Türkiye içinde turizmden büyük bir pay alamamaktadır. Turistlerin bölge tesislerine giriş sayısında Türkiye'nin %1,17'sini oluşturmaktadır. Geceleme sayısında bu oran %0,58'e kadar düşmekte, Türkiye rakamlarıyla karşılaştırıldığında bölgeye gelen az sayıdaki turistin bölgede çok fazla

konaklamadığını göstermektedir. Yabancı turistlerin konaklamasında bölgeyle ülke arasındaki fark, daha da dramatik bir hal almaktadır. Türkiye'de yabancı bir turist, 4,1 gece kalırken; bölgede 1,6 gece kalmaktadır, dolayısıyla Türkiye ile karşılaştırıldığında bölgeyi yabancı turistlerden ziyade yerli turistlerin ziyaret ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, yerli turist Türkiye'de 1,8 gece konaklama yaparken bu rakam bölgede 1,4 gecedir.

Bu istatistikler, bölgenin bir yarış noktası olmaktan çok bir geçiş noktası olduğunu göstermektedir. Bölgedeki konaklama tesis sayısı, Türkiye'nin %1,6'sını oluştururken bu yüzde, oda ve yatak sayısında %1'in altına düşmektedir. Doluluk oranları incelendiğinde ise, Türkiye'de %50 civarında olan tesis doluluk oranının bölgede yaklaşık %35 olduğu görülmektedir. Tesis başına düşen yatak sayısına bakıldığında, Türkiye'de genelinde sayının 100, bölgede ise bu sayının 50 olduğu görülmektedir. Yani bölge, Türkiye'ye göre düşük yatak kapasiteli tesislere sahip olsa da bu tesislerin doluluk oranları daha düşük seviyededir. Bu da tesislerin yatak kapasitesinden çok kalitelerini daha üst seviyeye çıkarmaları veya tanıtımlarının daha iyi yapılması gerektiğini göstermektedir. Bölge, birçok turizm çeşidini ve olanağını içinde barındırmasına rağmen Türkiye'deki turizm rakamlarıyla karşılaştırıldığında çok düşük bir pay almaktadır. Bölge turizmini daha ileriye taşımak adına 2010 yılı Temmuz ayı içerisinde Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı, bölgedeki turizm temsilcileriyle bir çalıştay düzenlemiştir. Çalıştaydan çıkan sonuçlar şöyle özetlenebilir;

- Bölgedeki tesislerin sayısal eksikliğinden çok kalitelerinin daha üst seviyeye çıkarılması,
- Gelen turistlere sevdikleri veya tercih ettikleri turistik aktiviteleri belirlemeye yarayan anketlerin uygulanması ve buna göre turistlerin geceleme sayılarının artırılmaya çalışılması, turizm sektöründe çalışan personelle ilgili turistik tesis sahipleri, çalışanlar ve turizmle ilgili eğitim kurumlarının bir araya gelerek çalışma şartları (mesai saati, ücret, vb.) ve müfredat hakkında daha verimli bir düzenlemeye gidilmesi,
- Turizm sektöründe çalışan personelin yabancı dilinin geliştirilmesi üzerine çalışmalar yapılması,
- Yurtiçi ve yurtdışı fuarlara dört ilin beraber katılarak bölge turizmini daha iyi tanıtması,
- Havaalanlarına bölgenin turizm değerlerini tanıtıcı broşür ve afişler konulması; turistlere rehberlik edecek dijital tanıtım materyallerini hazırlanması,
- Bölgede birçok turizm çeşidi mevcut olmasına karşın daha öne çıkan birkaç turizm çeşidine yatırım yapılması,
- Dört ili de kapsayan turistik turların hazırlanması, bu turların içerisinde gelen gruptaki turistlerin tercihine göre alternatif programların düzenlenmesi,
- Turizmin sürdürülebilirliği adına bölgedeki turizm değerlerinin korunması konusunda halkın bilinçlendirilmesi,
- Turistik tesislere giden yolların düzeltilmesi ve tesislerdeki mevcut altyapı kalitesinin artırılması,
- Bölgedeki otel fiyatlarının yüksek olmasının nedenlerinin tartışılması ve fiyatların düşürebilmesi için çözümlerin ortaya konulması,
- Yamaç paraşütü, yat turizmi gibi alternatif turizm aktivitelerinin bölgeye kazandırılması,
- Bölgedeki turizm değeri taşıyan tesislerin çevresinde kirliliği azaltarak bu alanların da turizme kazandırılması,
- TR83 Bölgesine hangi ülke turistlerinin gelmek isteyeceğinin (Ortadoğu, Avrupa, Uzakdoğu, Amerika, vb.) bilimsel bir araştırmayla belirlenmesi ve bu ülkelere yönelik pazarlama çalışmaları yapılması,
- Yeme içme tesislerinde mutlaka Türkçe ve yabancı dillerde mönüler bulundurulması
- Yeme içme tesislerinde bölgesel ve ulusal yemekler dışında dünya mutfaklarından yemekler bulundurulması,
- Bölgemizin turistik ve kültürel özelliklerini yansıtan hediyelik ve hatıra eşya yapımının geliştirilmesi ve çeşitliliğinin artırılması,

- Turistik dokümanların Belediyelerden, Ticaret Odaları'ndan, Turizm Dernekleri'nden, enformasyon ofislerinden ve turistik işletmelerden kolaylıkla temin edilmesinin sağlanması,
- Yerli ve yabancı turizm yazarlarının bölgeye davet edilerek yurtiçi ve yurtdışı gazete ve dergilerde; ulusal ve bölgesel televizyon kanallarında bölgenin tanıtılması,
- TR83 Bölgesinin internet üzerinde sürekli yenilenen iyi bir web sayfasının birkaç dilde hazırlanmasının sağlanması,
- Bölgede yaşayanların başta öğrenciler olmak üzere bölge içerisinde gezmelerinin teşvik edilmesi; bunun milli eğitim müdürlükleri ve yüksekokul idarecileri kanalıyla yönlendirilmesi,
- Karadeniz' de sahili olan ülkelerle deniz taşımacılığının geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapılması,
- Karadeniz çevresindeki ülkelerle TR83 Bölgesi arasında direk uçak seferleri konulması için çalışmaların yapılması olarak özetlenebilmektedir.

TR83 Bölgesi'nin sahip olduğu jeolojik ve tektonik yapı bölgede turizm açısından değerlendirebilecek çok sayıda sıcak su kaplıcaları, göller ve mağaralar gibi doğal oluşumların meydana gelmesine imkân vermiştir. Diğer yandan bu doğal zenginlik, prehistorik çağlardan bu yana bölgenin sürekli olarak insan toplulukları tarafından iskân edilmesine ve dolayısıyla geride pek çok antik, tarihi ve kültürel iz bırakmalarını sağlamıştır. Alternatif turizm kaynakları açısında değerlendirildiğinde bölgede termal turizm açısından pek çok merkez bulunmaktadır. Bu merkezlerin en çok öne çıkanları Amasya'da Terziköy, Hamamözü, Gözlek Kaplıcaları; Çorum'da Figani, Hamamlı Çay Kaplıcaları; Samsun'da Hamamayağı, Havza, Lâdik Kaplıcaları; Tokat'ta Sulusaray, Reşadiye ve Artova Kaplıcalarıdır.

2.3.6. Tokat’ta Termal Sağlık Turizmi

Turizm, 20.yy’ın en hızlı gelişen sektörlerinden biri olarak bölgesel kalkınmaya birinci derecede katkı sağlamakta ve bölgenin sosyo ekonomik dönüşümünün öncüsü olmaktadır. TR83 Bölgesi illerinden biri olarak Tokat, bölge içindeki sosyo-ekonomik farklılıkları en aza indirmek amacıyla sahip olduğu turizm potansiyelini harekete geçirerek alternatif turizm faaliyetlerinden bir an önce yararlanmalıdır.

Tokat ilinin lokomotif sektörü uzun yıllardır 'tarım" sektörüdür. Son yıllarda tüm dünyada yaşanan iklim değişikliği ve gıda kaynaklarına erişimde yaşanan sorunlar nedeniyle tarım sektörü hala Tokat ili önceliklidir. Ancak, tarım sektörünün gücünü kabul ederken, turizm sektörünün potansiyelini de gözden kaçırmamak gerekir.

TÜİK tarafından en yapılan Nüfus ve Konut Araştırmasına göre nüfusunun %49,11’i tarım sektöründe, %34,6'sı hizmetler sektöründe, %16,3'ünün ise sanayi sektöründe istihdam edilmektedir. Günümüzde de mevcut oranların geçerliliğini koruduğu tahmin edilmektedir. Tokat'ta yapılan üretimin ve istihdamın sektörel dağıtımına baktığımızda tarımın payının nispi üstünlüğünü ön plana çıkmaktadır. Bu yönüyle Tokat, TR83 bölgesi ortalamalarından kategorik olarak farklı bir görünüm sergilememektedir. Ancak tarımın il ekonomisi içerisindeki payı bölge ortalamasının biraz üzerindedir. TR83 ortalaması tarım, hizmetler ve sanayi sektörleri için sırasıyla %45,5; %37 ve %17,5 şeklinde sıralanmaktadır.

TÜİK tarafından açıklanan Aralık 2019 işgücü istatistiklerine göre, istihdam edilenlerin %16,5'i tarım, %20,6'sı sanayi, %5,4'ü inşaat, %57,5'i ise hizmet sektöründe yer almaktadır.
Yatırım, tüketim, istihdam, ihracat ve kamu gelirleri gibi ekonomik boyutları olan turizm sektörünün istihdam ve gelir yaratma etkisi, katma değerinin çok yüksek olması, alt ve üst yapı doğru yönetildiğinde çevreye olumlu etkileri nedeniyle önemli bit sektör konumuna gelmektedir.

Sanayi faaliyetleri yönünden yeterli kaynak ve gelişme olanağı bulamamış olan Tokat ili, sahip olduğu zengin turizm potansiyelini planlı ve etkin bir yönetimle yerel ekonomisinin güçlenmesi yönünde kullanması mümkündür. Tüm dünyada olduğu gibi Tokat halkının sosyal ve kültürel gelişiminde önemli bir rol oynayabilecek turizm sektörü, Tokattaki yaşam kalitesinin yükseltilmesinde etkili olacaktır. T.C.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre 2018 yılı turizm gelirlerinin 29,5 milyar dolar, 2019 yılı turizm gelirlerinin ise 35 milyar dolar olarak gerçekleştiği göz önüne alındığında, turizm sektörünün ülke ekonomisi için olduğu kadar, Tokat ekonomisi için de ne denli önemli olduğu görülecektir.

Turizm sektörünün diğer bir özelliği de Tokat için birinci derece öneme sahip tarım sektörü ile bire bir ilişkili olmasıdır. Özgün iklimi, coğrafi yapısı, çok farklı yüksekliklerdeki yerleşkeleri, çok zengin su kaynaklarına ve su kültürüne sahip olması, termal kaynakları, doğal güzellikleri yaylaları ve organik tarım kaynaklarına sahip olması turistlere çok geniş bir yelpazede alternatif turizm fırsatları sunmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde sosyal ve ekonomik gelişmelere paralel olarak değişen dönüşen dünya dinamikleri ile birlikte yaşam şekli ve kalitesine verilen önem hem artmakta, hem de farklılaşmaktadır. İnsan sağlığının korunmasında, sağlıklı bir yaşam sürdürülmesinde doğal kaynakların kullanılması giderek daha fazla tercih edilmekte olup eski, basit ama sağlıklı yaşam tarzlarına büyük bir özlem duyulmaktadır. Bu noktada Türkiye uzun tarihi geçmişi, emsalsiz doğa ve iklimi ve zengin kültürü ve nihayet geleneksel kaplıca ve Türk Hamamı olgularının mevcudiyeti ile çağdaş sağlık ve termal turizm gelişmesinde çok iddialı olabilecek bir potansiyeli bandırmaktadır.

Türkiye'de bulunan termal kaynakların etkin kullanımının sağlanması ve buna dayalı turizm gelişiminin desteklenmesi amacı ile Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007— 2013 ana kararları kapsamında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Termal Turizm Master Planı'nın birinci etabı hayata geçirilmiştir. Bu kapsamda 4 ana bölgede ve 17 ili kapsayacak şekilde 42 adet kaplıca alanı yeni turizm merkezi ilan edilmiş veya sınırları genişletilmiştir. Söz konusu plana göre Tokat, Kuzey Anadolu Termal Turizm Kentleri Merkezleri olarak belirlenen 4 kentten biri olarak ikinci etap termal turizm geliştirme sürecinde yeni turizm merkezi olarak ilan edilmiş ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarını yapmak suretiyle termal turizm potansiyeli değerlendirilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine istinaden 2019 yılı itibari ile Tokat ilinde Belediye ve Bakanlık işletme belgeli olmak üzere toplam 4.401 adet yatak kapasiteli 68 adet tesis bulunmaktadır. Bu tesislerden mahalli idarelerce belgelendirilen konaklama istatistiklerine göre (Bkz. Tablo.9) 2019 yılında tesislere gelen toplam turist sayısı 180.009, toplam geceleme 355.803 ve ortalama kalış süreleri ise 1,98 gün olarak gerçekleşmiştir.

Turizm işletme belgeli termal tesislere yönelik istatistiklere baktığımızda ise (Bkz. Tablo.10) Tokat ilinde 2019 yılında bu tesislere gelen toplam turist sayısı 85.404 kişi olup, toplam geceleme 138.229 ve ortalama kalış süreleri ise 1,62 gün olarak karşımıza çıkmaktadır. Ek olarak bahsi geçen konaklama istatistiklerinin gerçekleşen parasal değerleri tespit edilemediğinden bu kısımda gösterilememiştir.

Tablo 9. Tokat İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Konaklama İstatistikleri (2019)

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Erbaa	88	10.653	10.741	467	36.118	36.585	5,31	3,39	3,41	0,38	29,25	29,63
Merkez	673	93.402	94.075	1.400	152.742	154.142	2,08	1,64	1,64	0,30	33,17	33,47
Niksar	146	21.146	21.292	509	43.120	43.629	3,49	2,04	2,05	0,20	16,88	17,08
Reşadiye	90	14.829	14.919	208	22.817	23.025	2,31	1,54	1,54	0,18	19,89	20,07
Turhal	32	22.082	22.114	34	57.597	57.631	1,06	2,61	2,61	0,02	33,54	33,56
Almus	-	3.890	3.890	-	8.919	8.919	0,00	2,29	2,29	0,00	54,25	54,25
Artova	-	547	547	-	2.536	2.536	0,00	4,64	4,64	0,00	58,70	58,70
Başçiftlik	-	43	43	-	982	982	0,00	22,84	22,84	0,00	37,20	37,20
Yeşilyurt	-	82	82	-	2.460	2.460	0,00	30,00	30,00	0,00	93,18	93,18
Zile	77	12.229	12.306	554	25.340	25.894	7,19	2,07	2,10	0,47	21,31	21,77
Toplam	1.106	178.903	180.009	3.172	352.631	355.803	2,87	1,97	1,98	0,25	27,75	28,00
GENEL TOPLAM (TÜRKİYE)	**7.919.378**	**16.833.007**	**24.752.385**	**20.629.646**	**31.508.433**	**52.138.079**	**2,60**	**1,87**	**2,11**	**16,52**	**25,23**	**41,75**

Kaynak: https://tokat.ktb.gov.tr/TR-261842/2019-konaklama-sayilari.html

Tablo 10. Tokat İli Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Konaklama İstatistikleri (2019)

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Erbaa	305	13.014	13.319	426	20.439	20.865	1,40	1,57	1,57	0,53	25,57	26,11
Merkez	1.820	59.664	60.684	2.458	81.107	83.565	2,41	1,36	1,38	1,00	32,99	33,99
Niksar	-	7.515	7.515	-	8.324	8.324	0,00	1,11	1,11	0,00	26,28	26,28
Reşadiye	24	511	535	416	5.185	5.601	17,33	10,15	10,47	2,63	32,73	35,36
Sulusaray	-	671	671	-	10.726	10.726	0,00	15,99	15,99	0,00	44,47	44,47
Turhal	-	1.619	1.619	-	2.656	2.656	0,00	1,64	1,64	0,00	41,76	41,76
Almus	-	1.061	1.061	-	6.492	6.492	0,00	6,12	6,12	0,00	75,14	75,14
Toplam	1.349	84.055	85.404	3.300	134.929	138.229	2,45	1,61	1,62	0,80	32,72	33,52
GENEL TOPLAM (TÜRKİYE)	**30.934.386**	**25.179.991**	**56.114.377**	**112.178.562**	**46.970.422**	**159.148.984**	**3,63**	**1,87**	**2,84**	**41,52**	**17,38**	**58,90**

Kaynak: https://tokat.ktb.gov.tr/TR-261842/2019-konaklama-sayilari.html

Son beş yıllık kapasite kullanımı rakamlarına bakıldığında ise, sadece TÜİK-Medas veri tabanından Tokat ilindeki tesislere ait son beş yılda gelen yerli ve yabancı turistlerin gerçekleştirmiş olduğu geceleme istatistiklerine (Bkz. Tablo.11) ulaşılabilmiştir.

Tablo 11. Tokat İli Turizm Tesisleri Geceleme İstatistikleri (2015-2019)

YILLAR	TESİS GECELEME SAYILARI		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2015	1.968	221.703	223.671
2016	1.647	223.994	225.641
2017	3.252	830.218	833.470
2018	5.102	473.524	478.626
2019	6.472	487.560	494.032

Kaynak: TÜİK, Turizm İstatistikleri, 2020

Tablodan görüleceği üzere 2015 yılında yaklaşık 220 bin olan toplam geceleme sayısı beş yıllık zaman zarfında yaklaşık yüzde 120'lik bir artış yaparak 2019 yılında 500 bin bandına dayanmıştır. Bu artış trendi ile gelen turistlerin yıllar geçtikçe daha fazla konaklama yaptıkları sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca, yabancı turist geceleme sayısında son beş yıllık süreçte üç katından daha fazla artış meydana gelmiş olup, yerli turist geceleme sayısı da iki kat artış eğilimi göstermiştir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

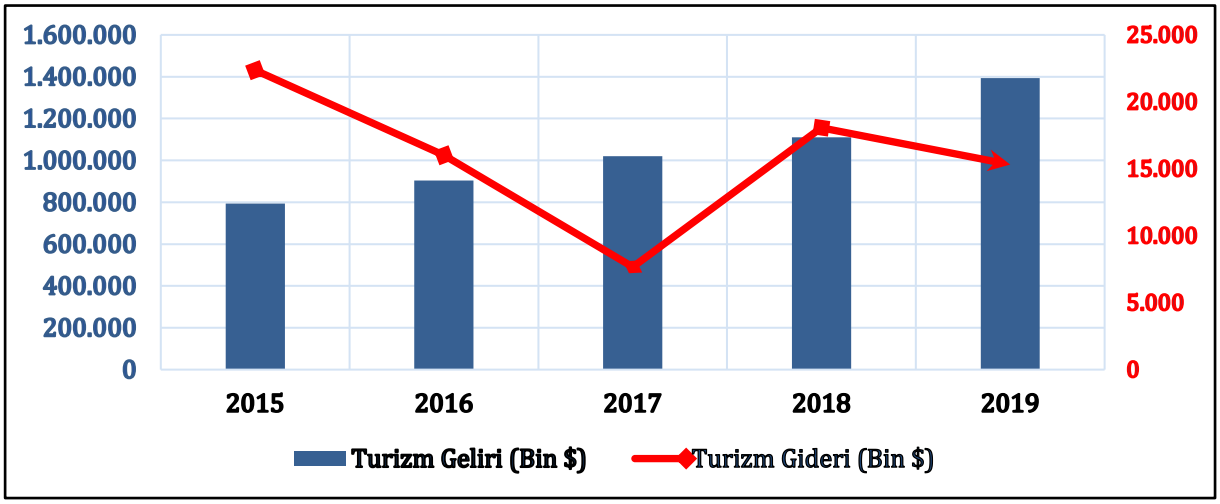
Termal turizm sektörü hizmet sektöründe faaliyet gösterdiği için ihracat ve ithalat değerleri bulunmamaktadır. Fakat yatırımcılara bir bakış açısı verebilmek adına TÜİK-Biruni veri tabanından termal turizm gelir ve gider değerleri üzerinden alttaki tablo oluşturulmuştur (Bkz. Tablo.12). Tabloya bakıldığında 2015 yılında 800 milyon dolar seviyelerinde olan termal turizm gelirleri 2019 yılında %75'lik bir artışla yaklaşık 1,4 milyar dolar seviyesine gelmiştir. Beş yılda toplam 5,2 milyar dolarlık bir termal turizm geliri gerçekleşmiştir. Gider tutarları ise gelirlere oranla oldukça düşük miktardadır. Beş yıldaki toplam termal turizm gideri yaklaşık 80 milyon dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup, toplam gelirin yaklaşık %1,5'luk bir kısmına karşılık gelmekte olup grafikte de görüleceği üzere bir azalama eğilimi içerisindedir.

Tablo 12. Türkiye Termal Turizm Gelir ve Giderleri (2015-2019)

Yıllar	Termal Turizm Geliri (Bin $)	Termal Turizm Gideri (Bin $)
2015	794.325	22.363
2016	904.160	16.009
2017	1.020.134	7.669
2018	1.110.843	18.055
2019	1.394.015	15.315
TOPLAM	**5.223.477**	**79.411**

Kaynak: TÜİK, Turizm İstatistikleri, 2020

Şekil 8. Türkiye Termal Turizm Gelir ve Giderleri (2015-2019)



Kaynak: TÜİK, Turizm İstatistikleri, 2020

Günümüzde termal turizm Dünya genelinde özellikle Güney, Orta ve Doğu Avrupa, Asya (Ortadoğu, Japonya, Çin, Türki Cumhuriyetler), Güney Amerika (Arjantin, Meksika, Kolombiya) ve Kuzey Afrika (Fas, Tunus) ülkelerinde yaygındır. Tüm dünyada oldukça büyük pazara sahip olan termal turizm, sadece Avrupa ve Amerika'da yaklaşık 25-30 milyar dolarlık bir gelir sağlamaktadır. Tüm dünyada ise bu pazarın büyüklüğünün 100 milyar doları bulduğu tahmin edilmektedir. Avrupa'da birçok tedavi edici kaplıca merkezi mevcuttur. Almanya, Macaristan, Yunanistan, Fransa, İsviçre, İspanya, İtalya, Avusturya, Rusya ve Çek Cumhuriyeti gibi ülkeler başta gelmektedir. Termal turizm amaçlı olarak senede Almanya ve Macaristan'ı 10 milyon kişi, Rusya'yı 8 milyon, Fransa'yı yaklaşık 1 milyon, İsviçre'yi ise 800 bin kişi ziyaret etmektedir. Japonya'da bulunan Beppu kentini ise, yılda toplam 13 milyon ziyaretçi termal turizm amaçlı olarak ziyaret etmektedir.

Tablo 13. Dünya Sağlık Turizmi Büyüme Projeksiyonu

	Projelendirilmiş harcama (US$ milyar)	Projelendirilmiş ortalama yıllık büyüme oranı (%)	
	2017	2022	2017-2022
Kuzey Amerika	241,7	311,3	5,2
Avrupa	210,8	275,0	5,5
Asya-Pasifik	136,7	251,6	13,0
Latin Amerika-Karayipler	34,8	54,7	9,5
Kuzey doğu-Kuzey Afrika	10,7	18,7	11,8
Afrika	4,8	8,1	11,1
Toplam Sağlık Turizmi	**639,4**	**919,4**	**7,5**

Kaynak: https://globalwellnessinstitute.org

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

2.5.1. Kapasite Analizi

Sağlık turizminin en önemli başlıklarından bir olan Termal turizm; yılın tümüne yayılması ve tesislerdeki doluluk oranı, yüksek istihdam oluşturması, diğer alternatif turizm türleriyle entegrasyonunun kolay olması ve bu anlamda turizmin bölge içerisinde dengeli gelişiminin sağlanması, tesislerde sağlığa yönelik faaliyetlerin yanında eğlenme ve dinlenme olanaklarının da bulunması, kür merkezi (tedavi) entegrasyonuna sahip tesislerin kendini kısa sürede amorti edebilmesi ve rekabet gücünün olması nedeniyle pek çok olanak sağlamaktadır.

Türkiye'de sağlık turizmi, artan yatırımlar ve ülkenin bu alanda yaptığı tanıtımlar neticesinde oldukça popüler bir hale gelmiştir. Bu durum sağlık nedeniyle Türkiye'ye gelen turist sayıları üzerinden de (Bkz. Tablo.14) görülebilmektedir. 2003 yılında Türkiye'ye sağlık sebebiyle gelen turist sayısı 139 bin seviyelerinde seyrederken, 2019 yılına gelindiğinde 662 bin kişi seviyelerine gelerek yaklaşık 3,5 katına çıkmayı başarmıştır. 16 yılda sağlık nedeniyle gelen toplam turist sayısı da 5 milyon seviyelerinde olup ülkeden giden vatandaş sayısı da 60 binlerden 14 binlere gerilemiştir.

Tablo 14. Sağlık Turizmi Turist İstatistikleri

Yıllar	Sağlık Nedeniyle Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	Sağlık Nedeniyle Türkiye'den Giden Vatandaş Sayısı
2003	139.971	-
2004	171.994	61.842
2005	220.338	47.926
2006	193.728	41.396
2007	198.554	18.504
2008	224.654	20.057
2009	201.222	30.852
2010	163.252	20.643
2011	187.363	12.699
2012	216.229	22.531
2013	267.461	14.816
2014	414.658	11.113
2015	360.180	12.504
2016	377.384	9.297
2017	433.292	9.881
2018	551.748	13.685
2019	662.087	14.160
TOPLAM	**4.984.115**	**361.906**

Kaynak: T.C. Sağlık Bakanlığı İstatistikleri

Türkiye'de termal sağlık turizmine yönelik genel olarak turizm istatistikleri içerisinde yer aldığı için sektördeki kapasite analizi bulunan bu veriler üzerinden yapılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda turizm işletme tesislerine yönelik kapasite rakamları alttaki tabloda gösterilmiştir.

2002 yılında 9.896 adet olan Bakanlık ve Belediye belgeli toplam tesis sayısı 2019 yılında %22'lik bir artışla 12.142 rakamına ulaşmıştır. Bu sayının büyük bir kısmını 8.104 adetle Belediye belgeli tesisler oluşturmaktadır. Yatak sayılarına bakıldığında ise, 2002 yılında 804 bin civarında olan toplam yatak sayısı %91'lik bir artışla yaklaşık 1,5 milyon seviyesine gelmiştir. Yatak sayılarında da yaklaşık 1 milyon adetlik kısmı Bakanlık belgeli tesislerde bulunmaktadır.

Tablo 15. Türkiye Turizm İşletmeleri Tesis İstatistikleri

	Bakanlık Belgeli				Belediye Belgeli		İşletmedeki Toplam (Bakanlık İşletme Belgeli + Belediye Belgeli)	
	Turizm Yatırım Belgeli		Turizm İşletme Belgeli					
Yıllar	**Tesis**	**Yatak**	**Tesis**	**Yatak**	**Tesis**	**Yatak**	**Tesis**	**Yatak**
2002	1.138	222.876	2.124	396.148	7.772	408.005	9.896	804.153
2003	1.130	242.603	2.240	420.692	7.637	399.369	9.877	820.061
2004	1.151	259.424	2.357	454.290	7.514	392.582	9.871	846.872
2005	1.039	278.255	2.412	483.330	7.494	392.338	9.905	875.668
2006	869	274.687	2.475	508.742	7.495	391.228	9.970	899.970
2007	776	254.191	2.514	532.262	7.073	399.110	9.587	931.372
2008	772	258.287	2.566	567.470	7.064	397.684	9.630	965.154
2009	754	231.456	2.625	608.765	7.115	402.289	9.740	1.011.054
2010	877	252.984	2.641	628.565	9.185	527.712	11.832	1.156.277
2011	922	267.900	2.783	668.829	8.893	504.877	11.676	1.173.706
2012	960	273.877	2.870	706.019	8.988	512.462	11.858	1.218.481
2013	1.056	301.862	2.982	749.299	9.196	497.728	12.178	1.241.027
2014	1.113	308.944	3.125	803.664	9.188	496.697	12.313	1.300.361
2015	1.125	314.194	3.289	850.089	9.187	496.574	12.476	1.346.663
2016	1.135	312.912	3.641	899.881	9.186	496.538	12.827	1.396.419
2017	1.051	263.033	3.770	935.000	7.607	506.934	11.377	1.441.934
2018	981	225.421	3.925	974.574	7.671	511.076	11.596	1.485.650
2019	723	180.852	4.038	992.341	8.104	545.669	12.142	1.538.010

Kaynak: https://yigm.ktb.gov.tr

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) istatistiklerine istinaden Türkiye'deki turizm tesislerinin son 9 yıllık zaman aralığına istinaden gerçekleşmiş olan tesis doluluk ve fiyatlama bilgileri alttaki tabloda gösterilmiştir. 2011 yılında %64,5 olan tesis doluluk oranı 2019 yılında %67,6 değerine çıkmıştır. Ortalama oda fiyatı 2011 yılında 112,5 avro iken 2019 yılında 77,4 avro seviyesine gerilmiştir. TÜROB'a göre 2019 yılında Avrupa'daki turizm otellerinde doluluk ortalaması ise %68,6 olup ortalama oda fiyatı ise 104 avro civarındadır. Türkiye'deki turizm tesislerini Avrupa'daki muadilleri ile kıyasladığımızda fiyat konusunda yaklaşık 25 avroluk bir fiyat avantajı sağlamakta ve bu durum turistler için Türkiye'deki turizm

tesislerini cazip kılmaktadır. Doluluk oranları ise Avrupa'daki muadilleri ile paralel olduğu ve gözlenmiştir.

Tablo 16. Turizm İşletmeleri Doluluk Oranları, Oda Fiyatları ve Ortalama Gelir

Yıl	Doluluk (%)	Ortalama Oda Fiyatı (ADR)-Euro	Oda Başı Ortalama Gelir (Revpar) - Euro
2011	64,5	112,5	72,3
2012	64,7	115,6	74,8
2013	63,3	112,2	71,0
2014	62,0	105,9	65,7
2015	61,7	105,4	65,0
2016	51,0	76,2	38,9
2017	60,2	66,8	40,2
2018	66,2	70,4	46,6
2019	67,6	77,4	52,3

Kaynak: Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) İstatistikleri

2.5.2. Talep Analizi

Tokat ili Sulusaray ilçesinde kurulması planlanan termal sağlık kompleksine ilişkin yapılacak olan talep analizi kapsamında ilk olarak bölgedeki demografik göstergeler belirlenmiş olup, tablolar halinde altta gösterilmiştir. İlk olarak Tokat İlçe nüfuslarının yıllara göre değişimi (2007-2019) tablosu hazırlanmıştır. Tablodan görüleceği üzere İlin nüfusu son 12 yıllık zaman zarfında yaklaşık 8.000 kişilik bir azalma ile 612.747 olarak belirlenmiştir. Merkez ilçeden sonra, büyük oranda nüfus yoğunluğuna sahip ilçeler; Erbaa, Turhal, Niksar ve Zile olarak ön plana çıkmaktadır.

Tablo 17. Tokat İlçe Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (2007-2019)

İlçeler	2007	2010	2013	2016	2019
Almus	29.009	28.014	27.065	27.683	27.658
Artova	11.073	10.022	9.384	9.275	8.374
Başçiftlik	5.093	6.600	6.081	9.961	8.323
Erbaa	95.658	95.815	93.834	92.906	95.611
Merkez	181.262	188.173	184.345	192.065	199.805
Niksar	64.941	64.095	63.140	64.553	65.308
Pazar	15.361	15.048	14.712	13.824	13.330
Reşadiye	40.319	39.880	37.454	37.959	43.870
Sulusaray	9.595	9.071	8.455	8.610	7.598
Turhal	87.553	86.327	83.036	80.239	79.604
Yeşilyurt	11.921	11.556	11.458	9.402	8.969
Zile	68.937	63.201	59.744	56.185	54.297
Toplam	**620.722**	**617.802**	**598.708**	**602.662**	**612.747**

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Önemli bir tarım şehri olan Tokat'ta 2012-2019 yılı döneminde kentleşme oranı, Türkiye ortalamalarının altında kalmasına rağmen sürekli bir artış gösterme eğilimindedir.

Tablo 18. Tokat İli İlçelere Göre Nüfus ve Nüfus Yoğunluğu (2019)

İlçeler	Toplam Nüfus	Şehir Nüfusu	Belde-Köy Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
Almus	27.658	5.285	22.373	30,8
Artova	8.374	4.258	4.116	23,8
Başçiftlik	8.323	5.341	2.982	39,5
Erbaa	95.611	65.894	29.717	82,8
Merkez	199.805	153.840	45.965	102,2
Niksar	65.308	38.040	27.268	69,9
Pazar	13.330	4.656	8.674	63,1
Reşadiye	43.870	11.504	32.366	30,2
Sulusaray	7.598	5.100	2.498	27,3
Turhal	79.604	62.579	17.025	78,2
Yeşilyurt	8.969	5.650	3.319	45,7
Zile	54.297	32.959	21.338	35,4
Toplam	**612.747**	**395.106**	**217.641**	**60,46**

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Tokat il nüfusu 1985-2007 yılları arasında, TÜİK verilerine göre %8,66 oranında; Sağlık Bakanlığı verilerine göre ise %15,70 oranında azalmıştır. Sağlık Bakanlığı verileri göz önüne alındığında 2000 yılından öncesi ve sonrası ani nüfus artış ve azalışlarının gerçeği yansıtmadığı görülmektedir. 2007-2016 yılları arasında nüfus TÜİK verilerine göre ‰1, Sağlık Bakanlığı verilerine göre ise ‰0,34 oranında azalmıştır. 2018 yılı itibari ile her iki kurumun verileri paralellik göstermiştir.

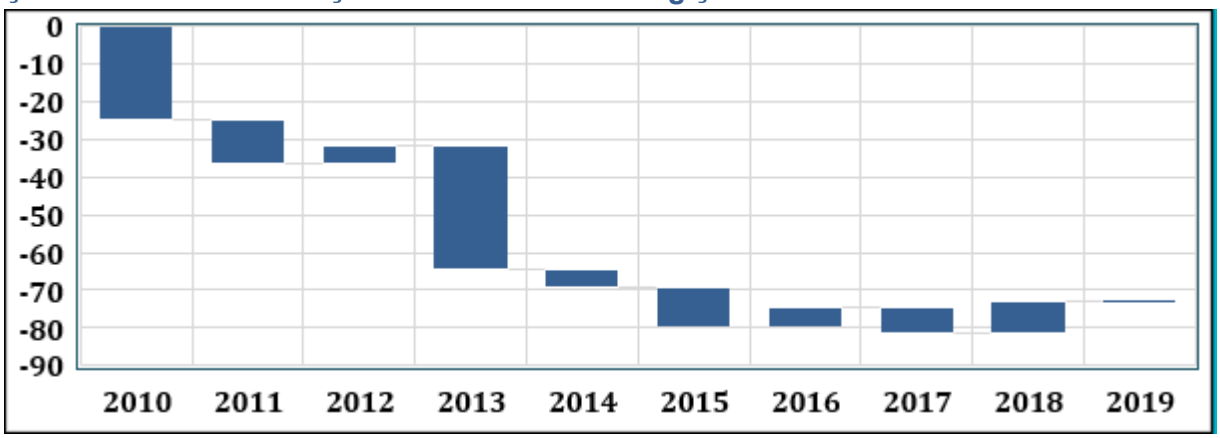
2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusun %80,7'si Merkez, Erbaa, Turhal, Niksar ve Zile ilçelerinde yaşamaktadır. Nüfusu en fazla olan ilçeler; Merkez (%32,6), Erbaa (%15,6), Turhal (%12,9), Niksar (%10,6), Zile (%8,86) ve Reşadiye (%7,1)'dir. İlin 5 ilçesinin (Pazar, Yeşilyurt, Artova, Sulusaray ve Başçiftlik) her birinin nüfusu 20.000'in altındadır. Nüfusu en az olan ilçe ise Sulusaray (%1,2)'dir. 2019 yılı ADNKS nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfusunun %64'ü kentsel alanlarda, %36'sı kırsal alanlarda yaşayan ilde son bir yılda kentsel alan nüfusu ‰23 oranında artarken; kırsal alan nüfusu ise %3,8 oranında azaltmıştır.

Tablo 19. Tokat Net Göç Hızı Yıllara Göre Dağılımı

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Net Göç Hızı (Binde)	-24,88	-11,6	4,76	-32,99	-4,75	-10,42	5,31	-6,64	8,30	-0,06

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Şekil 9. Tokat İli Net Göç Hızının Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

2018 – 2019 döneminde yıllık il nüfus artış hızı ‰0,16 olarak gerçeklemiştir. Merkez ilçe toplam nüfusu 201.294 kişidir. Merkez ilçe kentsel alan nüfusu çevresindeki kırsal alandan aldığı göç ile artmaktadır. Merkez ilçe sahip olduğu eğitim, sağlık ve ticaret fonksiyonları ile hem yakın çevresindeki kırsal alan için hem de ilçeleri için önemli bir çekim noktasıdır.

Tablo 20. Tokat İli Nüfus Projeksiyonu

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nüfus Projeksiyonu	603.044	603.737	604.311	604.734	605.010	605.120	605.082

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

TÜİK'in 2019-2025 dönemine ilişkin yaptığı nüfus projeksiyonu çalışmasına göre Tokat ilinin 2019 yılında nüfusunun 603.044 olacağı öngörülmüşken, 2019 yılında il nüfusu 612.747 kişi olmuş ve TÜİK nüfus tahminlerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Nüfus yapısının bu eğilimin devam etmesi, önümüzdeki yıllardaki nüfus projeksiyonunda tahmin edilen nüfusun üzerine çıkacağı şeklinde değerlendirilebilir.

Henüz çok kirlenmemiş bir bölgede yer alan Tokat, alternatif turizmin geliştirilebilmesi için mağara ve göl gibi doğal oluşumlara, termal kaynaklara, yaban hayatı koruma sahası alanlarına sahiptir. Dünyanın en büyük mağaraları arasında gösterilen Ballıca Mağarası, Türkiye'nin 28 jeolojik miras alanı arasında yer almaktadır. Turizm Merkezi ilan edilen Reşadiye Zinav Gölü ve Yaban Hayatı Koruma Sahası Kaz Gölü yanı sıra Almus Baraj Gölü Tokat'ta bulunan keşfedilmemiş bir doğa harikalarıdır.

Tablo 21. Yıllar İtibari ile Tokat'ta Konaklama İstatistikleri

		Tesisi Giriş			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	İşletmeli	545	82.473	83.018	1.714	107.294	109.008
	Belediye	163	97.863	92.026	254	114.409	114.663
	Toplam	708	180.336	181.044	1.968	221.703	223.671
2016	İşletmeli	293	70.609	70.902	681	95.147	95.828
	Belediye	197	108.244	108.441	966	128.847	129.813
	Toplam	490	178.853	179.343	1.647	223.994	225.641
2017	İşletmeli	484	64.706	65.190	1.368	106.263	107.631
	Belediye	549	228.297	228.846	1.884	723.955	725.839
	Toplam	1.033	293.003	294.036	3.252	830.218	833.470
2018	İşletmeli	628	60.299	60.927	2.034	102.944	104.978
	Belediye	1.386	184.321	185.707	3.068	370.580	373.648
	Toplam	2.014	244.620	246.634	5.102	473.524	478.626
2019	İşletmeli	1.349	84.055	85.404	3.300	134.929	138.229
	Belediye	1.106	178.903	180.009	3.172	352.631	355.803
	Toplam	2.455	262.958	265.413	6.472	487.560	494.032

Kaynak: https://tokat.ktb.gov.tr/

Tokat ve Sulusaray sahip oldukları potansiyele rağmen turizmden hak ettiği payı alamamaktadırlar. Bu durum turizm yatırım ve işletme belgeli tesis sayısından da açıkça görülmektedir. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Koordinasyonunda OKA tarafından hazırlanan Tokat İli Kültür ve Turizm Eylem Planı'na (2018-2023) göre Tokat'ta 15 turizm işletmeli otelde 1021 yatak ve 28 belediye belgeli otelde 1766 yatak bulunmaktadır. Tokat'ta ayrıca 17 seyahat acentesi mevcuttur. Tokat'ta 2019 yılı itibari ile Tokat'ta toplam 494.032 gece konaklaması gerçekleşmiş ve bu konaklamaların 3.300'ü turizm işletme belgeli tesisler ve 352,63'ü belediye belgeli tesislerde gerçekleşmiştir.

Ön Fizibilite konusu termal tesiste tedavi (sağlık) amaçlı konaklamalar yanında dinlenme, eğlenme, zinde kalma (tatil) amaçlı konaklamalar da yapılacağı varsayılmıştır. Tesisin, profesyonel işletmeci kadrosu ile işletileceği ve tesis bünyesinde uzman sağlık personelinin çalıştırılacağı öngörüsü altında, fizibilite konusu yatırımın işletmeciliğine ilişkin ekonomik varsayımlar yapılmıştır. Fizibilite konusu tesisin tüm yıl işletmeye açık olacağı varsayılmış olup, sezon ve sezon dışı çalışma süreleri aşağıdaki belirtilmiştir.

Fizibilite çalışmalarının hazırlanmasında özellikle konaklama talebine yönelik olarak sağlıklı istatistikî verilere ulaşılamamıştır. Dolayısıyla piyasa araştırması yapılarak T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca termal tesis olarak belgelendirilmiş bazı tesislerde yıllar itibariyle gerçekleşen doluluk oranları araştırılarak ortalama doluluk oranları verilmeye çalışılmıştır.

Tablo 22. Ekonomik Kapasite Kullanım Oranları Projeksiyonu

Sezon	Yıllara Göre Doluluk Oranları (%)			
	2023	2024	2025	2026
Sezon: 01 Ekim - 31 Mart	60	65	70	80
Sezon Dışı: 01 Nisan - 30 Eylül	40	45	50	50
Ortalama	**50**	**55**	**60**	**65**

Kaynak: https://tokat.ktb.gov.tr/

2.6. Girdi Piyasası

Tokat ili Sulusaray İlçesi'nde yeniden inşa edilecek olan tesis, en az üç ya da dört yıldız standardında bir konfor düzeyine sahip olan, talebe göre yıl boyunca aynı hizmet olanaklarını sunabilen, hem geceleme yapan hem de günübirlik ziyaretçilere hizmet verebilecek donanım, mekân ve personele sahip olan tesisler termal otel ve sağlık merkezi olarak tanımlanmaktadır.

Termal turizm işletmelerinde teşhis-tedavi birimlerinin bulunduğu ve kür uygulamalarının yapıldığı bölümler ise termal kür merkezi olarak tanımlanmaktadır. Termal turizm tesislerinin, nitelikli termal hizmet üretimi, termal turizm tesisinde bulunması gereken standartlar çerçevesinde aşağıdaki uygulamalar ile sağlanacaktır. Yapılması planlanan termal otel ve sağlık merkezi, 4 yıldızlı otel niteliğinde olup, tesiste sosyal tesis, tek katlı ve iki katlı apart oteller (ev tipi ünite) ve termal tesis bulunacaktır. Tesiste yer alacak olan termal sağlık merkezinde çeşitli sağlık sorunları olan hastalar için fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmeti verilmesinin yanı sıra bazı kozmetik amaçlı uygulamaların yapılması planlanmaktadır.

Bu kapsamda kurulması planlanan termal sağlık kompleksi temel alınarak sektördeki girdi maliyetleri sektör ilgilileri ile istişare edilerek araştırılmış olup, temelde konaklama ve restoran giderleri olarak 2 başlık karşımıza çıkmaktadır. Konaklama giderlerinde oda temizlik, bakım ve yan giderleri ile kahvaltı giderleri yer almaktadır. Alttaki tablodan da görülebileceği üzere ilgili kalemlerin birim maliyetleri ile tesisin kapasitesi temel alınarak hesaplanan tahmini yıllık maliyet tutarı 214 Bin TL (29.075 $) olarak bulunmuştur. Ayrıca tablonun alt kısmında da restoran giderleri kapsamında birim ve tahmini yıllık maliyet kalemleri hesaplanmış olup yaklaşık 443 Bin TL (60.179 $)'lik bir tutar listede görülmektedir.

Tablo 23. Termal Tesis Ürün ve Hizmet Girdi Fiyatları

Konaklama (Oda Kahvaltı)					
No	**Ürün /Hizmet**	**Birim Fiyat (TL)**	**Miktar**	**Birim Tutar (TL)**	**Yıllık Maliyet (TL)**
1	**Oda Temizlik ve Bakım Giderleri**	5,15	1	5,15	76.477,50
2	**Oda Yan Giderleri**	2,12	1	2,12	31.482,00
3	**Kahvaltı Giderleri**	7,16	1	7,16	106.326,00
			Toplam	**14,43**	**214.285,50**
Restoran (Kişi)					
No	**Ürün /Hizmet**	**Birim Fiyat (TL)**	**Miktar**	**Birim Tutar (TL)**	**Yıllık Maliyet (TL)**
1	**Yemek Giderleri**	16,00	1	16,00	369.600,00
2	**Diğer Giderler**		1	0	73.920,00
			Toplam	**16,00**	**443.520,00**

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Tokat İli ve yakın çevresi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi bakımından Türkiye ortalamasının altında bir değere sahiptir. İlin şehirleşme oranı da Türkiye ortalamasının altındadır. İstihdam olanaklarının yetersizliği genç nüfusun büyükşehirlere göç etmesine sebep olurken bir yandan da İl merkezi, çevresindeki kırsal alandan göç almaktadır. Tokat Merkez İlçe sahip olduğu eğitim, sağlık ve ticaret fonksiyonları ile hem yakın çevresindeki kırsal alan hem de ilçeleri için önemli bir çekim noktası olmakla birlikte kentte sosyal donatı alanları yetersizdir. Tokat ilinin yıllık nüfus artış hızı genel olarak ülke ortalamasından çok düşük olarak seyretmiş, 2000'li yıllardan sonra (-) değerlere düşmüştür. Nüfusun giderek azaldığı Tokat ilinde 2020 yılı nüfus artış hızı ‰0,16 değeri ile Türkiye (‰13,94) ve TR83 (‰2,69) bölgesi nüfus artış hızı değerlerinin oldukça altındadır. 2017-2018 yılları net göç hızına bakıldığında ‰8,30 ile TR83 bölgesi (‰5,48) ortalamasının üstündedir. İşsizlik oranı Türkiye ortalamasının altında olan ilde istihdam oranı Türkiye ortalamasının üzerinde olup, büyük bir aran ile tarım sektöründe gerçekleşmiştir. Bunu sırasıyla hizmet sektörü ve sanayi sektörünün izlediği görülmüştür. Türkiye genelinde son yıllarda tarımın çözülmesi ile gözlenen kırsal işgücünde azalış ve kırdan kente göç ile beklenen ancak yeterli vasfa sahip olmayanlar nedeniyle gerçekleşmeyen kentsel işgücü artışı durumu bölge için de geçerlidir. Tokat ekonomisinin tarım ağırlıklı bir yapıda olması, tarım ve tarıma dayalı sanayinin il ekonomisindeki payının yüksek olması nedeniyle sanayi sektörü az gelişmiştir. Hizmetlerde öne çıkan alt-sektörler; turizm, perakende ticaret kamu hizmetleri ve ulaştırmadır. İhtisaslaşmış iş hizmetleri, banka ve sigorta hizmetleri ile uluslararası ticaret nispeten az gelişmiştir. Tokat ekonomisinin bu yapısal özellikleri büyüme hızının Türkiye ortalamalarının altında kalmasına neden olmuştur.

Tokat, tarihi ve kültürel mirası ile doğal güzellikleri koruyarak bugüne taşıyan ender bir Anadolu kentidir. Anadolu'nun saklı tarihinin izlerini bugün Komana ve Sebastapolis antik kentlerinde, Merkez, Niksar, Zile ve Pazar ilçelerinde sürmek mümkündür.

Bu doğrultuda Tokat iline yönelik olarak kalkınmanın sağlanabilmesi için turizm sektörünün kentin ekonomisinde ön plana çıkması, hizmet sektörünün daha fazla pay alması ve ticaretin geçmişte de olduğu gibi ekonomide önemli bir paya sahip olması desteklenmelidir. Bu nedenle Tokat ilinin var olan turizm ve ticaret potansiyelini geliştirmek ve daha iyi değerlendirmek için bu tarz bir projenin ön fizibilitesi planlanmış olup bölgenin yatırım açısından rekabet üstünlüğü sağlayabileceği fırsat konuları altta açıklanmıştır.

TOKAT İLİ VE PROJE ALANI İÇİN FIRSATLAR

- Dünyada doğa, kültür, kış, termal ve sağlık turizmine olan ilginin artıyor olması
- Sürdürülebilir yayla ve kıyı turizmi, hanlarda konaklama sağlanması gibi yeni hizmet alanlarının geliştirilmesiyle kültürel ve doğal zenginliklerin tanıtımlarının yapılarak turizm gelirlerinin artırılabilmesi
- Yayla, dağ, termal, sağlık turizmi gibi özel amaçlı turizm için güçlü potansiyel bulunması
- Bölgenin verimli ve geniş tarım arazilerinin bulunması, sulama kapasitesinin yüksek olması
- Türkiye ortalamasının üzerinde orman varlığı olması
- Ulusal ve uluslararası hibe ve teşviklerin varlığı
- Pazarlama ve kalite gibi alanlardaki yönetim becerisini geliştirmeye yönelik eğitim ve kalkınma programlarını hedef alan imalat ve hizmetlerdeki KOBİ sayılarının artırılması
- Eğitimin desteklenmesi, eğitim ile iş dünyası arasında bağlantı kurulması, kooperatifler ve diğer yeni iş sahalarıyla gençlerin ve kadınların ekonomiye bütünüyle entegre olmalarının sağlanması

- Günümüzde merkezi ve yerel yönetimlerin turizm çalışmalarına verdiği destek ve önem
- Sağlık turizminin mevsimsellikten uzak olması

TOKAT İLİ VE PROJE ALANI İÇİN AVANTAJLI YÖNLER

- Bölgede korunan zengin doğal ve kültürel mirasın bulunması
- Bölgenin ve ilin tarihi bakımından zengin bir geçmişe ve birikime sahip olması
- İlin pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış olması nedeniyle taşıdığı tarihi önem
- Doğa, kültür, yayla gibi çeşitli alanlarda alternatif turizm potansiyelinin bulunması
- Kırsal alanların rekreasyonel etkinliklere uygun olması
- Bölgede girişimci grubunun bulunması, bölge sermayesinin yeterli olması
- Bölgede ve ilde deneyimli ve çalışmaya istekli bir işgücünün, üniversitelerin, yüksekokulların ve meslek yüksekokullarının bulunması
- Bölgede ve ilde çalışma çağındaki nüfusun fazla olması
- Bölgenin gelişmeye elverişli bir kentsel kademelenme düzeni olması
- İlin coğrafi ve ekonomik açıdan önemli bir geçiş noktasında bulunması
- İlde tarıma elverişli alanın büyüklüğü ve bunun sağladığı istihdam olanağı
- İlde işlenmeye uygun zengin tarımsal ürün çeşitliliği olması
- Markalaşmış ile özgü tarım ürünlerinin bulunması
- İlde toplumsal uzlaşı kültürünün yerleşmiş olması
- Yeşilırmak başta olmak üzere zengin su kaynaklarının bulunması
- Proje alanın stratejik plan ve projelerde öncelikli bir yer olarak işaret edilmesi
- Proje alanını kolay ulaşılabilir durumda olması
- Proje alanında jeotermal su kaynaklarının niteliği
- Proje alanını tarihi geçmişi

TOKAT İLİ VE PROJE ALANI İÇİN DEZAVANTAJLI YÖNLER

- Turizm açısından her türlü alternatif potansiyele rağmen, turizm potansiyelinin yeterince değerlendirilememesi, tanıtılamaması
- Bölgenin doğal kaynaklarının ve kültürel değerlerinin turizm sektörüne yansıtılamaması
- Turizm işletmeciliğinin ve turistik tesislerin istenilen standartlara sahip olmaması ve tanıtımın yetersiz olması
- Yerel birliklerin, ortaklıkların ve sivil toplum kuruluşlarının yeterince gelişmemiş olması
- Sosyal yaşamın gelişmemiş olması
- Proje Alanının yaşam kalitesinin düşüklüğü
- Bütünsel yaklaşım/bütüncül koruma eksikliği
- Sosyo-kültürel proje eksikliği

Ülke pazarındaki hâkim konumdaki rakip firmalarla karşılaştırıldığında yukarıdaki zayıflıklara ek olarak mevcut kaynaklardan istenilen ölçüde faydalanılamaması yatırım alanındaki büyük bir dezavantaj olarak karşımıza çıkmaktadır. Fiziki donanım ve sermaye yetersizliği, uzman personel ve tanıtım eksikliği bu durumun başlıca sebepleri olarak sıralanabilir. Diğer taraftan termal kompleksin yapılacağı yatırım bölgesi coğrafi olarak ulaşım imkânları bakımından cazip özellikleri vardır.

2000'li yıllarda nüfusunun %17'si 65 yaşın üzerinde olan Avrupa'da bu oranın 2025 yılında %20'ye yükseleceği tahmin edilmektedir. Özellikle alım gücü çok yüksek olan 3. kuşak olarak tabir edilen 50 yaş ve üstü insanlar, sağlıkta önleyici tedavi ve zinde kalma arzusu ile sürekli artan yüksek kaliteli wellness olanaklarına yönelik talep oluşturmaktadır.

Gerek tedavi gerekse zinde kalma ihtiyacında yaşlanan Avrupa nüfusunun daha fazla termal kür gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. İklim avantajları nedeniyle özellikle romatizmal hastalıkların görüldüğü Kuzey Avrupa ve İskandinav ülkelerinde bu talep daha yoğunlukla hissedilmektedir. Ayrıca,

coğrafi yakınlık faktörü de göz önünde bulundurulduğunda Ortadoğu ülkeleri için de Türkiye önemli bir termal destinasyon ülkesi olabilecek konumdadır.

Global Wellness Enstitüsünün 2017 yılında yayınlamış olduğu "Wellness Tourism by Region 2017" raporuna istinaden termal sağlık turizminde öne çıkan 5 ülke sırasıyla Çin, Japonya, Almanya, Rusya ve İtalya olarak tespit edilmiştir. Bu 5 ülke toplam pazarın yaklaşık %76'sını toplamda 27 bin tesis ile ellerinde tutmaktadırlar. Ayrıca gelişmiş ülkelerde sağlık giderlerinin fazla olması nedeniyle hastaların tedavi hizmetlerini azaltmaya yönelik olarak sağlık hizmetlerinin daha düşük maliyetli ülkelerden temin edilmesi eğilimini artmaktadır. İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedavileri için Türkiye'ye göndereceği hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları ülkemiz termal turizmi açısından önemli bir pazar payı oluşturmaktadır.

PAZARLAMA VE SATIŞ PROGRAMI

Zengin jeotermal kaynaklara sahip olan ülkemizde, kaynakların en verimli şekilde kullanılarak insan sağlığı için iyileştirici, dinlendirici ve zinde kalma etkilerini kullanmak amacıyla son yıllarda sektöre olan ilgi artmaya başlamıştır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Türkiye Turizm Stratejisi 2023 programında termal turizmi sağlık turizminin önemli bir alt bileşeni olarak belirlemiştir. Aynı şekilde On birinci Kalkınma Planı da termal sağlık turizmi konusunda yapılacak çalışmalar için yatırımcıların önünü açmış ve alanda yapılacak her türlü yatırıma hibe ve teşvik vermek üzere özel programlar yayınlanacağını belirtmiştir.

Ulusal düzeyde sağlık turizminin öncelikli sektörlerden biri olması Sulusaray'da bulunan kaplıca sularının değerini de artırmıştır. Sulusaray'da bulunan jeotermal kaynakların ve tarihi potansiyelin değerlendirilmesi amacıyla yerli ve/veya yabancı yatırımcıların yapacakları termal tesisler ve sağlık merkezlerinin istenilen özelliklere sahip olması (konfor, entegre hizmet, fiyat, SGK anlaşmaları, yerli ve yabancı sigortalarla yapılacak anlaşmalar) durumunda, başta Tokat Havalimanı olmak üzere önemli yok güzergahlarına yakınlığı da göz önünde bulundurulduğunda termal turizm açısından önemli bir cazibe merkezi olabilir.

Türkiye jeotermal kaynaklar açısından Dünyada ilk yedi ülke arasında yer almakta olup, Avrupa'da kaynak potansiyeli açısından birinci, kaplıca uygulamaları konusunda ise üçüncü sıradadır. Ülkemizdeki öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirmeye çalışılmaktadır. Termal Turizminin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonu sağlayan tesisleri bünyesinde bulunduran termal otel ve sağlık merkezi kompleksi niteliğinde uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının arttırılması hedeflenmektedir. Termal Turizmdeki anlayış, termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor tesisleri gibi imkânların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen tesisler oluşturmaktır.

Termal otel ve sağlık merkezi kompleksleri, bir hastane veya klinik değildir. Hepsi birbirinden ayrı özellikte çalışan sistemlerdir. Geleneksel kaplıca uygulamalarıyla birlikte çeşitli tedavi merkezlerinin bulunduğu sistemlerden (kür merkezi, klinik, hastane vb.) insanlar yararlanırken aynı zamanda farklı özellikteki konaklama tesislerinde konaklayarak tüm ihtiyaçlarını karşılamaktadır. "Kaplıcalar Yönetmeliği"ne göre Sağlık Bakanlığı'ndan kaplıca işletme ruhsatı almış olan kaplıcalardaki tedavilerin bir kısmını Devlet karşılamaktadır. Sosyal Güvenlik Kurumuyla (SGK) anlaşma yapabilmek için Sağlık Bakanlığı'ndan kaplıca işletme ruhsatı alınması ve ayrıca pazardan daha fazla pay alınabilmesi amacıyla tesislerin her türlü konfora ve hizmet standardına sahip olması ve etkili bir tanıtım politikası izlenmesi büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda tesis işletmeye geçtikten sonra yürütülmesi planlanan satış koşulları altta detaylandırılmıştır.

- Termal otel ve sağlık merkezi kompleksi ile ilgili varsayımların oluşturulmasında, emsal otellerde uygulanan sağlık paketleri, yurtdışı özel sağlık kuruluşlarının Türkiye için karşılamış olduğu tedavi giderleri ve sosyal güvenlik kurumunun bu tür tedavi hizmetlerine uygulamış

olduğu fiyatların ortalaması dikkate alınarak, ortalama bir sağlık paketi fiyatı verilmeye çalışılmıştır.

- Raporda, konaklama türleri tedavi (sağlık) amaçlı konaklamalar ve tatil (dinlenme, zinde kalma, eğlenme, vb.) amaçlı konaklamalar olmak üzere 2 farklı konaklama tipi olarak incelenmiştir. Ancak fiyatlama konusunda bir ayrım yapılmamıştır.
- Çalışmada tedavi amaçlı konaklamalar ile tatil amaçlı konaklamalar birlikte değerlendirilmiştir. Tedavi amaçlı konaklamaların ayrıca termal tesis kullanımını da içeren sağlık harcamaları yapacağı varsayılmıştır.
- Toplam gecelemelerin %50'sinin tedavi (sağlık) amaçlı, fizik tedavi, hidroterapi, inhalasyon gibi tesisteki mevcut terapi ünitelerinden yararlanacakları, bu hizmetlerin sağlık paketi kapsamında pazarlanacağı ve konaklamalarında 14 gün, tam pansiyon olarak yapılacağı varsayılmıştır.
- Termal sağlık turizmi yapısı itibari ile sezon ayırt etmemektedir. Bu nedenle hafta için ve hafta sonu olarak 2 farklı konaklama gün sayısı alınmıştır. Hafta için konaklama gün sayısı 261 gün ve hafta sonu konaklama gün sayısı 104 gün olarak hesaplanmıştır.
- Tedavi amaçlı müşterilerin yurt içi ve yurt dışından SGK, özel sigorta kanalları ve kendi finansman olanakları ile gelecekleri varsayılarak ortalama fiyatlar verilmiştir.
- Tatil amaçlı konaklama yapacak turistler otelin termal havuzlarından ücretsiz olarak yararlanacak ve yarım pansiyon (oda kahvaltı) konaklama yapacaklardır.
- Tam pansiyon konaklama ücreti sabah, öğle ve akşam yemeklerini kapsamaktadır. Bu öğünler dışında yapılacak harcamalar "ekstra" olarak değerlendirilecektir.

Hedeflenen bu satış ve pazarlama politikasıyla öngörülen konaklama fiyatları (peşin) alttaki gibi oluşacaktır. Ayrıca, ileriye dönük olarak 5 yıllık satış öngörü ve tahmini getiri rakamları kapasite kullanım oranları dikkate alınarak hesaplanmış olup, bir alttaki tabloda (Bkz. Tablo 25) gösterilmiştir.

Tablo 24. Öngörülen Tesis Konaklama Fiyatları

	Hafta İçi Satış Fiyatı	**Hafta Sonu Satış Fiyatı**
İki Katlı Daire Tipi Ünite Fiyatı	600,00 TL (81,60 $)	670,00 TL (91,15 $)
Tek Katlı Daire Tipi Ünite Fiyatı	570,00 TL (77,50 $)	620.00 TL (84,35 $)
TOPLAM	**1.170,00 TL (159,10 $)**	**1.290.00 TL (175,50 $)**

Tablo 25. Tesis Oda Satış ve Gelirleri Projeksiyonu

	1. Yıl	**2. Yıl**	**3. Yıl**	**4. Yıl**	**5. Yıl**
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	50%	55%	60%	65%	65%
İki Katlı Daire Tipi Ünite Fiyatı (TL)	600,00	618,00	636,54	655,64	675,31
Tek Katlı Daire Tipi Ünite Fiyatı (TL)	570,00	587.10	604,71	622,85	641,54
Toplam Konaklama Gelirleri (TL)	**2.500.000**	**2.600.000**	**2.650.000**	**2.700.000**	**2.750.000**

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Zengin tarihi ve kültürel özelliklere sahip olan Tokat İlinin sosyo-ekonomik yapısı ve gelişme eğilimleri göz önüne alındığında kentin gelişimine katkı sağlayacak en önemli yaklaşımlardan biri turizme yönelik altyapının geliştirilmesi ve Tokat'ın turizmde marka kent haline getirilmesidir. Buna bağlı olarak Sulusaray gibi geri kalmış bölgelerdeki fiziki ve sosyal altyapı yetersizliğine yönelik yeni yatırımların desteklenmesi ildeki turizm potansiyelinin artmasına katkı sağlayacaktır.

Tokat'ta son yıllarda turizmde önemli gelişmeler olmaktadır. Turizm, birçok sektörü ve iş kolunu harekete geçiren, istihdam yaratan, bölgenin dış dünyaya açılmasına katkı sağlayan önemli bir araçtır. Tokat, ilinde son yıllarda turizm eksenli düzenleme ve faaliyetler gelişmektedir. Bunun da ilin ekonomisine olumlu yansımaları olmaktadır.

Proje Tokat için ekonomik katkısı büyük, kendi kendini ödeyebilen bir kamu yatırımı olarak görülmektedir. Proje sağladığı ekonomik faydanın yanı sıra, turizm sektöründe pozitif dışsallık yaratmıştır. Projenin turizm sektörünü desteklemesiyle sektörün bölge için önde gelen geçim kaynaklarından biri olmasına katkı sağlanacaktır. Emek yoğun yapısı ile turizm sektörü, yüksek istihdam potansiyeline sahiptir.

Projenin ekonomik analiz sonuçları incelendiğinde proje özellikle yarattığı turist potansiyeli ve harcama etkisi ile bölgeye önemli bir ekonomik fayda sunmaktadır. Tokat ilinin ve Sulusaray ilçesinin geliştirilmesi gereken faaliyetlerden birisi olan turizm, birçok sektörü ve iş kolunu harekete geçiren, istihdam yaratan; bölgenin dış dünya ile entegre olmasına katkı yapacak önemli bir araçtır. Bu proje ile sağlanacak ekonomik fayda ile bölgenin bu potansiyeli değerlendirilerek, turizmin sürdürülebilir bir ekonomik sektör olarak bölgenin gelişmesinde oynayabileceği rolün artırılması ve yerel/bölgesel kaynakların katılımcı yöntemlerle harekete geçirilmesi için gerekli şartlar oluşturulacaktır.

Yapımı planlanan termal otel ve sağlık merkezi kompleksi ile termal kaplıca sahasının altyapı yatırımlarının tamamlanması, jeotermal tesisin bölge ekonomisine ve turizmine katkı sağlaması, bölgede yeni iş sahalarının açılması, bölgeye gelen yerli ve yabancı turist sayısında artış sağlanmasıyla çeşitlenen ekonomik faaliyetler ile bölgesel kalkınmaya katkı sağlanması hedeflenmektedir. Sonuç olarak proje, Tokat'ın sahip olduğu tarih, kültür, doğa turizmi potansiyelinin termal ve sağlık turizmi ile entegre edilmesini sağlayarak bu yeni yasam alanını, yerli ve yabancı turistler ile Tokat halkı için yeni uğrak noktalarından birisi haline getirecektir. Yerel halkın ve yöre esnafının turizm ekonomisine katılımı teşvik edilmiş olacaktır. Yerel halk alanda çalışma imkânı bulacaktır. Bu proje, ildeki turist geceleme sayısının artışı ve dolayısıyla turizm gelirlerinin artışı açısından son derece önemli bir projedir.

Sulusaray ilçesine kurulacak olan tesise istinaden bölgede termal kaynak suyu olan alternatif yatırım alanlarına bakıldığında karşımıza Reşadiye Çermikönü – Ilıca Kaplıcası ile Sivas Yıldızeli sıcak çermik kaplıca sahası çıkmaktadır. Reşadiye kaplıcası 40-49ºC sıcaklığa sahip suyu hafif tuzlu ekşi, kokusuz ve renksizdir. Bölgede 1 adet 3 yıldızlı ve 124 kişi kapasiteli bir tesis ile Reşadiye Belediyesi'nin işletmesini yürüttüğü 1 adet termal tesis bulunmaktadır. Sivas Sıcak Çermik Kaplıca alanında ise Sivas Belediyesi tarafından işletilmekte olan ve 457 yatak kapasitesine sahip 4 adet termal otel, özel bir şirket tarafından işletilen ve Tek Vakfına ait olan 50 yatak kapasitesine sahip Tek Otel, 10 adet prefabrik ünite ve Cumhuriyet Üniversitesi'ne ait 15 yatak kapasiteli Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi bulunmaktadır. Reşadiye ilçesi yetkilileriyle yapılan istişareye binaen hem kapasite doluluk oranları hem de bölgeye gelen yerli ve yabancı turist ziyaretçi talebi bakımından Sulusaray'ın altından kalmakta olup yatırım alanı olarak uygun görülmemektedir. Zira Sulusaray'da bulunan Sebastopolis Antik Kenti bölgeyi turistik açıdan bir çekim noktası yapmaktadır. Yıldızeli sıcak çermik kaplıca sahasında ise görüldüğü üzere birçok üst seviyesinde termal otel bulunmakta olup, bölgenin yatırım arzı bakımından doygunluk seviyesine ulaştığı söylenebilir.

Türkiye'nin her köşesinden karayolu ile ulaşılabilen Tokat, Ankara'ya 399 km, Samsun'a 232 km, Ordu'ya 233 km, Sivas'a 108 km, Yozgat'a 206 km, Amasya'ya 114 km ve İstanbul'a 785 km uzaklıkta bulunmaktadır. Doğu ve batı arasındaki ana ulaşım bağlantısını sağlayan uluslararası yol güzergâhı Tokat ilinin kuzeyinde Erbaa ve Reşadiye ilçelerinden geçmektedir. Bu yol ilin Avrupa, Kafkasya ve Ortadoğu uluslararası yol ağlarına bağlanmasını sağlamaktadır. Ayrıca, Doğu Karadeniz ile Akdeniz'i birleştirecek 7 güzergâhtan biri olan "Ünye-Tokat-Adana" aksında üzerinde bulunan Ünye-Akkuş-Niksar bölünmüş karayolunun hayata geçirilmesi; Tokat ilinin erişilebilirlik imkânlarının artırılması açısından büyük önem taşımaktadır.

2018 Yılı Yatırım Programında yer alan "Tokat-Niksar Bölünmüş Karayolu", "Alaca - Çekerek - Zile - Turhal Bölünmüş Karayolu" ve "Merzifon-Çorum Ayrımı ve Mecitözü - Amasya - Turhal Ayrımı Devlet Yolu'nun tamamlanması ile Tokat çevre illerle olan tüm karayolu bağlantılarını bölünmüş yollar ile sağlamasının yanı sıra, ilin ulaşım açısından daha avantajlı bir konuma sahip olacaktır. Ayrıca Karayolu ulaşımında en önemli proje ise 2023 yılında Yap İşlet Devret Modeli ile hayata geçirilecek 2. Grup Otoyol projeleri arasında yer alan ve toplam uzunluğu 1255 km olması planlanan "Gerede Merzifon Gürbulak Otoyol Projesi'nin ilimizden geçecek olmasıdır.

Şekil 10. Tokat Bölünmüş Yol Haritası

Kaynak: https://tokat.ktb.gov.tr/

Cumhuriyetin ilk yıllarında inşa edilen Sivas-Samsun bölgesel ekspres hattında çalışan Devlet Demiryolu Yolu bağlantılı trenler yolcu ve yurt içi-yurt dışı yük taşımacılığında kullanılmaktadır. Trenler; Yeşilyurt, Artova, Zile ve Turhal ilçelerinden yük ve yolcu alabilmektedir. Tokat demiryolu bağlantıları ile Ortadoğu, Karadeniz ve Akdeniz'e açılabilmektedir. Demiryolu yük taşımacılığında en çok taşınan yükler; çimento ve mermerdir.

Şekil 11. Tokat Yeni Havaalanı Yeri Havadan Görünümü

Kaynak: Tokat İli Mevcut Durum Raporu-2020

Tokat kent merkezine 20 km uzaklıkta olan Tokat Havaalanı iç ve dış hat uçuş imkânı sunulabilecek altyapıya sahiptir. Mevcut pist uzunluğu ve yönü sebebiyle büyük jet uçaklarının iniş yapamamasından dolayı, ilde pist yönünün değiştirilerek yeni bir havaalanı yapılması için 2015 yılında başlatılan çalışmalar sonuç vererek 2017 yılı yatırım programına alınmıştır. Toplam 185 Milyon bütçeye sahip olan Tokat Yeni Havalimanı 2020 yılında tamamlanacaktır.

Bölgenin fiziksel altyapısından bahsetmek gerekirse, Sulusaray ilçesinin Tokat il merkezine uzaklığı 67 km'dir. En yakın ilçe Yeşilyurt ilçesi olup, uzaklığı ise 12 km'dir. İlçenin Artova'ya olan uzaklığı 29 km'dir. İlçeye en yakın havaalanı Tokat Havaalanı olup uzaklığı 87 km'dir. İlçe merkezi ve kırsal kesimde yolların asfalt oranı %95'dir.

Sulusaray İlçesinin toplam merkez dâhil olmak üzere 16 yerleşim biriminin tamamında elektrik vardır. Yerleşim birimlerinde içme suyu mevcuttur. İlçe birimlerindeki araziler engebeli olduğundan araziyi sulamak için sulama kanalları ve arkları bulunmamaktadır. Sadece Dutluca kasabasında gölet mevcut olup kasaba arazisi ve çevresindeki Balıkhisar ve Balıklaya köyü arazileri sulanmaktadır. Beyazıt köyüne sulama kanalı yapılmıştır. İlçede doğalgaz hizmeti mevcut değildir fakat ilçe belediyesi doğalgaz altyapısı için gerekli çalışmaları yapmış olup 2023 yılı sonuna kadar ilçeye doğalgazın getirilmesi planlanmaktadır. Bunlara ek olarak, ilçede haberleşme ve internet altyapısı mevcut olup, GSM şebekeleri aktif bir şekilde faaliyet göstermektedir.

Şekil 12. Sulusaray Termal Tesis Yatırım Alanı Uydu Görüntüsü

Kaynak: https://earth.google.com/

Yatırım projesi alanı Sulusaray ilçesi Ilıcak Kaplıca Bölgesi mülkiyeti Tokat İl Özel İdaresi'ne aittir. 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik" hükmünce ve ilgili şartların yerine getirilmesi şartıyla proje alanı ilgili yatırım yapacak kişi ve kurumlara tahsis ve devir işlemleri yapılabilmektedir.

İlçenin karayolu ile ulaşım sorunu yoktur. İlçeden demir yolu geçmemektedir. Devlet Demir Yollarına en yakın istasyon 11 km mesafededir. 6 yerleşim biriminde stabilize, 7 yerleşim biriminde asfalt yol mevcuttur. İlçede sosyal donatılar yok denecek kadar azdır. İlçede sinema, tiyatro, spor salonu gibi yapılar bulunmamaktadır.

Yatırım bölgesindeki beşeri sermaye ve işgücü rakamlarına bakıldığında, ilde işgücüne katılım oranları ülke ortalamalarının üzerinde bir seyir izlemektedir. 2008 yılında %57,4 olan işgücüne katılım oranı 2013 yılında %49,9'a gerilemiştir.

Tablo 26. Tokat İli İşgücüne Katılım Oranı

İşgücüne Katılım Oranı	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tokat	57,4	53,5	49,3	51	47,4	49,9
Türkiye	44,9	45,7	46,5	47,4	47,6	48,3

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 2020

Tokat ilinde istihdam oranları 2008 - 2013 döneminde Türkiye ortalamasının üzerinde değerlere sahiptir. İstihdam oranın ülke ortalamalarının üzerinde çıkmasında tarım yoğun istihdam yapısının neden olduğunu söylemek mümkündür. 2008-2013 döneminde istihdam oranlarında da bir gerileme gözlemlenmektedir. 2008 yılındaki istihdam oranı %54 iken, 2013 yılında bu oran %46,7'ye gerilemiştir.

Tablo 27. Tokat İli İstihdam Oranı

İstihdam Oranı	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tokat	54	50,4	46	48,2	44,7	46,7
Türkiye	40,4	39,8	41,3	43,1	43,6	43,9

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 2020

Son olarak, Ar-Ge ve bilimsel araştırma perspektifinden bakıldığında Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi (GOÜ) Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi'nde görev yapan Doç. Dr. Bilge Hilal Çadırcı yürütmüş olduğu araştırmalar ön plana çıkmaktadır. Sulusaray kaplıca suyunun içindeki "melenoma" isimli maddenin ve mineralli suyun egzama ve deri kanserine iyi geldiğine yönelik bulgular tespit edilmiş olup, sürecin geliştirme faaliyetleri ilgili fakülte tarafından yürütülmektedir.

3.2. Üretim/Hizmet Teknolojisi

Tokat ili Sulusaray İlçesi'nde inşa edilmesi planlanan tesis, en az üç ya da dört yıldız standardında bir konfor düzeyine sahip olan, talebe göre yıl boyunca aynı hizmet olanaklarını sunabilen, hem geceleme yapan hem de günübirlik ziyaretçilere hizmet verebilecek donanım, mekân ve personele sahip olan tesisler termal otel ve sağlık merkezi olacak şekilde planlanmaktadır.

Termal turizm işletmelerinde teşhis-tedavi birimlerinin bulunduğu ve kür uygulamalarının yapıldığı bölümler ise termal kür merkezi olarak tanımlanmaktadır. Termal turizm tesislerinin, nitelikli termal hizmeti üretimi kapsamında bulunması gereken standartlar çerçevesinde alttaki tedavi imkânları ile sağlanacaktır.

- **Balneo-Terapi Sistemi**: Toprak, su ve iklim kaynaklı şifalı etkenlerin banyo, içme ve soluma şeklinde, seri halde uygulanmaları ile yapılan, ortam değişimi de sağlayarak, bu yörenin iklim ve biyolojik ortamının da etkisi altında ve kür tarzında gerçekleştirilen bir tedavi yöntemidir.
- **Klima-Terapi Sistemi:** Astım, bronşit, solunum yolu enfeksiyonları gibi rahatsızlıkları gidermek için geliştirilen kür tedavisidir.
- **Güneş-Terapi Sistemi:** Mevsimsel Duygulanım Bozukluğu (SAD) ve diğer bazı durumları yapay ışığa maruz bırakılmak suretiyle geliştirilen bir tedavi yöntemidir.
- **Açık Hava Terapi Sistemi:** Açık hava ve yapay ışığa maruz bırakılmak suretiyle geliştirilen bir tedavi yöntemidir.
- **Hidro-Terapi Sistemi:** Su ile tedavi yöntemidir. Suyun eklemler ve kaslar üzerine binen yükü azaltması ve ağrının kontrolüne yardımcı olması sebebiyle fiziksel bozuklukların tedavisinde kullanılmasıdır.
- **Thermo-Terapi Sistemi:** Vücut dokusunun yüksek ısıya (39 – 44 °C arası) maruz bırakılmasıyla uygulanan bir tedavi yöntemidir.
- **Aletli, aletsiz masaj imkânları.**

- **Otel odalarındaki banyolarda termal su imkânları.**

Listede belirtilen terapi sistemleri menşei itibari ile Asya ve Avrupa kökenli termal sağlık imkânları olarak literatürde karşımıza çıkmaktadır. Bilim adamları, özellikle Avrupa ve Japonya'da, mineraller ve diğer elementler arasındaki bağlantı ile doğal sıcak ve mineral kaynakların potansiyel sağlık yararları ile ilgili uzun bir araştırma geçmişine sahiptir.

21. yüzyılın birçok sağlık beldesinde ve kaplıcalarında bedenle birlikte zihin ve ruh, daha geleneksel rehabilitasyon terapileri yanı sıra, yeni yaş tedavileri de dâhil olmak üzere uyum yaratmadaki bütünsel bir yaklaşım kullanılarak gerçekleştirilmekteydi (Smith ve Kelly, 2006). Asya kökenli zihin, ruh ve beden terapileri, Avrupa balneolojisi ve hidroterapi (termalcilik) gelenekleri ile birleştirmiş ve iç içe geçmiştir (Bushell ve Sheldon, 2009). Avrupa ülkelerinde, sağlık merkezleri veya tıbbi SPA merkezlerinin pek çoğu (örneğin Almanya'daki Kurkliniks) hastaları, hastalık ve yaralanmalardan sonra insanları rehabilite etmek veya sağlıklarını iyileştirmek ve sürdürmek için en iyi şekilde hizmet veren termal banyo kürlerinden (balneoloji ve hidroterapi) faydalanmak için kurulmuştur.

Günümüzün stresli toplumunda kaplıca banyosunun, kronik hastalıkların tedavisi için olduğu kadar ilaçla tedavi edilemeyen yaşam tarzı ile ilgili hastalıklarda da kullanılması gerektiğini öne sürmüştür. Agishi ve Ohtsuk'i (1998) beden ve zihin arasında bir denge oluşturmak için sağlığı korumak ve geliştirmek için balneoterapiyi kullanmayı önermektedir.

3.3. İnsan Kaynakları

2019 ADNKS sonuçlarına göre Tokat, 81 il arasında en fazla nüfusa sahip 34 üncü il konumunda olup bu değerle (612.747) ülke nüfusunun yaklaşık binde 7,36'sını barındırmaktadır. 2018 yılında 612.646 olan Nüfus 2019 yılında 101 kişi artmıştır. Merkez, Erbaa, Niksar, Turhal ve Zile ilçelerinde ekonomik faaliyetlerin yoğun olması ilin çok merkezli bir şekilde gelişmesinde etkili olmuştur. Kırsal karakteri güçlü olan Tokat ilinde, merkez ilçe sahip olduğu eğitim, sağlık ve ticaret fonksiyonları ile hem yakın çevresindeki kırsal alan için hem de ilçeler için önemli bir çekim noktasıdır. Ekonominin yapı taşlarını, tarım, hayvancılık ve sanayi sektörleri oluşturmaktadır.

Termal sağlık merkezinin yapılması öngörülen Sulusaray ilçesi ise kırsal nüfusun ağırlıkta olduğu, büyük baş hayvancılığın yoğun olarak yapıldığı, temel üretim ve ekonomik yapının tarıma dayandığı bir ilçedir. İlçe tarihte büyük bir kent olan Sebastapolis'e ev sahipliği yapmış, bölgenin üzerine yerleşmiştir. Özellikle ilçenin tarihinin eski çağlara kadar uzanması, doğal ve tabii varlıklar açısından zengin bir coğrafyaya sahip olması ilçenin önemli avantajlarındandır. Bölgedeki beşeri sermayenin yapısını daha iyi görebilmek için alttaki demografik veri tabloları hazırlanmış olup gerekli analizler yapılmıştır.

Tablo 28. Tokat İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

Eğitim Durumu	2015	2016	2017	2018	2019
Okuma Yazma Bilmeyen	17.520	16.732	15.929	15.468	14.539
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	47.971	45.479	43.144	40.974	38.461
İlkokul Mezunu	136.491	131.624	130.195	122.310	119.327
İlköğretim Mezunu	73.431	65.390	67.066	72.110	48.302
Ortaokul veya Dengi Mezunu	47.388	59.286	60.770	66.566	90.953
Lise veya Dengi Mezunu	86.292	95.236	94.165	101.526	104.576
Yüksekokul veya Fakülte Mezunu	51.380	55.567	57.339	60.523	63.228

Yüksek Lisans Mezunu	2.830	3.015	4.336	4.834	5.272
Doktora Mezunu	865	903	1.214	1.223	1.193
Lise veya Dengi Mezunu Oranı (%)	19	20	20	21	22
Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Oranı (%)	11	12	12	12	13
Toplam Mezun Sayısı	**398.677**	**411.021**	**415.085**	**429.092**	**432.851**

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Tokat ili eğitim kademeleri tablosuna bakıldığında okuma yazma bilmeyen sayısı 2015 yılında 17 bin seviyelerinde iken, 2019 yılında 14 bin seviyelerine gelmiş olup, okuma yazma seviyesinde olumlu bir gelişme olarak göze çarpmaktadır. Ek olarak, 5 yıllık zaman zarfında lise veya dengi mezunu oranı %19'dan %22'ye, yüksekokul veya fakülte mezunu oranı da %11'den %13'e çıkarak bu büyümeye destek vermektedir. Okullardan toplam mezun olan öğrenci sayısı ise 2015 yılında 398 bin seviyelerinde iken 2019 yılında %8,5'lik bir artışla 432 bin seviyelerine gelmiştir. Bu rakamlardan da anlaşılacağı üzere bölgede okullaşma oranı artan ve büyüyen bir eğilim içerisinde olup, mezun sayıları her geçen gün artmaktadır. Çalışma çağındaki nüfus oranlarına baktığımızda ise, 2015 yılında 394.340 olan 15-64 yaş grubu nüfus 2019 yılında binde 3'lük bir artışla 408.957 seviyesine gelmiş olup, toplam il nüfusunun %66,74'lük kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 29. Tokat İli Çalışma Çağındaki Nüfus Oranları

Nüfus Grubu	2015	2016	2017	2018	2019
Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64 Yaş Grubu)	394.340	403.277	402.955	411.104	408.957
Toplam İl Nüfusu	593.990	602.662	602.086	612.646	612.747
Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam İl Nüfusuna Oranı (%)	**66,39**	**66,92**	**66,93**	**67,10**	**66,74**

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Çalışma çağındaki nüfus oranlarına baktığımızda ise, 2015 yılında 394.340 olan 15-64 yaş grubu nüfus 2019 yılında binde 3'lük bir artışla 408.957 seviyesine gelmiş olup, toplam il nüfusunun %66,74'lük kısmını oluşturmaktadır. Bu oran ilde çalışabilir durumda olan kişilerin emek arzına katılımını yani bölgedeki çalışabilir nüfus veriminin gelişim içerisinde olduğunu göstermektedir.

Tablo 30. Tokat İli Genç Nüfus İstatistikleri

Nüfus Grubu	2015	2016	2017	2018	2019
Genç Nüfus (15-24 Yaş Grubu)	98.648	101.210	99.309	100.034	96.548
Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64 Yaş Grubu)	394.340	403.277	402.955	411.104	408.957
Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%)	**25,02**	**25,10**	**24,65**	**24,33**	**23,61**

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Tokat ilindeki genç nüfus istatistikleri analiz edildiğinde 2015 yılında 98,648 olan "15-24 yaş grubu" nüfus sayısı 2019 yılında %2,1'lik bir düşüşle 96.548 kişi seviyesine gerilemiştir. Her ne kadar 5 yıllık dönemde bir azalma söz konusu olsa da, 2016 ve 2018 yıllarında da görüleceği üzere bu sayı 100 bin seviyesini aşmış olup, genel olarak dalgalı bir seyir izlemektedir. Bu daralmanın en büyük sebebi olarak bölgede iş ve istihdam olanakları çok kısıtlı olduğu için özellikle gençler iş imkânlarının daha çok olduğu Tekirdağ ve İstanbul'a göç etmektedirler. Kurulacak olan termal tesis ile özellikle kırsal alanda çeşitlendirilecek ekonomik faaliyetler ve yaratılacak istihdam ile bölgede yaşanan göçün önüne geçilmeye çalışılacaktır.

Termal sağlık kompleksi yatırımının gerektirdiği nitelikteki istihdama erişim durumuyla ilgili olarak, bölgede turizm sektöründe nitelikli insan gücü bulunmaktadır. Bu kapsamda Zile'de Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi'ne bağlı Zile Dinçerler Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu bulunmaktadır. Yüksekokulda, Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik ile Yiyecek ve İçecek İşletmeciliği bölümlerinde yaklaşık 700 civarı öğrenci eğitim görmekte olup, konaklama ve yiyecek içecek işletmeciliği alanları öncelikli olmak üzere turizmin farklı alanlarında lisans eğitimi almış nitelikli yönetici adayları yetiştirilmektedir. Ayrıca, Tokat Merkez'de turizm alanında eğitim veren bir adet Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bu lisede yiyecek içecek hizmetleri, konaklama ve seyahat hizmetleri alanında nitelikli öğrenciler yetiştirilmektedir. Yıllık 150'nin üzerinde mezun verilmekte olup, mezunlar %90 oranında şehir içi ve şehir dışı turizm tesislerinde istihdam edilmektedir. Ek olarak, Almus Çok Programlı Lisesi'nde de yiyecek içecek hizmetleri alanında eğitim verilmekte olup mezunları birçok turizm tesisinde çalışabilmektedirler.

Gerçekleştirilecek olan proje ile bölgede turizm sektörünün desteklemesine ve sektörün bölge için önde gelen geçim kaynaklarından biri olmasına katkı sağlanacaktır. Emek yoğun yapısı ile turizm sektörü, yüksek istihdam potansiyeline sahiptir. Kurulacak olan termal kompleksin yiyecek ve içecek, kat hizmetleri, insan kaynakları, muhasebe ve teknik servis bölümlerinde toplam 20 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. Çalışanların çoğunluğu asgari ücretin biraz üzerinde bir maaş ile istihdam edilmesi planlanmaktadır. Bu planlama dâhilinde çalışacak olan personellerin maaşları çoğunlukla net 2.500 TL olarak hesaplanması öngörülmektedir. Bu hesaba göre 2.500 TL net maaşı olan bir işçinin işverene olan maliyeti; ("Brüt ücret: 3.496,94 TL" + "SGK işveren payı: 542,03 TL" + "İşsizlik payı: 69,94 TL") olmak üzere toplam 4.108,91 TL olarak tespit edilmiştir.

Tablo 31. Turizm Sektöründe Ülkelere Göre Ortalama Maaşlar

Ülke Adı	Net Maaş Miktarı
Türkiye	**2.500,00 TL**
Japonya	~ **8.970,00 TL** (130.000 JPY)
Almanya	~ **8.380,80 TL** (960,00 EUR)
İtalya	~ **8.031,60 TL** (920,00 EUR)
Çin	~ **7.928,70 TL** (7.410 CNY)
Rusya	~ **2.593,80 TL** (26.200 RUB)

Kaynak: http://www.salaryexplorer.com/

"Global Wellness Instıtute-Wellness Tourism by Region 2017" raporuna göre dünyada termal sağlık turizmi konusunda önde gelen 5 ülke Çin, Japonya, Almanya, Rusya ve İtalya olarak ön plana çıkmıştır. Bu ülkelerdeki turizmi işletmelerinde çalışan personellerin minimum net maaş miktarları tespit edilmiş olup üstteki tabloda gösterilmiştir. Tablodan görüleceği üzere net maaş miktarında Türkiye diğer 5 ülkeye kıyasla oldukça düşük bir maaş seviyesine sahip olarak bir rekabet avantajı sağlamıştır. En yakın maaş seviyesinde Rusya ön plana çıkmış olup, diğer ülkelerdeki maaş seviyesi Türkiye değerinin 3 katı civarında olduğu görülmektedir.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Gerçekleştirilecek sağlık turizmi kompleksi projesinde sabit yatırımlar esas olarak binaların – Sosyal Tesis, Apart Otel ve Termal Tesis – inşaat ve tesisat yatırımlarıdır. Bu kapsamda; Etüt ve proje giderleri, arazi-arsa giderleri, bina-inşaat (kaba ve ince inşaat) maliyetleri, makine ekipman ve tefrişat maliyetleri, sigorta maliyetleri, taşıma maliyetleri, montaj maliyetleri, beklenmeyen giderler, işletmeye alma giderleri ve genel giderler sabit yatırım maliyet kalemlerini oluşturmaktadır.

- Yatırım süresi 2 yıl olarak hesaplanmış ve 2. yılın sonunda yatırımın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Genel giderler ise toplam sabit yatırım tutarının %1'i olarak varsayılmıştır.
- Beklenmeyen giderler; toplam sabit yatırım tutarının %2'si olarak varsayılmıştır.
- İşletme döneminde ek yatırım düşünülmemiştir. Sadece bakım onarım gideri, işletme giderleri içerisinde yer almaktadır.

Tablo 32. Sabit Yatırım Gider Kalemleri Tablosu

Yatırım Harcamaları	Tutar (TL)	Açıklama
Etüt ve Proje Giderleri	120.000,00	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Gideri	0,00	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır. Yatırım yeri Tokat İl Özel İdaresi üzerinden tahsis veya devir edilecektir.
Makine Ekipman ve Tefrişat Gideri	0,00	Mekanik Tesisat ve Elektrik Tesisat giderleri içinde yer almaktadır.
İthalat ve Gümrükleme	0,00	İthalat ve gümrükleme bedeli yoktur.
Sigorta, Taşıma ve Montaj Maliyetleri	0,00	Tesisat giderleri içinde yer almaktadır
Kaba ve İnce İnşaat Giderleri	15.500.000,00	Sosyal Tesis, Apart Otel, Termal Tesis İnşaat işleri giderleridir.
Mekanik Tesisat Giderleri	3.700.000,00	Sosyal Tesis, Apart Otel, Termal Tesis mekanik tesisat giderleridir.
Elektrik Tesisat Giderleri	1.300.000,00	Sosyal Tesis, Apart Otel, Termal Tesis elektrik tesisat giderleridir.
Çevre ve Altyapı Giderleri	5.300.000,00	Proje açık alanı düzenlemesi giderleridir.
ARA TOPLAM	**25.920.000,00**	-
Genel Giderler	259.200,00	İnşaat işleri, ince işler, mekanik tesisat işleri ve elektrik tesisat işleri toplamının %1'i genel giderler olarak kabul edilmiştir.

Beklenmeyen Giderler	518.400,00	İnşaat işleri, ince işler, mekanik tesisat işleri ve elektrik tesisat işleri toplamının %2'si beklenmeyen giderler olarak kabul edilmiştir.
TOPLAM SABİT YATIRIM	**26.697.600,00**	**-**

Yatırımın 2 yıl içinde tamamlanması planlanmıştır. Uygulama planı çerçevesinde Yatırım Dönemi Nakit Projeksiyonu aşağıdaki tabloda verilmiştir. KDV'nin muhasebe mevzuatına göre bir gider veya gelir olmaması nedeniyle, Sabit Yatırım Tutarı, tüm nakit çıkışları KDV hariç olarak değerlendirmeye alınmıştır. Ön Fizibiliteye esas alınan Toplam Sabit Yatırım Tutarı KDV hariç 26.697.600,00 TL. (3.607.783 $)' dir. İki yıllık yatırım dönemi 4 yarıyıl olarak ele alınmış, yatırım harcamaları, Uygulama Programında gösterildiği şekilde işleyişe paralel olarak dağıtılmıştır.

Tablo 33. Yatırım Dönemi Nakit Projeksiyonu Tablosu

Yatırım Dönemi (24 Ay)					
	1.Yarıyıl	**2.Yarıyıl**	**3.Yarıyıl**	**4.Yarıyıl**	**TOPLAM**
Etüt ve Proje İşleri	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
İnşaat İşleri	5.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	2.500.000,00	15.500.000,00
Mekanik İşler	0,00	0,00	2.500.000,00	1.200.000,00	3.700.000,00
Elektrik İşleri	0,00	0,00	870.000,00	430.000,00	1.300.000,00
Çevre ve Altyapı İşleri	0,00	0,00	0,00	5.300.000,00	5.300.000,00
ARA TOPLAM	**5.120.000,00**	**4.000.000,00**	**7.370.000,00**	**9.430.000,00**	**-**
Genel Giderler	51.200,00	40.000,00	73.700,00	94.300,00	259.200,00
Beklenmeyen Giderler	102.400,00	80.000,00	147.400,00	188.600,00	518.400,00
GENEL TOPLAM	**5.273.600,00**	**4.120.000,00**	**7.591.100,00**	**9.712.900**	**26.697.600,00**

Projenin sabit yatırım tutarı KDV hariç 26.697.600,00 TL'dir. Projenin toplam finansman ihtiyacı, sabit yatırım tutarına KDV Tutarının eklenmesiyle 31.503.168,00 TL. (4.257.184 $) olarak öngörülmektedir.

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Termal sağlık turizmi sektöründe faaliyet gösteren firmalar ile yapılan görüşme ve istişareler neticesinde sektördeki kapasite kullanım oranlarının %50 ile %70 arasında değiştiği belirlenmiştir. Bu minvalde, ön fizibilite raporuna konu olan Sulusaray ilçesine kurulacak olan termal sağlık kompleksi yatırımının ortalama 7,5 yılda geri döneceği tespit edilmiştir.

Yapılacak olan yatırımın turizm sektöründe olmasından dolayı sektörünün özellikleri üzerinde arz-talep analizleri dikkatlice ele alınmalıdır. Öncelikle termal su kaynağı kısıtlaması altında arz talep dengesi mutlaka sağlanmalıdır. Doğal termal su kaynaklarının belirlediği potansiyel yatak ve turist sayısında daha fazla kapasite oluşturulmasının önlenmesi gereklidir.

Talep cephesinde ise en önemli faktör tanıtım ve pazarlamadır. Bu alandaki başarısızlık tesisin kapasite kullanım oranını düşürecektir. Yaşlı ve satın alma gücü yüksek yerli ve yabancı turiste yönelik pazarlama anlayışı öncelikli olurken, sağlıklı yaşam (wellness) konsepti ile yapılacak pazarlama çalışmaları da unutulmamalıdır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

5.1. Çevresel Etki Analizi

Proje kapsamında inşa edilecek olan termal otel ve sağlık merkezi kompleksi T.C. Sağlık Bakanlığı izni, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine ilişkin Tebliğ ve Yönetmelik çerçevesinde gerçekleştirilecektir.
Proje kapsamında Çevre Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre;

- Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri (500 oda ve üzeri) olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi'nde,
- Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri) olması durumunda ise "Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'nde yer almaktadır.

Bu nedenle fizibilite konusu yatırım 100 odanın altında olacağı için ÇED "Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'ne göre değerlendirilecektir.

5.2. Sosyal Etki Analizi

Termal tesis yatırımın hedef bölgesi Tokat İli Sulusaray İlçesidir. Bu kapsamda ilçenin tarihi ve termal potansiyeli bütüncül bir yaklaşımla harekete geçirilerek bölgenin bilinirliği artırılacaktır. İlçede iş ve istihdam olanakları çok kısıtlı olduğu için özellikle gençler Tekirdağ ve İstanbul'a göç etmektedir. İlçe nüfus olarak günden güne ciddi oranda kan kaybetmektedir. Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı tarafından 2014 yılında yapılan "TR83 Bölgesi İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Analiz" sonuçlarına göre Sulusaray 50 ilçe içerisinde 50. sıradadır. Bu nedenle yatırımın sahip olduğu istihdam potansiyeli ile İlçenin sosyo-ekonomik yapısının gelişmesine ve yaşanan göçün tersine çevrilmesine katkı sağlaması beklenmektedir.

Ek olarak ilçenin sahip olduğu zengin tarihi ve doğal zenginliklerin gün yüzüne çıkarılarak bilinirliğinin artırılması önemlidir. Bu nedenle projenin katkı sağlayacağı bir kitle olarak sanat tarihçileri, mimarlar, akademisyenler ve arkeologlar olarak ön plana çıkmaktadır. Bu insanların yapacakları ulusal ve uluslararası araştırma ve bilimsel yayınlar, bölgenin bilinirliğini sağlayarak, gizli kalmış ve önemi fark edilememiş tarihi dokunun katma değerli bir ürün olarak ortaya çıkmasına katkı sağlayacaktır.

Son olarak, tesisi ziyaret için gelen turistler, Tokat'ın tarihi ve doğal güzelliklerini görebilecek ve doğa sporlarını içeren birçok aktiviteye katılabilecekler, Tokat'a özgü yiyecek ve içecekleri tadacak; bakırcılık, yazmacılık, seramikçilik gibi özgün el sanatlarının üretimini yerinde görüp, yöreden birer Tokat hatırası ile ayrılacaklardır. Tesis konuklarına, sağlık turizmi ürünleri, bölgenin tarihi ve doğal zenginliği, kaliteli havası, iklimi, taze ve sağlıklı gıdaları gibi konsepti destekleyen varlıklarıyla birlikte sunabileceği bir yatırım olacaktır.

KAYNAKLAR

Agishi, Y. & Ohtsuka, Y. (1998). Present features of balneotherapy in Japan. Global Environment Research, 2, 177-185.

Aksu, Ceren ve Emine Aktuğ (2011) Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması, Denizli: Güney Ege Kalkınma Ajansı (GEKA).

Balneoterapi: Malatya İspendere Şifalı Suyunun Tamamlayıcı Tedavide Kullanımının Turizm Kapsamında İncelenmesi.

Bulu, Melih ve İ. Hayrettin Eraslan (2008) Bolu İli Turizm Sektörünün Uluslararası Rekabetçilik Analizi, İstanbul: Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği (URAK) (2008) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: http://www.urak.org./yayinlar/2008BuluVeEraslan.pdf.

Bushell, R. & Sheldon, P. J. (2009). Wellness and tourism: mind, body, spirit, place (innovation and tourism, connecting theory & practice). New York: Cognizant Communication Corp.

Çakıcı, A. Celil; Lütfi Atay ve Murat Aksu (2012) “Bozcaada turizmi için geçerli olabilecek fırsatlar, üstünlükler, zayıflıklar ve tehlikeleri tespit etmeye yönelik bir araştırma”, Yönetim Bilimleri Dergisi, 8 (1) 146-166.

Gökalp Selçuk ve Selim Başar (2006) “ Turizm Uydu Hesapları”, Gazi Üniversitesi İİBF Dergisi, 7 (2) 53-70.

Gülen, Kemal Güven ve Selma Demirci (2012) Türkiye’de Sağlık Turizmi Sektörü, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası.

İlban, Mehmet Oğuzhan ve Mehmet Kaşlı (2009) “Termal Turizmin Gelişmesini Etkileyen Sorunları Belirlemeye Yönelik Gönen’de Bir Araştırma”, Ege Akademik Bakış, 9 (4) 1275-1293.

Kanabir, Hüseyin ve Mehmet Kaşlı (2007) “Sürdürülebilir Rekabet Avantajı Elde Etmede Turizm Sektörü Sektörel Stratejiler ve Uygulamalar”, Melih Bulu ve Hayrettin Eraslan (Editörler), İnanç Turizmi, İstanbul: Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu.

Smith, M. & Kelly, C. (2006). Wellness tourism. Tourism Recreation Research, 31(1), 1-4.

Tokat İli Mevcut Durum Raporu, Orta Karadeniz Kalkınma Ajansı-Tokat Yatırım Destek Ofisi (2020) Tokat İl Özel İdaresi Stratejik Planı (2020-2024)

Yanardağ, Muzaffer Özgür (2014) “ İzmir’de Turizm Yatırımlarının İhtiyaç Analizi”, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1 (1) 81-104.

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 gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

  NBD = *Z* (NA,/(l-k)^{t}) t=0

  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.

  Cari Oran = Dönen Varlıklar/ 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.

  Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/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.

  Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat-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

Samsun Merkez Organize Sanayi Bölgesi Yaşar Doğu Caddesi No: 62 Tekkeköy/SAMSUN
Tel.: 0 (362) 431 24 00 - Faks: 0 (362) 431 24 09

E-Posta: info@oka.org.tr | www.oka.org.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz