

**T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
KUŞADASI KAYMAKAMLIĞI**

**TR32-DFD- 0037
KESE DAĞI MESİRE
YERİNİN KUŞADASI TURİZMİ İLE
ENTEGRASYON İÇİNDE YENİDEN DÜZENLENMESİ
FİZİBİLİTE VE YATIRIM ANALİZİ PROJESİ**

**GÜNEY EGE KALKINMA AJANSI
DOĞRUDAN FAALİYET DESTEĞİ
PROGRAMI**

T.C.

AYDIN VALİLİĞİ KUŞADASI KAYMAKAMLIĞI

**TR32-DFD-0037 KESE DAĞI MESİRE YERİNİN
KUŞADASI TURİZMİ İLE
ENTEGRASYON İÇİNDE YENİDEN
DÜZENLENMESİ
FİZİBİLİTE VE YATIRIM ANALİZİ PROJESİ**

01/03/2015

PROJEDEN SORUMLU BİRİM

Aydın Valiliği Kuşadası Kaymakamlığı

PROJE EKİBİ

Proje Koordinatörü ve Hazırlayan: IPED Danışmanlık

Proje Danışmanı

Doç.Dr.Mete SEZGİN



İçindekiler

A) KUŞADASI KESE DAĞI MESİRE YERİNİN KUŞADASI TURİZMİ İLE ENTEGRASYON İÇİNDE YENİDEN DÜZENLENMESİ FİZİBİLİTE VE YATIRIM ANALİZİ PROJESİ	4
A1) AMAÇ	4
A2) GEREKÇE	4
A3) YÖNTEM.....	5
A3.1) <i>Literatür Taraması</i>	5
A3.2) <i>Doğrudan Gözlem</i>	5
A3.3) <i>Yapılandırılmamış Alan Çalışması ve Saha Ziyareti</i>	5
B) MEVCUT DURUM ANALİZİ	6
B1) Arkeolojik, tarihi ve Turistik Değerler	7
B2) Konaklama Sektörü	10
B3) Seyahat Acentaları, Kuşadası ve Yat Limanı	13
B4) Turizm Talebi	14
B5) Kuşadası Turizm SWOT Analizi	16
C) KESE DAĞI UYGUN YATIRIM ALANLARI ANALİZİ	17
C1) Yatırım, Turizm Yatırımı ve Yatırım Projesi Kavramları	17
C2) Kесе Dağı Turistik Yatırımı İçin Kuşadası Yöresinin Turistik Tahmininin Değerlendirilmesi	19
C2.1) <i>Turistik Talep Tahmin Yöntemleri</i>	19
C2.1.1) <i>Kalitatif Tahmin Yöntemleri</i>	19
C2.1.2) <i>Kantitatif Tahmin Yöntemleri</i>	20
C2.1.2.1) <i>Trend Analizi</i>	20
C2.1.2.1.1) <i>En Küçük Kareler Yöntemi</i>	20
C3) Yatırımlar Açısından Etki Analizi	23
C3.1) <i>Turistik Fonksiyon Oranı İle Değerlendirme:</i>	24
C3.2) <i>Otelcilik Fonksiyonu İle Değerlendirme</i>	25
D) POTANSİYEL YATIRIM ALANLARI ANALİZİ.....	25
D1) Ürün Pazar Analizi	25
D.1.1) <i>Kuşadası Turizm Hizmetleri Algı Haritası</i>	28
D1.2) <i>TOPSIS Yöntemiyle Kuşadası Turizm Yatırım Tesislerinin Değerlendirilmesi</i>	30
D1.3) <i>TOPSIS Yönteminin Uygulanması</i>	32
D2) Örnek Yatırım ve İşletme Giderleri Tablosu.....	34
KUŞADASINDA YATIRIM SEBEPLERİ	37
E) TURİZM YATIRIMLARINDA ÖZET MEVZUAT	38
E.1) Turizm Gelirlerinin Çoğaltan Etkisi	38
E.2) Turizm Yatırımlarında İzlenecek Yol	40
E.3) Yatırımlarda Teşvik Edilmeyen Konular	41
SONUÇ	43
KAYNAKÇA	49

A) KUŞADASI KESE DAĞI MESİRE YERİNİN KUŞADASI TURİZMİ İLE ENTEGRASYON İÇİNDE YENİDEN DÜZENLENMESİ FİZİBİLİTE VE YATIRIM ANALİZİ PROJESİ

A1) AMAÇ

Projenin genel amacı; Bölgenin rekabetçilik düzeyinin artırılması ekseninde Kuşadası'nda atıl olan bölgelerin yeni cazibe merkezleri olmasını sağlayarak, Kuşadası ve TR32 Bölgesinin turizm gelirlerinin artmasını sağlamak, Kese dağı ile ilgili yatırımları tartışmak ve yapabilecek turizm yatırımlarını tespit etmektir.

Özel Amaçlar

- Kuşadası'nın kentsel karakterini güçlendirecek, şehrin imajı olabilecek ve marka değeri katacak bir mimari çalışma yapmak
- Kese Dağı'nın görsel algılama açısından iyileştirilmesi ve turizme yönelik kullanım alanlarının (peyzaj, seyir terası, amfi tiyatro, dükkânlar, restoran vb.) genişletilmesini sağlayabilecek projenin hazırlanması ve bu çalışmanın etki analizinin öğrenilmesini sağlamak
- Turistlerin daha fazla vakit geçirebilecekleri sosyal alanlarının sayısının artmasını sağlamak
- Ajans tarafından açılması beklenen "Turizme yönelik mali destek programlarına" altyapı oluşturabilecek çalışma yapmak

A2) GEREKÇE

Bu projenin temel gerekçesi; Kuşadasında bugüne kadar hazırlanmış herhangi bir Turizm yatırım projesinin olmamasıdır. Bölgeye yatırım yapmak isteyen kamu ve özel sektör yatırımcıları maalesef yeterli bilgiye ulaşamamaktadır. Girişimciler turizm alanında hangi fırsatları yakalayabileceğini bilmemektedir. Kuşadası Kese dağı turizm kapasitesinin belirlenerek, ihtiyaç olan alanlardaki yatırımları miktarlarının hesaplanması ayrıca bu yatırımın gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulacak yaklaşık yatırım sermayelerinin belirlenecek olması bu projenin önemini ve ihtiyacı ortaya koymaktadır.

Proje sonunda Kuşadası Kese dağında uygun ve potansiyel turizm yatırımları belirlenmiş olacak ve turizm girişimcisi için veri ve bilgi kaynağı, aynı zamanda yatırımını hayata geçirmesi için bir rehber olacaktır. Projede beklenen sonuçları sadece proje süresi olan 3 aylık dönemi değil asıl olarak proje sonrasındaki dönemi hedeflemektedir. Proje ile oluşturulacak Kese dağı turizm fizibilitesi ile Kuşadasına turizm yatırımları yapmak ve turizm gelirlerini artırmak önem taşımaktadır. Projede bir diğer beklenen sonucu; kurumumuza ve bölgemizdeki diğer kurumlara

örnek olacak, benzer uygulamaları diğer kurumlar da yapacaklardır. Böylelikle sürdürülebilir turizm için doğru veri kaynağı kullanma ve analiz çalışmalarının önemi vurgulanmış olacaktır.

A3) YÖNTEM

Kese dağı mesire yerinin Kuşadası turizmi ile entegrasyon içinde yeniden düzenlenmesi fizibilite ve yatırım analizi projesinde şu yöntemler ile hazırlanmıştır:

A3.1) Literatür Taraması

Projeye uygun literatür taraması, turizm istatistikleri, rapor formatı, turizm veri altlığı gibi konularda çalışmalar yapılmıştır.

A3.2) Doğrudan Gözlem

Gözlemcinin olayı doğrudan gözlemesi ve kayıt altına almasıdır. Proje ekibi olarak Kuşadasında olaylar ve insanlar gözlemlenmiştir. Proje süresince devam etmiş olan doğrudan gözlem sonuçları not alınarak rapora işlenmiştir.

A3.3) Yapılandırılmamış Alan Çalışması ve Saha Ziyareti

“Katılımlı gözlem” tekniği ile Kuşadasında yaşayanların ve turistlerin, turistik davranışları değerlendirilmiştir. Yörede yaşayan ve alana gelen ziyaretçiler bulundukları ortamlarda gözlemlenmiş, davranışları, yaklaşımları değerlendirilmiştir.

Ayrıca Kaymakamlık, Belediye, Ticaret Odası, Adnan Menderes Üniversitesi Kuşadası Turizm Fakültesi, Esnaf ve Sanatkarlar Odası vb kurum ve kuruluşlar ayrıca Kuşadası turizmine hizmet etmiş kişilerle görüşülmüştür.

Kuşadası; coğrafi konumu, tarihi, kültürel zenginlikleri, doğal güzellikleri ve eko turizm açısından oldukça avantajlı bir konumdadır. Ancak sahip olduğu bu zenginliklerden turizm yatırımları düzeyinde yeterli şekilde faydalandığı söylenemez.

A3.4) İstatistiki Yöntemler

Talep tahmin yöntemleri kullanılarak gelecek yıllarda Kuşadası turist sayısı tespit edilmiştir. Turistik ve otelcilik fonksiyon oranları, trend analizi, Proxscal, ürün-pazar analizi, Topsis yöntemi gibi istatistiksel analizler kullanılmıştır.

B) MEVCUT DURUM ANALİZİ

Kuşadası Türkiye'nin Aydın iline bağlı bir ilçedir. İlin kuzey batısında bulunan ilçe, Aydın il merkezine 71 km., İzmir il merkezine 95 km. uzaklıktadır. Ege Denizi kıyısında kurulu ilçe, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerindendir. İlçenin alanı 264 Km² olup, 2009 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 81 295 kişi yaşamaktadır. Kuşadası yakınında Yılanlı Burnu denilen yerde, Efes'e bağlı Neopolis ismi ile İonlar tarafından kurulduğu sanılmaktadır. Şehir daha önce, Pilavtepe eteklerinde, Andızkulesi denilen yerde kurulmuştur. Bir müddet sonra Bizanslılara ait olan bu kıyılara Venedik ve Cenevizliler, ekonomik bakımdan egemen olmuşlardır. Ulaşım güçlükleri nedeni ile Kuşadası; Andızkulesi mevkiinden alınarak bugünkü yerinde Yeni İskele (Scala Nuova) adı ile kurulmuştur.

Kuşadası'nın adını verdiği Kuşadası Körfezi ve yakın çevresi, sanat ve kültür merkezleri olarak bilinmektedir ve ilk çağlardan beri birçok farklı medeniyeti barındırmıştır. M.Ö. 3000 yıllarında Lelegler, M.Ö. 11.yy'da Aioller, M.Ö. 9.yy'da İonlar bölgede hakim olmuşlardır. Büyük Menderes ve Gediz Irmakları arasında kalan alan, antik çağlarda İonia adını alır. Tüccar ve denizci olan İonlar denizasıırı ticaret sayesinde kısa zamanda zengişleşmişler ve üstün bir politik güce sahip olmuşlardır. Tarihte "İon Kolonileri" adını alan 12 şehir kurmuşlardır. Kuşadası, antik çağlarda Anadolu'nun Akdeniz'e açılan başlıca limanlarından biri idi. O devirde Neopolis adı ile anılıyordu. M.Ö. 7.yy.da başkentleri Sardes olan Lydialılar yöreye hakim olmuşlardır.

M.Ö. 546'da başlayan Pers hakimiyeti, M.Ö. 334'de Büyük İskender'in tüm Anadolu'yu ele geçirmesine kadar devam eder. Bundan sonra Anadolu'da Yunan medeniyeti ile yerli Anadolu medeniyetinin sentezi olarak yepyeni bir çağ, yepyenibir sanat ve kültür anlayışı hakim olur ve bu çağ "Helenistik Çağ" adı ile anılır. Efes, Milet, Priene ve Didim bu devrin en ünlü şehirleridir. M.Ö. 2. yy.da Romalılar yöreye egemen oldular. Hristiyanlığın ilk yıllarında, Meryem Ana'nın ve havarilerinden St.Jean'ın Efes'e gelip yerleşmesiyle burası bir dini merkez haline gelir. Miletus da Hristyanlık çağında Piskoposluk merkezidir. Bizans Çağında "Ania" adı ile anılır. Kuşadası, ortaçağda korsanlar tarafından kullanılan bir liman olmuştur. 15.yy.da, Venedikliler ve Cenevizliler zamanında şehir "Scala Nuova" adını alır.

1086'da I. Süleymanşah'ın bölgeyi Selçuk Devleti'ne katmasıyla Türk egemenliği başlar. Bölge, bu devirde kervan yollarının Ege'ye açılan bir ihraç kapısı olmuştur. Ancak Selçuk Devleti'nin egemenliği 1. Haçlı Seferleri nedeniyle kısa sürdü ve yeniden Bizans'ın eline geçti. 1280'lerin sonunda Menteşeoğulları,1397-1402 arasında Osmanlıların egemenliğine girdi. 1402-1425 arası yeniden Aydınoğulları'nın eline geçtiyse de 1425'te Osmanlılar bölgeyi kesinlikle ele geçirir.

Kuşadası, 1413 yılında 1.Mehmet (Çelebi) tarafından Osmanlı egemenliğine katılmıştır. Bu tarihten sonra, şehir tamamen Türklerin elinde kalmış ve Türklerin yaptığı eserlerle dolmaya

başlamıştır. Bunlardan bugünkü Kervansaray ve Kuşadası'nı çeviren surlar, Mehmet Paşa tarafından yaptırılmıştır.

Surlarla çevrili şehre o zaman ancak üç kapıdan girilebilmekteydi. Bu kapılardan bir tanesi, Barbaros Hayrettin Paşa Caddesi ile Kahramanlar Caddesini birbirinden ayırmakta ve üst kısmı bugün Şehiriçi Trafik Bölge Amirliği olarak kullanılmaktadır. Diğer kapılar bugün mevcut değildir. Küçükada, Bizanslılar için önemli bir askeri üs görevini yapan Güvercinada, 1834 yılında büyük bir yenilenme görmüş ve ünlü kalesi yapılmıştır. "Kuşadası" adı bu kaleden gelmektedir. Kuşadası, Kurtuluş Savaşı'nda 1919-1921 yılları arasında İtalya'nın, onların çekilmesiyle Yunanistan'ın işgaline girdi ve 7 Eylül 1922'de düşman işgalinden kurtulmuştur(http://www.kusadasi.bel.tr/?menuid=kat_detay&katid=11&icid=1).

B1) Arkelojik, tarihi ve Turistik Değerler

Kuşadası İlçesi, Türkiye'de önde gelen turizm merkezlerinden biridir. Uzun bir sahil şeridine sahip olan ilçede turizm sektörünün gelişimi, liman işleyişi ile birlikte ilçenin genel ekonomik yapısını da son derece değiştirmiştir. Kuşadası, Devlet Planlama Teşkilatı (Kalkınma Bakanlığı) tarafından 2004 yılında yapılan Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasına göre, Türkiye'deki 872 ilçe arasında 17. sırada, Aydın ili ilçeleri arasında ise 1. sırada yer almıştır. Kuşadası, İstanbul'un ardından Türkiye'de turizmin ilk başladığı yerdir. Türkiye'nin en önemli kıyı ve kültür turizmi merkezlerinden biridir. İzmir, Efes, Meryem Ana, Milet, Didim, Pamukkale, Marmaris, Bodrum gibi önemli tarihi ve turistik merkezlerin odağında bulunmaktadır. Kuşadası, Türkiye'nin en fazla yolcu girişinin gerçekleştiği deniz hudut kapısıdır. İlçeye ilişkin sosyo-ekonomik göstergeler incelendiğinde, tarım sektöründe çalışanların oranını % 27, sanayi sektöründe çalışanların oranının % 6, hizmet sektöründe çalışanların oranının % 67 olduğu görülmektedir. Fert başına bütçe gelirleri kaleminde ülke genelinde 44.sırada yer alan ilçenin genel değerlendirmesi yapıldığında, sosyo-ekonomik açıdan ileri düzeyde olduğunu söylemek mümkündür. 1960'lı yıllarda büyük bir turizm potansiyeline sahip olduğu keşfedilen Kuşadası, bu tarihten sonra hızlı bir gelişme göstermiştir. Özellikle son yıllarda gerek kent içinde gerekse civarda otel, motel, kamp alanı, tatil köyü gibi pek çok dinlenme tesisi ve yazlık villalar yapılmıştır. Yat limanının da inşa edilmesi ile birlikte liman tesisleri de genişlemiştir. Kuşadası bugün Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bunun nedenlerini değerlendirirken, zengin tarihi, çevrenin ve eşsiz plajların varlığının yanı sıra uygun iklim koşullarını da belirtmek gerekmektedir. Kuşadası, hemen önünde başlayan kumsalları ile her şeyden önce bir plaj kentidir. Geniş kumsalların yanı sıra, dalmaya elverişli kayalık koylar da Kuşadası'nda bulunmaktadır. Kuşadası'ndaki önemli tarihi, turistik ören yerlerinden bazıları aşağıda sunulmuştur.

1. Güvercinada

Şehrin merkezinde yer alan ada, Kuşadası iskelesi yapılırken bir mendirek ile karaya bağlantısı oluşturulmuştur. Üzerinde sarp kayalar üzerine inşa edilmiş bir Bizans kalesi bulunmaktadır. Surlar 2,5 m. yüksekliğinde adayı çepeçevre kuşatmaktadır. Şehre bakan yönünde biri silindirik, diğeri de altıgen iki kule arasında yuvarlak kemerli bir kapısı vardır. Bu kapının üzerinde olması gereken yazıt yerinden alınmış, altıgen burcun yanına konulmuştur. Kalenin ortasında bulunan kare biçimindeki büyük kule aynı zamanda depo olarak kullanılmıştır. Güneydeki sivri kemerli bir kapıdan içerisine girilen kulenin ikinci katında top ve tüfek mazgalları açılmıştır. 19.yy da Mora ayaklanması 1834 sırasında Osmanlılar tarafından, adalardan gelebilecek saldırılara karşı ileri uç karakolu olarak kullanılmıştır. Bugün Kuşadası'nın en önemli sembolü olarak nitelendirilen Güvercin Ada muhteşem gün batımı manzaraları ve tarihi atmosferiyle yabancı turistlerin olduğu kadar yerli turistlerin de gözdesi olan bir mekândır.

2. Plajlar

Kuşadası 20 km'nin üstünde kumsal şeridine sahip bir tatil merkezi ve Türkiye'deki önemli plaj merkezlerinden birisidir.

2.1. Kadınlar Denizi

Kuşadası merkezine 3 km uzaklıkta, yol boyunca palmyelerin sıralandığı, upuzun açık kumsalı ile Kuşadası'nın en popüler plajıdır. Kimi araştırmacılara göre Ulysses'in Troia'ya ulaşmaya çalışırken sirenlerin çağrısına dayanamayan gemicilerin kayalara sürüklendiği yer burasıdır. Kadınlar Denizi, bir halk plajıdır.

2.2. Neopolis (Yılanlı burnu)

Güvercinada'nın biraz ilerisinde, denize uzanan ikinci bir yarımada halinde olan antik Neopolis'in, ilçenin ilk yerleşme yeri olduğu ve İyonlar tarafından kurulduğu sanılmaktadır. Güvercinada'nın arka kısmında kalan Yılanlı burnu (Neopolis), denize girmek için farklı alternatif arayanların gidebileceği, kıyı kesiminde iki adet Beach Club'ın bulunduğu bir bölgedir. Clubların girişler ücreti haftasonu-hafta içi olmak üzere farklılık göstermektedir.

2.3. Papaz Hamamı

Güvercinada'nın girişinde bulunan özel plajdır. Giriş ücretlidir. Kumsal kısmı bulunmamaktadır.

2.4. Şehir Merkezi Palmiye Plajları

Şehrin merkezinde hiçbir taşıta gereksinim duymadan ulaşılabilen plajdır.

2.5. Sahil Siteleri - Karaova Plajı

Kuşadası'ndan 5 km uzaklıkta, Fantasia Otel önünden başlayarak, Emekli Sandığı dinlenme tesislerine kadar olan plajdır. (Kumsal şeridi Milli Parkın sonuna kadar uzamaktadır)



Yukarıdaki plajların dışında, Güzelçamlı Sahili, Davutlar Sahili ve Milli Park'ın koylarında da denize girilebilmektedir.

3. Panionion

Davutlar-Güzelçamlı yolundan birkaç yüz metre içeride olan Panionion, tarihte İyon Konfederasyonu'na bağlı 12 İyon şehrinin merkezini oluşturmaktadır. Panionion'da tarihte ayinlerin ve törenlerin yapıldığı tahmin edilmektedir.

4. Pygale

Kuşadası'nın 3 kilometre kadar kuzeyinde küçük bir yerleşim yeri olan Pygale'nin, Agamemnon tarafından inşa edildiği bilinmektedir.

5. Mimari Doku

Kuşadası'nın tarihi yapısındaki en önemli unsur hiç şüphesiz surlardır. Kale içini çepeçevre saran surların bugün pek azı hayatta kalabilmiştir. Surlarla çevrilmiş antik Kuşadası mahalleleri ve evleri Kuşadası'nın kurulduğu Orta Çağ'ın Akdeniz mimari tarzının bozulmamış en güzel örneğidir ve korumaya alınmıştır. Kuşadası kentsel koruma alanını içeren bölümde dar uzun sokaklar üzerinde bitişik nizamda sıralanmış evler, zemin katlar üzerinde basit çıkmlar ve kornişlerle süslenmiştir. Sokaklar "T" şeklinde kesişmelerle hiç bıkmadan dolaşılacak bir güzellik sergiler. Bilhassa Kale içinde birbirine paralel sokakların ön cephelerinde sıra sıra evler, arkalarında birbirine bitişik avlular vardır. Bu avlulardan sokaklara tasan çeşit çeşit meyve ağaçları, yaseminler, begonviller, salyokalar, şehre gizemli bir hava verir. Dağ mahallesi ise daracık merdivenli yolları ile yeniden başlayan sokakların çıkmazların gizemiyle başınızı kaldırıp baktığınızda denizin harikulade görünümüyle görenleri büyüler. Efes yamaç evleri tarzında düzenlenen sırt sırta vermiş bahçelerin görüntüsüyle sokak kenarlarına yan yana sıralanmış evler görüntüyü kesinlikle engellemez. Kentsel sit alanı içindeki yapıların pek çoğu mimari açıdan değer taşımasa da yüzlerce yıldan beri topluca bir arada bulunmaları açısından Kuşadası olarak büyük değer taşımaktadır.

6. Kaleiçi Camii

Çarşı içindeki Kaleiçi Camii'nin 1618 yılında Sadrazam Öküz Mehmet Paşa tarafından yaptırılmıştır. 1830 yılında onarılan camiinin giriş kapısının kanatları geometrik geçmeler ve sedef kakmalarla süslüdür.

7. Öküz Mehmet Paşa Kervansarayı

Kuşadası İskelesi yakınında 1618 yılında Sadrazam Öküz Mehmet Paşa tarafından yaptırılan kervansaray, 1966 yılında restore edilmiştir.

8. Milli Park

Samsun dağlarının Ege Denizi'ne uzantısı olan Dilek yarımadasındaki ormanlık alan, 1966 yılında Milli Park olarak korunmaya alınmıştır. 11 bin hektarlık alanı kapsayan ve

Kuşadası ilçesinin sınırları içinde, ilçe merkezinin güneyinde yer alan park, ilginç jeolojik ve jeomorfolojik yapısı yanında, Akdeniz bölgesinde ender görülen bir bitki örtüsüne sahip bulunmaktadır. Milli Parkın sahip olduğu doğal çevrenin, yakın zamana kadar karayolunun bulunmamasının da katkısıyla, bazı yaban hayvanlarının da korunduğu bir alan olduğu, alanda, soyu yeryüzünde tükenmek üzere bulunan türlere rastlandığı belirtilmektedir.

9. Kadıkalesi

Kuşadası-Davutlar yolunun 10'uncu kilometresinde, dar bir yol üzerinde bulunan kalenin bir bölümü, 1976 yılında restore edilmiştir. Kadıkalesi'nde her yıl haziran-eylül ayları arasında kazı ve restorasyon çalışmaları sürmektedir.

10. Kaplıca ve Mağaralar

Kuşadası kaplıca ve mağaralar açısından da önemli potansiyele sahiptir. Alangüllü Kaplıcası'nın cilt, kalp ve romatizma hastalıklarına iyi geldiğine inanılmaktadır. Çıban (Yavansu Venüs) Kaplıcası'nın cilt hastalıklarına, Güzelçamlı ve Kemerli kaplıcalarının ise mide ve bağırsak hastalıklarının tedavisinde yardımcı olmaktadır. Zeus mağarasının ise küçük bir obruk ve yeraltı su kaynağının oluşturduğu havuz şeklindeki tabanı ile etkileyici doğal güzelliğe sahiptir. Arslanlı Mağarası'nın ise 110 metre uzunluğu, 36 metre derinliği bulunmaktadır(KUTO, 2012; 18-26).

B2) Konaklama Sektörü

Turizm açısından bakıldığında ilçenin en önemli ve en temel sektörüdür. Konaklama imkanları, potansiyeli ilçeye çekmekte ve turizm faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. İlçede konaklama sektörünün yapısal olarak karşımıza çıkan en önemli yanı, konaklama tesislerinin eski oluşudur.

İlçedeki büyük yıldızlı otellerin sadece %10-15 ilçe mukimlerine aittir. Geri kalanlar civar iller ile diğer illerden gelen yatırımcılar tarafından kurulmuştur. İlçede büyük yıldızlı tesislerin en gencinin 10-12 yaşında olduğu bilinmektedir.

Sektörde son beş yıl içerisinde net kar elde eden tesis hemen hemen yok gibidir. Ancak varlıklarını sürdürebilecek geliri elde etmektedirler. Sektör özelliği olarak tesislerin yatırım geri dönüş süreleri 12-15 yıl arasında değişmekte olup işletme sermayesi ihtiyaçları yüksektir. Bununla birlikte sektör genelde anlık nakit girişleri ile çalışmamasına rağmen hammadde ve ara ürün temininde nakit çalışılmaktadır.

Konaklama tesislerine gelen müşterilerin %90-95 oranında tur operatörleri tarafından getirildiği görülmüştür. Bu nedenle turizm sektörünün de bir gerçeği olarak tur operatörleri,

seyahat acentaları ve konaklama tesisleri arasında son derece sıkı bir bağ vardır, ancak konaklama tesisleri bu ilişkinin en temel unsurunu oluşturmaktadır.

İlçede konaklamalar ağırlıklı olarak 7-14 gün üzerinden yapılmakta olup, paket tur şeklinde çalışılmaktadır. Son yıllarda özellikle 3*, 4* ve 5*'lı tesislerde her şey dahil konaklama sistemi ağırlık kazanmış, bu sektörde yer alan konaklama tesisleri ile diğer yan kuruluşları olumsuz etkilemiştir.

Şehir içinde bulunanlar hariç, diğer büyük tesislerin tümünün kendi kuyusu ve jeneratörü bulunmaktadır. Bununla birlikte arıtma sistemleri de bulunmakta ancak yüksek maliyetli oldukları için istendiği ve gerektiği ölçüde çalıştırılmamaktadır.

Sektörde, tesislerin genel bir değerlendirme ile her beş yılda bir orta seviyede, her 12-15 yılda bir de genel ve büyük seviyede bakım, tadilat, onarım ve yenilemeye ihtiyacı bulunmaktadır. Kazanç oranlarının düşmesi, ilçedeki tesislerin bakım ve onarımları ile ilgili gerekli çalışmaları yapmamalarına neden olmuş bu nedenle bazı tesisler oldukça yıpranmıştır.

İlçede tesislerin doluluk oranları son on yıl dikkate alındığında yıllık ortalama %72-76 seviyesindedir. İşgücü ve çalışanlar açısından değerlendirildiğinde büyük yıldızlı oteller açısından ilçe genelinde nitelikli yönetici kadro bulunmasında güçlük çekilmediği ayrıca nitelikli personel bulma konusunda da zorluk yaşanmadığı gözlenmektedir. Yine büyük yıldızlı tesislerde yönetici kadrolar ile personelin %30'luk kısmının 12 ay çalıştırıldığı, tesis kapansa da ücretlerinin ödenmeye devam ettiği görülmektedir. Geri kalan personelin ise ortalama 8 ay müddetle çalıştırıldığı bununla birlikte her yıl toplam personelin %20'si kadar stajyer kadrolarda personel istihdam edildiği bilinmektedir. Küçük yıldızlı otellerde ise çalışan personelin %80-85'lik bölümünün sezonluk, yönetici kadrolarının ise sürekli çalıştığı görülmüştür. İlçede büyük yıldızlı tesislerin geneli %95-97 oranında yaz kış açık kalmakta, küçük yıldızlı tesislerin ise %70 civarı sezon dışında faaliyetlerini durdurmaktadır(<http://www.kuto.org.tr/kusadasi.php?sec=4>, 2015).

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan son verilere göre, Kuşadası'nda 349 tesis Belediye belgelidir. Bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 26.768'dir. Diğer bir deyişle, Kuşadası'ndaki belediye belgeli tesisler Aydın ilindeki toplam belediye belgeli tesislerin % 66,79'unu oluşturmaktadır.

Turizm İşletme Belgeli Tesisler

YER	TESİS ADEDİ	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
AYDIN /MERKEZ	5	147	294
KUŞADASI	61	7.661	15.940
DİDİM	15	2.335	4.125
NAZİLLİ	4	67	115
SULTANHİSAR	2	56	112
KÖŞK	1	0	0
TOPLAM	88	10266	20586

KUTO, 2012:s.28.

Turizm Yatırım Belgeli Tesisler

YER	TESİS ADEDİ	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
AYDIN/MERKEZ	1	0	0
KUSADASI	12	1237	2877
DİDİM	6	1100	2584
SÖKE	2	91	182
GERMENCİK	2	219	454
KARACASU	1	50	100
TOPLAM	24	2697	6197

Belediye Belgeli Tesisler

YER	TESİS ADEDİ	YATAK ADEDİ
İNCİRLİOVA	1	28
KARACASU	1	18
KARPUZLU	1	16
KOÇARLI	1	16
KÖŞK	1	80
KUŞADASI	349	26.768
KUYUCAK	0	0
NAZİLLİ	9	419
SÖKE	4	188
SULTANHİSAR	0	0
YENİPAZAR	1	80
TOPLAM	589	40.075

KUTO, 2012:s.29-30.

B3) Seyahat Acentaları, Kuşadası ve Yat Limanı

İlçede 128 adedi A Sınıf, 4 adedi B sınıf, 15 adedi C sınıf olmak üzere irili ufaklı toplam 147 adet seyahat acentası hizmet vermektedir.

Kuşadası İlçesi açısından büyük bir potansiyel ve prestij olan yat limanı büyük bakım onarım hizmetleri hariç olmak üzere her türlü hizmeti sunmaktadır. Özel bir firma tarafından SETUR Marina adıyla işletilmekte olan Marina'ya 2004 yılı içerisinde 558'i yerli 987'si yabancı olmak üzere toplam 1.545 adet yat giriş çıkış yapmış ve marinanın hizmetlerinden faydalanmıştır. Özelleştirilerek 2003 yılından itibaren Ege Liman İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmeye başlanan Kuşadası Limanı, önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere belki de Kuşadası ekonomisi ve turizminin en önemli öğelerinden biridir. 264m, ve 255m'lik iki iskele ile hizmet veren limanda her iki iskele dahil olmak üzere gemi kabul kapasitesi 2.400 gemi/yıl'dır. Yolcu Gemileri, kruvaziyerler ve motorlar olmak üzere hizmet verilmektedir. Limana gelen gemiler ve günü birlik ziyaretçiler ilçe turizminin vazgeçilmez bir parçası, hatta ilçedeki ekonomik faaliyetlerin en önemli odak noktalarından birini oluşturmaktadır.

Kuşadası'na gelen gemi sayıları ile buna bağlı olarak transit yolcu sayılarının özellikle 2001 yılından itibaren bir hayli düştüğü görülmektedir. Motor sayısı son on yıllık dönemde çok büyük iniş çıkışlar sergilemezken, yolcu giriş çıkışlarında son on yıllık dönemde 2001 yılı hariç olmak üzere aynı yorum yapılabilir. İlçe'ye gelen gemi sayılarındaki azalmanın ilçe ekonomisi ve turizmini olumsuz etkilediği açıktır(<http://www.kuto.org.tr/kusadasi.php?sec=4>, 2015).

B4) Turizm Talebi

Kuşadası Deniz Hudut Kapısından Giriş, Çıkış Günübirlik Yapan Türk Ve Yabancı Turist Sayısı

YILLAR	GİRİŞ	ÇIKIŞ	GÜNÜBİRLİK
2000	31.436	29.122	393.432
2001	33.166	35.337	419.659
2002	37.371	38.783	164.304
2003	32.493	35.187	247.939
2004	34.974	40.183	227.230
2005	42.571	42.807	303.998
2006	32.560	33.812	377.357
2007	45.788	47.252	475.152
2008	54.743	54.073	550.171
2009	45.417	47.982	622.002
2010	57.128	59.805	625.000

Aydın Valiliği, 2014

Turizm talebi ile ilgili turizm işletme belgeli tesislere ve Kuşadası hudut kapısından giriş çıkış yapan günübirlik yerli ve yabancı turist sayılarına bakmakta fayda vardır.

Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Tesislere Geliş, Geceleme ve Doluluk Oranının İllere Ve İlçelere Göre Dağılımı

TESİSE GELİŞ SAYISI				GECELEME			DOLULUK ORANI(%)		
AYDIN	Number of Arrivals			Nights Spent			Occupancy Rate		
Kuşadası	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total
2013	632 838	257 378	890 216	2 177 391	559 792	2 737 183	43,25	11,12	54,37
2012	618 943	237 989	856 932	2 031 092	510 722	2 541 814	41,00	10,31	51,31
2011	544 360	217 067	761 427	1 947 800	450 407	2 398 207	42,32	9,79	52,11
2010	416 881	194 797	611 678	1 592 074	430 280	2 022 354	37,58	10,16	47,74
2009	415 026	139 337	554 363	1 437 797	297 228	1 735 025	41,55	8,59	50,14
2008	415 026	139 337	554 363	1 437 797	297 228	1 735 025	41,55	8,59	50,14

<http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9857/isletme-belgeli-tesisler.html>, 2015.

Kuşadasına gelen yerli ve yabancı turistlerin turizm işletme belgeli tesislerde gelen turist sayısı, geceleme ve doluluk oranlarına bakıldığında 2013 yılında toplamda 2.177.391 turistin geldiği ve doluluk oranının %54 olduğu görülmektedir.

Belediye Belgeli Tesislerde Tesislere Geliş, Geceleme ve Doluluk Oranının İllere ve İlçelere Göre Dağılımı

TESİSE GELİŞ SAYISI				GECELEME			DOLULUK ORANI(%)		
AYDIN	Number of Arrivals			Nights Spent			Occupancy Rate		
Kuşadası	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total	Foreigner	Citizen	Total
2013	243 086	417 926	661 012	713 363	768 098	1 481 461	22,95	24,71	47,66
2012	354 097	304 540	658 637	1 023 276	588 882	1 612 158	32,38	18,64	51,02
2011	438 803	163 156	601 959	1 378 210	326 640	1 704 850	43,02	10,20	53,22
2010	209 187	194 465	403 652	829 159	378 613	1 207 772	26,62	12,16	38,78
2009	170 020	138 447	308 467	814 942	253 456	1 068 398	25,66	7,98	33,64
2008	150 524	54 978	205 502	891 391	108 089	999 480	28,11	3,41	31,52

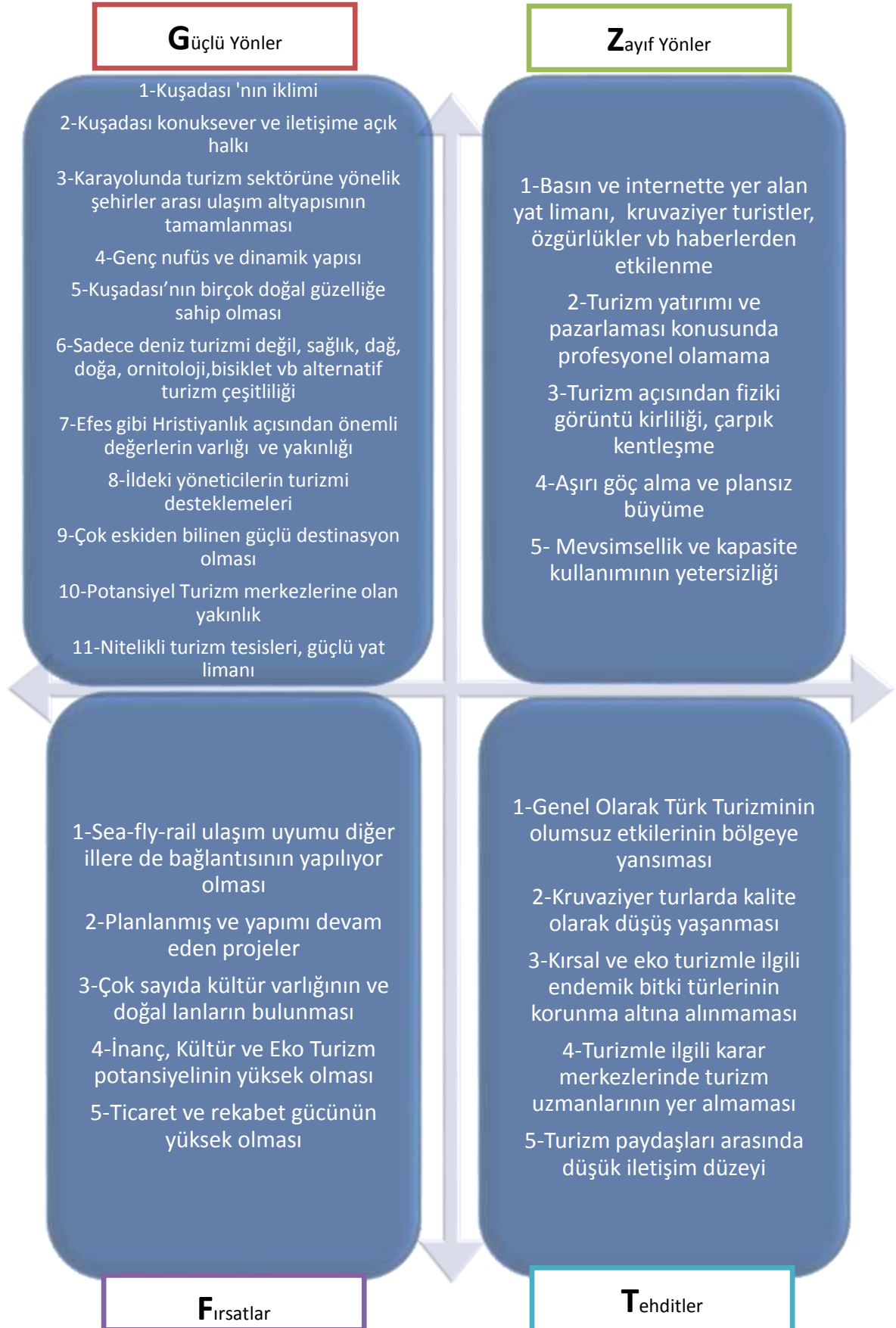
<http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9858/belediye-belgeli-tesisler.html>, 2015.

Yukardaki tabloda ise Kuşadasına gelen yerli ve yabancı turistlerin Belediye işletme belgeli tesislerde gelen turist sayısı, geceleme ve doluluk oranlarına bakıldığında 2013 yılında toplamda 661.012 turistin geldiği ve doluluk oranının %47 olduğu görülmektedir.

Kuşadasına gelen turizm işletme ve belediye işletme belgeli tesislerde konaklayan turistlerin sayısının yıl bazında arttığı görülmektedir.

B5) Kuşadası Turizm SWOT Analizi

Kuşadası Turizm SWOT Analizi



C) KESE DAĞI UYGUN YATIRIM ALANLARI ANALİZİ

C1) Yatırım, Turizm Yatırımı ve Yatırım Projesi Kavramları

Turizm faaliyetlerinin ekonomik ve sosyal sonuçlar doğurması devleti ve özel girişimcileri turizm konusunda yatırım yapmaya yöneltecektir. Turizm sektöründe yatırım kavramı; alt yapı yatırımları ve üstyapı yatırımlarını (konaklama ve yan hizmet tesislerinin kurulması) ifade etmektedir. Mevcut alt yapının ve turizm tesislerinin genişletilmesi, yenilenmesi ve turizm ürünlerinin geliştirilmesi amacıyla yapılan harcamalar da (diğer hizmet tesisleri yatırımları) turizm yatırımı içinde düşünülmelidir(Şenel, 2007:6).

Turizmde yatırım, turizm işletmelerin amacı olan faaliyetlerin tahmin edici koşullar içinde yürütülmesi, geliştirilmesi, rekabet gücünün korunabilmesi için bir yıldan uzun süre kullanılabilecek sabit varlıkların temin edilmesi ve faaliyetlerin aksamadan sürdürülebilmesi için gerekli işletme sermayesi varlıklarının satın alınmasıdır. Turizm yatırımları turistlerin konaklamaları, yeme içmeleri, eğlenme ve dinlenmelerine yarayan tesis, arazi ve teçhizatların tümü olurken, özellikle üst yapı olarak bilinen; otel, motel, kamping, tatil köyü, oberj, pansiyon vb. konaklama işletmelerini ifade etmektedir(Özen ve Kuru, 1998:37).

Turizm sektörü diğer sektörlerden oldukça farklılıklar göstermektedir. Turizm yatırımlarının özelliklerinin başlıcaları şöylece sıralanabilir:

- Diğer sektörlerden çok fazla sabit sermayeye ihtiyaç duyarlar.
- Turizm işletmeleri hizmet üretip, satarlar. Her yeni işletme yeni istihdam olanağı yaratmaktadır.
- Turizm yatırımların alt ve üst yapıya bağımlılıkları fazladır. Alt yapı yetersizliği talep eksikliğine yol açabilmektedir(Tunç ve Saç, 1998:74).

“Turistlerin konaklama, yeme içme, dinlenme ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yarayan tesis, arazi ve teçhizatların bütününe turizm yatırımı” denir. Bu tanımla, özellikle üst yapı yatırımları olarak da adlandırılan konaklama tesisleri yatırımları ele alınmaktadır. Turizm yatırımının amacı; i) İşletmenin işletmeciliğini idame ettirmesini sağlayıcı geliri elde etmek ii) Pazarı ve turizm ürününü çeşitlendirerek, global geliri arttırmak iii) Yatırılan sermayeyi geri ödemektir. Turizm yatırımları; altyapı yatırımları, üstyapı yatırımları (konaklama tesisleri yatırımları) ve diğer hizmet tesisleri yatırımları olarak üç ana grupta toplanabilir. **Alt yapı yatırımları;** yol liman, köprü, havaalanı gibi alt yapı tesisleri ve su, elektrik, kanalizasyon gibi temel hizmetlere dönük yatırımlardır. Bu yatırımların gerçekleştirilmesinde temel amaç turizm sektörünü geliştirmek değildir. Ancak alt yapının varlığı ve yeterliliği turizmin gelişmesini olumlu yönde etkiler. Esasen turizmden bağımsız olan bu yatırımlar ülkemizde devlet tarafından belirli bir plan

ve program içerisinde her yerleşim birimine götürülen bir kamu hizmetidir. **Üst yapı yatırımları;** Turistlerin geçici olarak konaklama ve geceleme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve benzeri yataklı tesislere yapılan yatırımlardır. Turizm yatırımları içerisinde konaklama tesisleri yatırımları sabit sermaye miktarının diğer sektörlerle göre çok fazla olduğu yatırımlardır. Üst yapı yatırımları olarak da bilinen bu tür yatırımlar turizm yatırımlarının en önemli kısmını oluştururlar. Turizm yatırımlarının gerektirdiği büyük sabit yatırımlara rağmen, turizm sektörünün mevsimlik karakteri her ülkede yatırımlarının teşviki ile ilgili bir politikanın uygulanmasını zorunlu kılmaktadır. **Diğer hizmet yatırımları;** Altyapı ve konaklama dışında kalan ve turistlerin, yeme içme, eğlenme, dinlenme, spor yapma gibi ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan lokanta, kafeterya, çay bahçesi, spor tesisleri, eğlence yerleri ve benzeri tesisler için yapılan yatırımlardır(Şenel, 2007:6).

Turizm yatırım projelerinin diğer işletme ve projelerden farklı özellikleri vardır. Kısaca bu özellikler şöylece sıralanabilir:

- **Sabit Sermaye Yoğunluğu:** Turizm Sektöründe özellikle konaklama seksiyonu yatırımları, tüm diğer seksiyon yatırımlarından çok daha fazla sabit sermaye yoğunludur. Özellikle konaklama yatırımlarında daha işin başında büyük miktarlarda kapital yoğunluğu gerekmektedir.
- **Emek Yoğunluğu:** Turizm işletmeleri, hizmet üretilen kuruluşlardır. Bu hizmetlerde, sektöre girebilmiş kısıtlı düzeydeki otomasyona rağmen neredeyse %100'e yakın bir oranda insan emeği ile sunulmaktadır(Ağaoğlu, 1994:10-11).
- **Sabit Giderlerin Yüksek Oluşu:** Turizm işletmelerinde sabit giderler özellikle yatırımın gerçekleşmesinden sonra genel giderlerin %70-80 oranına yaklaşır. Çünkü; enerji, bakım, personel, amortisman, faiz, onarım ve benzeri giderlerin kapasite doluşundan bağımsız olarak süreklilik gösterirler.
- **Altyapı Tesis İlişkisi:** Altyapı tesislerinin (yol, su, elektrik, kanalizasyon, telefon vb.) tam olmadığı bir yörede yapılan turizm yatırımlarının kârlı olması olanaksızdır. Çünkü altyapı yetersizliği talep yetersizliğini yaratacak, böylelikle gelir azalacaktır.
- **Endirekt Rantabilite:** Turizm tesislerinin ulusal ekonomiye olan katkıları ve sosyal karlılıkları yüksektir. Yatırımların gerçekleşmesi sonucu sağlanan verim, direkt işletme gelirleri, istihdam gelirleri, direkt döviz gelirleri ve buna ek olarak direkt verimin birkaç misli oranında bir gelir etkisi mevcuttur.
- **Turizm Talebinin Yatırıma Etkisi:** İç ve dış turizm talebini etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Talebin ölçülmesi ve değerlendirilmesi zor olduğundan turizm talebi faktörleri turizm projelerinde dikkatle ele alınması gereken bir unsurdur.

- Alternatif Sektörler Karşılaştırması: Turizm yatırımları ulusal ekonomiye katkıları olan yatırımlardır. Ancak turizm sektöründeki projelerin herhangi bir sektör projesi gibi ele alınamayacağını bilmek gerekir. Bu nedenle sektörler arasında alternatif yatırım karşılaştırması yapmak yerine, bu tür projeleri kendi aralarında karşılaştırmak ve en iyi alternatifi seçmek daha yararlıdır(Kahraman, 1986:10-12).
- Fiziksel Planlama: Kaynak kullanımını mekan ilişkisi içerisinde düzenleyen yöntem fiziksel planlama denilmektedir. Fiziksel planlama ve bu planlamaya paralel olarak gerçekleştirilen yatırımlar ve ek tesisler bir yöreden yararlananların sayısını ve tatmin derecesini artırır(Olalı, 1990:368).

C2) Kese Dağı Turistik Yatırımı İçin Kuşadası Yöresinin Turistik Tahmininin Değerlendirilmesi

C2.1) Turistik Talep Tahmin Yöntemleri

Turizm birçok endüstri dalına bağımlılığı olan, dolayısıyla geliştirilmesi halinde uyarıcı ve sürükleyici etkiler yaratan bir endüstridir. Turistik talebin niteliğine ve boyutlarına bağlı olarak yeni ve çeşitli altyapı yatırımlarının yapılması, mevcutlarının geliştirilmesi, turizmin geleceğine bağlıdır(Barutçugil, 1986:31).

Talep tahminlemesi sayesinde ekonomide esnek gelişme planlarının hazırlanması mümkün olacak ve yatırımcılara tahsis edilecek kaynakların israfının önlenmesi gibi konularda gerekli önlemler zamanında alınabilecektir. Turistik yatırımların itici gücünü turizm talebi oluşturur ve turistik yatırımlar talepteki sayısal ve niteliksel gelişmenin bir fonksiyonu olarak kabul edilir. Böylece yatırımlar, yapılacak tahminlerin sonuçlarına göre hazırlanacağı için talepteki tahminleri ve araştırmaların dinamik bir nitelik taşıması zorunludur. Bu nedenle, “Kötü bir tahmin yapmak bile hiç tahmin yapmamaktan iyidir” düşüncesi kabul gören bir yaklaşımdır(İçöz ve Kozak, 1998:281).

C2.1.1) Kalitatif Tahmin Yöntemleri

Konuyla ilgili tecrübeye sahip olmuş ve uzman niteliğindeki kişilerin bir grup oluşturarak geleceği tahmin ve spekülasyonlarda bulunması kalitatif yaklaşımların en önemli özelliğidir. Geçmiş ile ilgili verilerin bulunmadığı, toplanamadığı veya kantitatif yaklaşımların mümkün olmadığı durumlarda bu yaklaşıma başvurulur(Uysal, 1985:36).

Konuyla ilgili Kuşadası Kaymakamlığı, Kuşadası Belediyesi, Kuşadası Ticaret Odası, Adnan Menderes Üniversitesi, Kuşadası Turizm Fakültesi ve diğer turizm aktörleri ile görüşülmüş ve yatırımların artması, cazibenin olmasıyla gelecek yerli ve yabancı turistlerin sayısının artacağı tahmin edilmiştir.

C2.1.2) Kantitatif Tahmin Yöntemleri

Geçmiş zaman dönemlerinde gözlenen ilişkilerin gelecekte de devam edeceği varsayımına dayanan istatistiksel ve matematiksel hesaplama gerektiren yöntemlerdir(Sarıslan, 1994:49). Yöneticiler ve idareciler eğer istenilen zaman aralığında gerekli verilere sahip ise; turistik talebin özellikleri sayesinde turizm arz yönünü teşkil eden yatırımların kalite ve yeri konusunda bir karara varılabilir(Yaman, 1994:87). Burada en önemli kantitatif yöntem olan trend analizi kullanılmıştır.

C2.1.2.1) Trend Analizi

Trend belirli bir zaman serisinin uzun dönemde belirli bir yöne doğru gösterdiği gelişmedir. Turist kaynağı ülkelerdeki nüfus artışı, gelir artışı teknolojik yenilik, varılacak yere ait tur ve seyahat tipi fiyatları, nüfusun değişik kesimlerinin turizme karşı olan ilgilerinin artması gelişim trendi içindedir(Usta, 1985:66).

Trend ekstrapolasyon yöntemine dayanır. Bu yöntem bir istatistik serinin eski terimlerinin sonundan itibaren seri içine, o serinin kanunlarına uyan yeni bir terimin katılmasıyla serinin uzatılması veya grafik üzerinde temsil eden eğrinin uzantısında bulunan bir noktanın koordinatın belirlenmesi ile yapılan işlemdir(Olalı ve Timur, 1988:218).

Zaman serileri esasına göre geleceğe ait talep tahmin tespitlerinde başlıca dört metot kullanılmaktadır:

- Grafik Yöntemi
- Yarım Ortalamalar Yöntemi
- Hareketli Ortalamalar Yöntemi
- En Küçük Kareler Yöntemi (Tatar, 1985:32).

C2.1.2.1.1) En Küçük Kareler Yöntemi

Belirli zaman dağılımında gözlemlenmiş ve arka arkaya gelen istatistiki verilerin toplanması zaman serilerini oluşturur. Zaman serilerinin yönü, etkinliği ve bunları etkileyen ve şekillendiren değişkenlerin tespiti bir zaman serisinin modelini oluşturmaktadır. Gelecek birkaç yıl için kısa dönem talep tahminlerinde zaman serileri modelinin uygulanması yararlı olabilir. Özellikle turizm sektöründeki hareketliliğin yıllara göre değişimi hakkında bilgi edinmek ihtiyacını duyulduğunda trend analizi kullanılır. Geçmiş yıllardaki gelen turist sayılarına bakılarak gelecek yıllardaki

durumun ne olacağı tespit edilir(WTO, 1999:100, Uysal, 1985:38). Yöntemin esası; zaman ile sonuçlar arasındaki fonksiyonel ilişkiyi ortaya çıkarmaktır. Trendi en iyi tanımlayacak fonksiyon tipinin seçilmesi ise önem taşır. Fonksiyon tipi grafikte belirlenmesi mümkün olmadığında, fonksiyon tiplerinin standart hataları hesaplanır; en küçük standart sapması olan fonksiyon tipi seçilir(Akdeniz, 1998:392).

Turist tahminlemesi için kullanılan zaman serileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Doğrusal Denklem : $Y = a + bX$

Bu eşitlik genelde artma ve azalmaları sabitlik gösteren seriler için kullanılır.

2. Parabol Denklemi : $Y = a + bX + cX^2$

Bu eşitlik, yükselmeyi alçalmanın takip ettiği yön değiştirmeyi veren veriler için kullanılır.

3. Üstel Denklem : $Y = a.bX$

Bu denklem, artma yada azalma oranı sabit olan serileri hesaplamayı sağlar.

4. Hiperbol Denklemi : $1/Y = a + bX$

Kübik Denklem : $Y = a + bX + cX^2 + dX^3$

Serinin grafiğinde alçalma ve yükselmeleri içeren iki bükülme varsa kullanılır.

6. Geometrik Denklem : $Y = a . X^b$

Bu denklemlerde;

Y : Değerleri

X : Yılları

a, b, c : Regresyon katsayılarını temsil ediyor.

$Y = a + bX$ denklemindeki a ve b katsayıları iki yolla hesaplanır(Göçmençelebi, 1976:196).

1. **YOL : Normal Denklemler**

$$\sum Y = na + b \sum X$$

$$\sum XY = a \sum X + b \sum X^2$$

2. **YOL : Kodlu Yol**

$$\sum Y = na \quad \sum XY = b \sum X^2$$

$$a = (\sum Y)/n \quad b = (\sum XY)/(\sum X^2)$$

- a) **Seri Tek Sayıda İse:** Zaman bloğunda, tam ortadaki değer orijin olarak alınarak, sıfır değeri konur. Bundan öncekilere -1,-2,-3, vb; sonrakilere ise +1, +2, +3 değeri verilir.
- b) **Seri Çift Sayıda İse:** Zaman sütununda tam ortadaki iki değerden büyük olana +1, küçük olana -1 değeri verilerek +3, +5 , ... ve -3, -5, ... konularak işleme devam edilir.

Standart Hatanın Hesabı**n < 30 ise****1. Yol :**

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum (Y - Y')^2}{n - 2}}$$

2. Yol :

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - a \sum Y - b \sum XY}{n - 2}}$$

n ≥ 30 ise

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum (Y - Y')^2}{n}}$$

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - a \sum Y - b \sum XY}{n}}$$

 S_{yx} : Tahminin Standart Hatasını

Y : Bağımlı değişkenin gözlenen değerini

Y' : Bağımlı değişkenin regresyondan hesaplanan değerini

n : Gözlem sayısını

a ve b : Regresyon katsayılarını ifade eder(Mann, 1995:776).

Bu formülleri kullanarak Kuşadası turist tahmini ve standart hatası aşağıdaki şekilde hesaplanabilir.

Kuşadası Yöresi İçin Doğrusal Trend Analizi Hesaplamaları*

Yıllar	Turist sayısı(y)	x	x.y	x ²	y ²
2009	862.830	-2	-1.725.660	4	744.475.608.900
2010	1.015.330	-1	-1.015.330	1	1.030.895.008.900
2011	1.363.386	0	0	0	1.858.821.384.996
2012	1.515.559	+1	+1.515.559	1	2.296.919.082.481
2013	1.551.228	+2	+3.102.456	4	2.406.308.307.984
Toplam	6.308.333	0	1.877.025	10	8.337.419.393.261

*Turizm İşletme ve Belediye İşletme Belgeli istatistikler dikkate alınmıştır.

$$a = \frac{\sum y}{n} = \frac{6.308.333}{5} \approx 1.261.667 \quad b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{1.877.025}{10} \approx 187.703$$

Kısa regresyon formülü ile a ve b parametreleri bulunduktan sonra trend denklemini $Y = 1.261.667 + 187.703x$ şeklinde oluşur. Tabloya paralel şekilde x parametresinin değeri verilerek istenilen yıllar için tahminlenen turist sayısı bulunabilir:

2015 yılı tahmini turist sayısı: $1.261.667 + 187.703 \times 4 = \mathbf{2.012.479}$ 2020 yılı tahmini turist sayısı: $1.261.667 + 187.703 \times 9 = \mathbf{2.950.994}$ 2023 yılı tahmini turist sayısı: $1.261.667 + 187.703 \times 12 = \mathbf{3.514.103}$

Turist tahminlenmektedir.

Standart hata

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - a \sum Y - b \sum XY}{n - 2}}$$

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{8.337.419393.261 - 1.261.667 \times 6.308.333 - 1.877.025}{5 - 2}}$$

$$S_{xy} = 355.153,46$$

Tahminler gözlem değerlerinden, ortalama **355.153** turist kadar sapma göstermektedir.

C3) Yatırımlar Açısından Etki Analizi

Bir yörenin yatırım olanakları için, yapılan bir araştırmada yatırım kararını etkileyen etmenler, tabloda görülmektedir. Kuşkusuz bu dönemde yatırımcı açısından karar verme sürecini en önemli gösterge, siyasi karar mercilerinin turizmi “Kalkınmada özel önlem taşıyan sektör” ilan etmiş olmasıdır(TYD, 1992:80).

İşletmeciler yatırım kararı verirken kâr amacıyla hareket ederler ve yatırımın kâr sağlayacağına inanılırsa yatırım kararı verirler. Aynı durum yatırımın yapılacağı bölge açısından da geçerlidir. Eğer yatırım yapılması düşünülen bölge veya saha yatırımın karlılığını etkileyebilecek avantajlara sahipse, o bölgelere yatırım yapılması güç kazanır(Duran 1998:19).

Yatırım Kararlarını Etkileyen Etmenler

Yatırım Etkenleri	Adet	Pay(%)
Turizme Yönelen Talep	37	74
Teşvik Sistemi	29	58
Arazi Tahsisi	21	42
Arazinin Olması	20	40
Turizm Öncelikli Bölge	18	36
Türkiye Ekonomisinin Durumu	5	10
Diğer	8	12

Kaynak: **TYD Dergisi**, Nisan 1992 :80.

Yatırımlara sağlanacak; gümrük vergisi, yatırım indirimi, ithalatta KDV erteleme, enerji desteği, yerli makine ve teçhizat KDV desteği, arsa tahsisi, fondan kredi tahsisi, vergi resim harç istisnası gibi destek unsurlarından teşvik belgesi alan turizm yatırımları

yararlanabilmektedir(Yücel, 1998:15). Ayrıca işletme safhasında da vergi indirimleri, elektrik, gaz, su fiyatlarında indirim verilen teşvikler arasındadır. Yatırım teşviklerinin turizm sektörünün gelişmesinde şüphesiz payı vardır. Ancak teşvikler hem eksiksiz ve zamanında uygulanmalı hem de yıldan yıla değişmemelidir(Küntay, 1992:16).

Yatırım yapılacak turistik istasyon ya da kompleksin düzenlemesi için gerekli olan tüm alternatifler ayrıntılarıyla göz önüne alınır ve sürekli bir değerlendirme ve kontrol süreci içinde tutulursa, rasyonel bir şekilde uygun kararlar alınabilir. Proje hazırlanmasında bir düşüncenin işlemsel bir proje haline dönüştürülmesini hedef alan safhalar belirleme, ön seçim ve hazırlama safhalarıdır. Kuşadasında turistik yatırımlar açısından değerlendirilebilmesinde, rasyonel ve yapılabilir projelerin gerekliliği vardır.

C3.1) Turistik Fonksiyon Oranı İle Değerlendirme:

Turistik fonksiyon oranı, herhangi bir yörenin (T) zamanında turistlerin emrine sunabileceği, toplam konaklama potansiyeli ile yörenin nüfusu arasındaki ilişkiyi ifade etmektedir. Turistik fonksiyon oranı, konaklama potansiyeline katkıda bulunacak yatırım kararının önemli kriterlerinden birisidir. Çünkü bu kriter turizm ile demografik koşullar arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bir yörenin nüfusunun az veya çok olması gelen turistleri etkiler. Formül şöyledir:

$$T_f(t) = \frac{L \cdot 100}{P}$$

$T_f(t)$:Turistik fonksiyon oranını,

L : Toplam konaklama potansiyelini (yatak sayısı),

P: Sürekli nüfusu ifade etmektedir.

Bu formüle göre, Kuşadası yöresinin turistik fonksiyonu hesaplamak mümkündür

(2012 yılı turizm yatırım ve belediye işletme belgeli yatak sayısı ve ortalama nüfus dikkate alınmıştır. alınmıştır)

$$T_f(t) = \frac{629.465 \cdot 100}{100.000} = 629,465 \text{ çıkmaktadır.}$$

Turistik fonksiyon oranının alabileceği değerler şunlardır:

- $T_f(t)=0$: Hiçbir konaklama potansiyelinin olmadığı yer,
- $T_f(t)=1$ 'den az: Turistik fonksiyonun kötü durumunu ve turistlerin ekonomik hayata hemen hemen hiç etki göstermediğini,
- $T_f(t)=10$ 'dan az: Zayıf bir turistik fonksiyonu,
- $T_f(t)=35$: Bir turistik istasyonun sınıflamaya girebilmesi için, kampingler hariç taşıması gereken koşulu,

- $T_f(t)=40$: Otellerde bulunması gereken yer sayısından oluşan turistik fonksiyon oranını,
- $T_f(t)=100$: Canlı bir turistik istasyonu,
- $T_f(t)=100$ 'den büyük: Eski bir turistik istasyon veya büyük av, kış, termal turizmi istasyonlarını,
- $T_f(t)=\infty$: Hiçbir konaklama potansiyelinin olmadığı yeri, ifade etmektedir(Olalı, 1990:185-186).

Bu sonuç(629,465) yörenin, **eski bir turistik istasyon** olduğunu göstermektedir. Turistik fonksiyon yanında otelcilik fonksiyonu ile de değerlendirme yapmak gerekmektedir.

C3.2) Otelcilik Fonksiyonu İle Değerlendirme

Turistik fonksiyon oranı, sadece turistik oteller açısından hesaplandığında otelcilik fonksiyon oranı bulunur ve $T_f(H)$ ile ifade edilir.

$$T_f(H)=\frac{NL \cdot 100}{P}$$

NL: Turistik otellerdeki yatak sayısını ifade etmektedir. Metropol bölgelerde bu oran 1,78 kabul edilir(Olalı, 1990:189).

Kuşadası otelcilik fonksiyon oranı;

$$T_f(H)=\frac{524.155.100}{100.000}=524,155 \text{ çıkmaktadır.}$$

Bu oran 1,78 oranına göre çok aşağıdadır. Eğer bir bölgede bu oran az ise, böyle bir durumda mevcut otellerin verimliliği yüksek olursa da bu çekici durum yanıltıcı olur(Olalı, 1990:189).

D) POTANSİYEL YATIRIM ALANLARI ANALİZİ

D1) Ürün Pazar Analizi

Ürün-Pazar matrisinin çeşitli aşamalarda kullanıldığını görebiliriz. Bunlardan ilki özellikle yatırımcılar açısından kullanılan matristir. Ürün Pazar matrisi dört temel amaca ulaşmak için kullanılan bir stratejidir. Bu amaçlar: yatırımcıların ve girişimcilerin mevcut ürünleri mevcut pazarlara taşımak, mevcut ürünleri yeni pazarlara taşımak, yeni ürünleri mevcut pazarlara taşımak ve yeni ürünleri yeni pazarlara taşımak olarak sıralanır. Uluslararası ortak girişimin kurulması bu

yaklaşımında, ürün ve pazar matrisiyle açıklanmıştır. Yerel ve yabancı girişimciler uluslararası ortak girişim kurma kararını, pazarlamanın iki unsurunun (yani pazar ve ürünün) “mevcut” veya “yeni” olma durumlarına göre alırlar. Uluslararası ortak girişim amaçları pazar ve ürün düzlemi ile yapılan açıklamalarla sınırlıdır. Girişimcilerin uluslararası ortak girişim yapmalarını sadece pazar ve ürüne göre izah etmek, eksik bir izah olacaktır. Ancak bu görüş, ortak girişimlerin tercih edilmelerinde pazar ve ürünün ne kadar önemli olduğunu ortaya koymaktadır.

Ürün-Pazar Matrisine göre Uluslararası Yatırımların Kuruluş Sebepleri

Yeni Pazarlar	Mevcut Ürünleri Yeni Pazarlara Taşımak (Yabancı Girişimci Açısından)	Yeni ürünleri yeni pazarlara taşımak (Hem yerel hem yabancı girişimci açısından)
	Mevcut Ürünleri Mevcut Pazarlara taşımak (Hem yerel hem yabancı girişimci açısından)	Yeni ürünleri mevcut pazarlara taşımak (Yerel Girişimci açısından)
	Mevcut Ürünler	Yeni Ürünler

Kaynak: BEAMISH, Paul W., MORRISON, Allen, ROSENVEIG, Philip M., **International Management: Text and Cases**, The McGraw Hill Co., Chicago, 1997, s.115.

Benzer şekilde Ansoff matrisi olarak bilinen yoğun büyüme stratejilerini gösteren matriste ürün-Pazar matrisinde kullanılmaktadır.

Ansoff Matrisi

	Mevcut Ürünler	Yeni Ürünler
Mevcut Pazarlar	Pazara Girme Stratejisi	Ürün Geliştirme Stratejisi
Yeni Pazarlar	Pazar Geliştirme Stratejisi	Çeşitlendirme Stratejisi

Kaynak: Yükselen Cemal, **Pazarlama, İlkeler-Yönetim**, Detay yay, Ankara, 2000, s.42.

Turizm ürünü değerlendirme kriterleri tanımı (ürün-pazar eşleşmesi): Ürün-Pazar eşleştirilmesi, ürün ve pazar arasında ilişki kuran, kullanımları önem ya da potansiyeline göre

sıralayan turizm araştırma tekniğidir. Hangi tip turizm ürününün yüksek potansiyelinin olduğunun tespitinde kullanılan ölçütler serisidir. Yöntem; ürün pazar eşleşmesi tablosu turizm ürününün temel konu başlığından toplanmasından oluşur. **Yörede yapılan gözlem ve yarı yapılandırılmış anketle elde edilen değerlendirmeler tamamen öznel (sübjektiftir).** Tablo'da yapılan değerlendirme Ansoff ve ürün pazar matrisleri de göz önünde tutularak yapılmıştır. Dikey ekseninde turizm hizmetleri ve ürünleri yer alırken, yatay ekseninde pazar türleri yer almaktadır.

Kuşadasının turistik yatırımlarını değerlendirirken ürün-pazar eşleştirilmesi yapılması gerekmektedir. Ürün-Pazar eşleşmesi, ürün pazar arasında ilişki kuran, kullanımları önem ya da potansiyeline göre sıralayan turizm araştırma tekniğidir. Hangi tip turizm ürününün yüksek potansiyelinin olduğunun tespitinde kullanılan ölçütler serisidir. Yöntem; ürün pazar eşleşmesi tablosu, turizm ürününün aşağıdaki temel konu başlıklarında toplanmasından oluşur.

- Konaklama hizmetleri
- Yiyecek içecek hizmetleri
- Seyahat ve Turlar
- Regreasyonel aktiviteler

Ürün-Pazar Analizi

	Bölgesel Pazar (TR32)	Ulusal Pazar	Uluslararası Pazar
Konaklama hizmetleri	3	3	4
Yiyecek içecek hizmetleri	3	3	3
Seyahat ve Turlar	2	3	4
Regreasyon aktiviteleri	2	2	2

0: çok zayıf, 1: zayıf, 2: orta, 3: iyi, 4: mükemmel.

Bütün bu unsurlar kaynağa, pazara ve yöresel kriterlere göre değerlendirilir. Değerlendirme 0 ile 4 arasında yapılır. Bu aşama, analizi yapan kişinin her bir turizm ürününe değerlendirilebilir rakamsal bir değer vermesini sağlar ve alana ilişkin özet bilgi verir. Bu analizle aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

- Konaklama tesislerinin yeterli ancak yüksek sezonda aksamlar olduğu görülmektedir.
- Yöresel el sanatı ve otantik yiyecek üretimi son derece elverişli ve yüksek ancak satışı yeterli düzeyde değildir.

- Kuşadası yüksek öneme ve potansiyele sahip bir destinasyondur ve pazar değerleri yüksektir. Potansiyel yüksek olmasına karşın yeterli derecede pazarlanamaktadır, turistik aktivite düşüktür.
- Spor ve denize dayalı aktiviteler önem taşımaktadır.
- Turistik eşyanın %90'ı Çinden gelmektedir.
- Kadınların ve çocukların turizm istihdamına katkısı azdır.
- Havayolu ve demir yoluyla ulaşım eksikliği vardır.
- İlin tanıtımı için tarihi doku, kültür ve ekoturizm, sağlık turizmi, ön plana çıkmalıdır.
- Regreasyonel aktiveler arasına müze, tiyatro, festivaller, şenlikler, organizasyon vb girmektedir.
- Yörenin rekreasyonel kullanımına ilişkin peyzaj potansiyelinin belirlenip peyzaj düzenlemelerinin yapılması gerekmektedir.

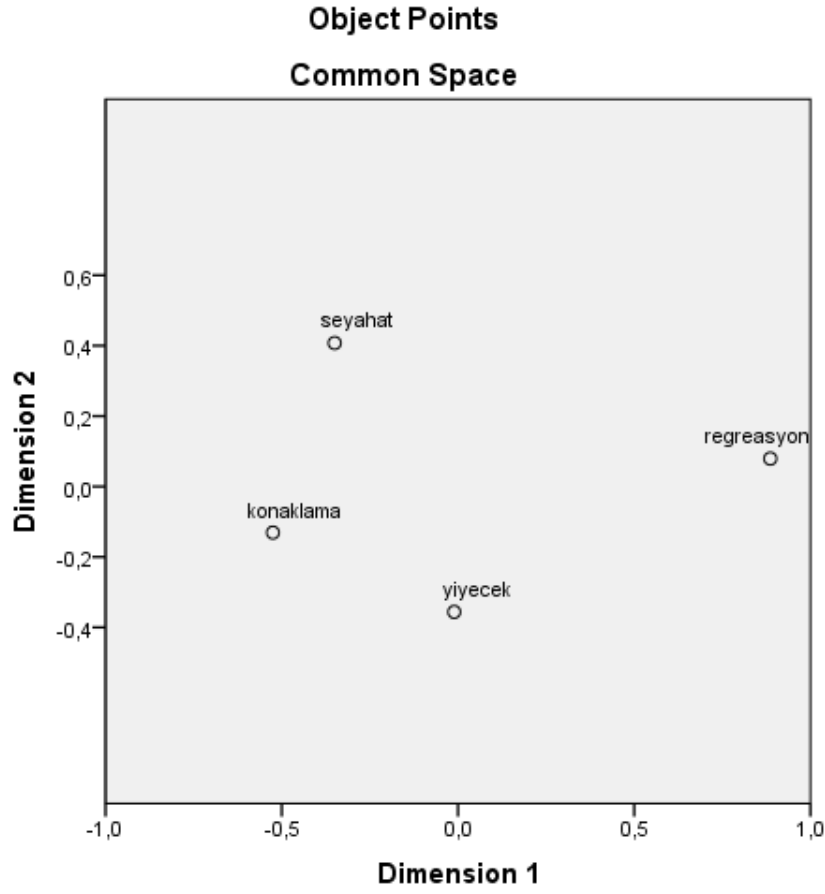
D.1.1) Kuşadası Turizm Hizmetleri Algı Haritası

Tabloda belirtilen Ürün-Pazar analizi, aynı zamanda çok boyutlu ölçekleme yöntemi olan **Proxscal** kullanılarak algı haritası oluşturulmuştur. Okuyucu açısından anlaşılabilir olması açısından harita iki boyutta incelenmiştir. Haritanın oluşturulmasında ideal stress değerine (0,001 den küçük olması durumu) iterasyonda ulaşılmıştır. İtarasyonlara ait stres değerleri şu şekildedir:

Stress and Fit Measures	
Normalized Raw Stress	,00018
Stress-I	,01324 ^a
Stress-II	,04026 ^a
S-Stress	,00043 ^b
Dispersion Accounted For	,99982
(D.A.F.)	
Tucker's Coefficient of	,99991
Congruence	

Final Coordinates		
	Dimension	
	1	2
konaklama	-,525	-,131
yiyecek	-,011	-,356
seyahat	-,350	,408
regreasyon	,886	,079

Turizm Hizmetleri Algı Haritası



Tüm bu veriler doğrultusunda çok boyutlu ölçekleme yöntemi kullanılarak oluşturulan algı haritası yukarıda verilmiştir. Haritadan da görüleceği üzere Seyahat, konaklama, yiyecek hizmetleri merkezde yer almakta ve regresyonel aktivitelere ortak mesafededir ancak uzaktadır. **Haritanın bu şekilde çıkmış olması ürünlerin dağılımının uygun olduğu ancak sektörel bir boşluğun olduğu anlamına gelmektedir. Çünkü regreasyonel faaliyetler konaklama-seyahat-yiyecek içecek faaliyetlerinden uzaktadır.**

D1.2) TOPSIS Yöntemiyle Kuşadası Turizm Yatırım Tesislerinin Değerlendirilmesi

Önerilen Yatırım Yerleri

Faktörler		C1	C2	C3	C4	C5	C6	
Alternatifler		Peyzaj Düzenleme	Seyir Terası	Amfi Tiyatro	Alışveriş Merkezi	Otopark	Restoran	
	A1	Gazi Beğendi M.	4	4	1	3	3	2
	A2	Kese Dağı	3	3	2	3	2	1
	A3	Boyalık Mevki	1	3	2	1	1	4

0: çok zayıf, 1: zayıf, 2: orta, 3: iyi, 4: mükemmel.

Tabloda Kuşadasında yatırımı muhtemel yerle sıralanmış, bunun karşısına yapılabilirlik kriterlerine göre turizm tesisleri sıralanıp puanlanmıştır. Puanlama sübjektif olmakla birlikte yapılandırılmış anket sonucu yatırım kriterlerini etkileyen faktörler düşünülmüştür. Mevcut kriterler ve alternatifler doğrultusunda Expert Choice 11 paket programıyla yapılan değerlendirmede aşağıdaki ağırlıklar saptanmıştır. Bu ağırlıklar TOPSIS yönteminde kullanılmıştır.

Alışveriş merkezi	w4	0,212401	KARAR MATRİSİ						
Restoran	w6	0,165732	C1	C2	C3	C4	C5	C6	
Otopark	w5	0,161648	A1	4	4	1	3	3	2
Peyzaj Düzenleme	w1	0,112674	A2	3	3	2	3	2	1
Amfi Tiyatro	w3	0,102132	A3	1	3	2	1	1	4
Seyir Terası	w2	0,087155							

TOPSIS (Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution) Yöntemi, Hwang ve Yoon (1981) tarafından geliştirilen Çok Kriterli Karar Verme Yöntemlerinden biridir. TOPSIS yönteminin temel prensibi, pozitif ideal çözüme en yakın uzaklığa ve negatif ideal çözüme en fazla uzaklığa sahip olan alternatifi seçmektir. Bu uzaklıkların karşılaştırılması ile tercih sıralaması yapılır. TOPSIS yönteminin adımları(Chen, 2000; Opricovic ve Tzeng, 2004):

Adım 1: Karar matrisinin (A) oluşturulması: Karar matrisinin satırlarında üstünlükleri sıralanmak istenen alternatifler, sütunlarında ise karar vermede kullanılacak değerlendirme kriterleri yer alır. Karar verici tarafından oluşturulan D karar matrisi aşağıdaki gibi gösterilir:

$$D = \begin{matrix} & C_1 & C_2 & \dots & C_n \\ \begin{matrix} A_1 \\ A_2 \\ \vdots \\ A_m \end{matrix} & \begin{bmatrix} x_{11} & x_{12} & \dots & x_{1n} \\ x_{21} & x_{22} & \dots & x_{2n} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ x_{m1} & x_{m2} & \dots & x_{mn} \end{bmatrix} \end{matrix} \quad W = [w_1, w_2, \dots, w_n]$$

D karar matrisinde, $A_1, A_2, \dots, A_m$ alternatifleri; $C_1, C_2, \dots, C_n$ kriterleri; $x_{ij} = C_j$ kriterine göre A_i alternatifinin değerlendirmesini ve $w_j = C_j$ kriterinin ağırlığını göstermektedir.

Adım 2: Normalize edilmiş karar matrisi (R)' nin oluşturulması: Karar matrisi D' nin elemanlarından yararlanarak

$$r_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sqrt{\sum_{k=1}^m x_{kj}^2}} \text{ eşitliği kullanılarak}$$

$$R_{ij} = \begin{bmatrix} r_{11} & r_{12} & \cdots & r_{1n} \\ r_{21} & r_{22} & \cdots & r_{2n} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ r_{m1} & r_{m2} & \cdots & r_{mn} \end{bmatrix} \text{ biçiminde elde edilir.}$$

Adım 3: Ağırlıklı normalize edilmiş karar matrisinin (V) oluşturulması: Öncelikle kriterlere ilişkin ağırlık değerleri (w_i) belirlenir ($\sum_{i=1}^n w_i = 1$). Daha sonra R matrisinin her bir sütunundaki elemanlar ilgili w_i değeri ile çarpılarak V matrisi oluşturulur.

$$V_{ij} = \begin{bmatrix} w_1 r_{11} & w_2 r_{12} & \cdots & w_n r_{1n} \\ w_1 r_{21} & w_2 r_{22} & \cdots & w_n r_{2n} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ w_1 r_{m1} & w_2 r_{m2} & \cdots & w_n r_{mn} \end{bmatrix}$$

Burada; w_i , i . kriterin ağırlığını göstermektedir.

Adım 4: Pozitif ideal çözüm (A^*) ve negatif ideal (A^-) çözümün oluşturulması: İdeal çözüm kümesinin oluşturulabilmesi için V matrisindeki ağırlıklandırılmış değerlendirme kriterlerinin yani sütun değerlerinin maksimumları (ilgili değerlendirme kriteri minimizasyon yönlü ise minimumları) seçilir. Pozitif ideal çözüm kümesi,

$$A^* = \{(\max_i v_{ij} | j \in J), (\min_i v_{ij} | j \in J')\}$$

eşitliğinden yararlanılarak bulunur ve $A^* = \{v_1^*, v_2^*, \dots, v_n^*\}$ şeklinde gösterilir. Negatif ideal çözüm kümesi ise, V matrisindeki ağırlıklandırılmış değerlendirme kriterlerinin yani sütun değerlerinin en küçükleri (ilgili değerlendirme kriteri maksimizasyon yönlü ise en büyüğü) seçilerek oluşturulur. Negatif ideal çözüm kümesi,

$$A^- = \{(\min_i v_{ij} | j \in J'), (\max_i v_{ij} | j \in J)\}$$

eşitliğinden yararlanılarak bulunur ve $A^- = \{v_1^-, v_2^-, \dots, v_n^-\}$ şeklinde gösterilir. Pozitif ideal çözüm ve negatif ideal çözümlerde J fayda (maksimizasyon), J' ise kayıp (minimizasyon) değerini göstermektedir. Gerek pozitif ideal, gerekse negatif ideal çözüm kümesi, kriter sayısı kadardır.

Adım 5: İdeal çözümlerin hesaplanması: TOPSIS yönteminde her bir alternatife ilişkin değerlendirme kriteri değerinin pozitif ideal ve negatif ideal çözüme uzaklıklarını bulmak için öklid uzaklığı kullanılır. Buradan elde edilen alternatiflere ilişkin sapma değerleri, pozitif ideal çözüme

uzaklık (d_i^*) ve negatif ideal çözüme uzaklık (d_i^-) olarak adlandırılmaktadır. Pozitif ideal çözüme uzaklık (d_i^*) değeri,

$$d_i^* = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^*)^2} \quad i=1, 2, \dots, m$$

Negatif ideal çözüme uzaklık (d_i^-) değeri,

$$d_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^-)^2} \quad i=1, 2, \dots, m$$

eşitliklerinden hesaplanır. d_i^* ve d_i^- sayısı, alternatiflerin sayısı kadardır.

Adım 6: İdeal çözüme göreli yakınlığın hesaplanması: Her bir alternatifin ideal çözüme göreli yakınlığı (CC_i^*) hesaplanırken pozitif ideal çözüm ve negatif ideal çözüme uzaklık ölçülerinden yararlanılır. Burada kullanılan ölçüt, negatif ideal çözüme uzaklık ölçüsünün (d_i^-) toplam uzaklık ölçüsü ($d_i^- + d_i^*$) içindeki payıdır. İdeal çözüme göreli yakınlık değeri,

$$CC_i^* = \frac{d_i^-}{d_i^- + d_i^*}$$

eşitliğinden hesaplanır. Burada CC_i^* değeri $0 \leq CC_i^* \leq 1$ aralığında değer alır ve $CC_i^* = 1$ ise ilgili alternatifin pozitif ideal çözüme, $CC_i^* = 0$ ise ilgili alternatifin negatif ideal çözüme mutlak yakınlığını gösterir (Kaynak: Paksoy, Turan, YAPICI PEHLİVAN, Nimet, ÖZCEYLAN, Eren, **Bulanık Küme Teorisi**, Nobel yayınevi, 2013.)

D1.3) TOPSIS Yönteminin Uygulanması

Çok kriterli bir karar verme probleminde alternatif ve kriterler bulunmaktadır. Karar verici karar matrisini aşağıdaki gibi oluşturmuş ve kriterlere ilişkin ağırlıkları ise

w1	w2	w3	w4	w5	w6
0,10213	0,05473	0,16573	0,08715	0,11267	0,06740

Karar verici, alternatiflerin önem sırasını TOPSIS yöntemine göre:

Adım 1: Standartlaştırılmış karar matrisi (R) oluşturulur.

Adım 2: Ağırlıklı standart karar matrisi (V) oluşturulmuştur. Bunun için R matrisinin sütunlarındaki değerler ilgili kriterin ağırlık değerleri ile çarpılarak V matrisinin sütunları hesaplanır.

Adım 3: Pozitif ideal (A^*) ve negatif ideal (A^-) çözüm kümeleri oluşturulmuştur. A^* kümesi için V matrisinin her bir sütunundaki en büyük değer, A^- kümesi için V matrisinin her bir sütunundaki en küçük değer seçilerek sıralanır.

Adım 4: Her bir alternatif için pozitif ideal çözüme uzaklıklar olarak hesaplanmıştır.

Adım 5: Alternatiflere ilişkin ideal çözüme göreli yakınlık değerleri bulunur.

pozitif ideal çözüm 0,077139449 0,037545 0,110488 0,063867 0,09034 0,058827
seti

negatif ideal çözüm 0,021166864 0,028159 0,055244 0,018754 0,030113 0,014707
seti

	<i>pozitif ideale uzaklık değeri (si*)</i>	<i>negatif ideale uzaklık değeri (si-)</i>	<i>ideal çözüm göreceli yakınlık değerleri</i>	<i>negatif ideale uzaklık değeri (si-)</i>	<i>ideal çözüme göreceli yakınlık değerleri</i>
A1	0,063047	0,136509	0,596125	0,09204	0,593474
A2	0,055925	0,151292	0,667669	0,088239	0,612075
A3	0,094252	0,08204	0,37709	0,0707	0,428609

ideal çözüme göreceli yakınlık değerleri

A	A1	0,593474	1.	B	0,612075
B	A2	0,612075	2.	A	0,593474
C	A3	0,428609	3.	C	0,428609

Bu değerler büyükten küçüğe doğru sıralandığında alternatiflerin önem sırası bulunabilir.

Kese dağı >Gazi Beğendi>Soğucak >

Bizim numaralandırmamıza göre TOPSIS yöntemi karar kriterine göre Kese Dağı yatırım için en uygun yer olarak gözükmemektedir.

Kese Dağında yapılacak yatırımda önerilen yatırım şu şekilde özetlenebilir:

Yatırım İçin Önerilen Tesisler

	Tesisler	Özellik	Kapasite
Asli ve yardımcı Tesisler	Lokantalar	1.ve 2.sınıf	1000 kişilik
	Kafeteryalar	1.sınıf	1000
	Sağlıklı Yaşam Kürü Tesisleri	Belgeli	350
	Spor tesisleri	Orta sınıf	300
	Sergi merkezi		500 m ²
	Eğlence Merkezi		1000 m ²
	İdare binası		50 m ²
	Amfi Tiyatro		2000 kişilik
	Müze		1000 m ²
	Otopark	kapalı	1000 m ²
	Seyir Terası	70 m	250 kişilik
	Tuvaletler		4 adet

Kuşadasını çekim merkezi yapabilecek ve ismi “Kuşadası Kültür Park” olabilecek temalı park önerilmiştir. Çünkü temalı parklar; geleceğin dünyası, bilim, bilim-kurgu, tarih, kültür, bitki ve hayvan türlerinin doğal ortamlarında yaşatılması, safari parkında veya film stüdyolarında turistler için katılım ve canlı izleme imkânının sağlanması, gelenek ve birikimler ile dünya coğrafyası gibi belirli bir konunun görsel ve işitsel ileri teknolojinin de yardımıyla tanıtıldığı ve turistlerin izlemesine sunulduğu eğlenceye ve bilgilendirmeye yönelik tesislerdir.

D2) Örnek Yatırım ve İşletme Giderleri Tablosu

Turizm İşletmeleri Sermayesi Tablosu

TURİZM İŞLETMELERİ YATIRIM SERMAYESİ TABLOSU			
		Maliyet (TL)	
1	Arsa ve arazi düzenleme giderleri	Toplam Maliyetin %10 ile %15	
2	Etüd ve Proje Giderleri	arsa+inşaat+tesisat+teçhizat+mefruşat toplamının % 1	
3	İnşaat Giderleri	Yatak Başı İnşaat Gideri (TL)	m2 Başı İnşaat Gideri (TL)
	H*****	35.687	649
	H****	25.615	640
	H***	19.347	553
	H** Lokantalı	12.107	484
	H** Lokantasız	8.549	389
	H*	7.572	379
	1.Sınıf Tatil Köyü	21.289	608
	2.Sınıf Tatil Köyü	16.443	498
	Motel	8.882	444

	Pansiyon	6.243	312
4	Tesisat Giderleri	Yatak Başı Tesisat Gideri (TL)	m2 Başı Tesisat Gideri (TL)
	H*****	20.506	373
	H****	14.598	365
	H***	10.814	309
	H** Lokantalı	6.313	252
	H** Lokantasız	4.376	199
	H*	3.620	181
	1.Sınıf Tatil Köyü	12.133	347
	2.Sınıf Tatil Köyü	8.969	272
	Motel	4.964	248
	Pansiyon	3.424	171
5	Teçhizat Giderleri	Yatak Başı Teçhizat Gideri (TL)	m2 Başı Teçhizat Gideri (TL)
	H*****	3.929	71
	H****	2.258	56
	H***	1.338	38
	H** Lokantalı	605	24
	H** Lokantasız	419	15
	H*	239	12
	1.Sınıf Tatil Köyü	1.877	54
	2.Sınıf Tatil Köyü	1.196	36
	Motel	461	23
	Pansiyon	212	11
6	Tefrişat Giderleri	Yatak Başı Tefrişat Gideri (TL)	m2 Başı Tefrişat Gideri (TL)
	H*****	9.261	168
	H****	5.474	137
	H***	4.055	116
	H** Lokantalı	2.444	98
	H** Lokantasız	1.553	71
	H*	1.327	66
	1.Sınıf Tatil Köyü	4.550	130
	2.Sınıf Tatil Köyü	3.289	100
	Motel	2.017	101
	Pansiyon	1.391	70
7	İşletmeye Alma Giderleri	Reklam ve tanıtım giderleri, personeli önceden işe alma giderleri, personel transferi giderleri, avukatlık ve mali müşavirlik, danışmanlık hizmet giderleri, lisans ve depozito giderleri, çeşitli idari giderlerdir	
8	Yatırım Dönemi Faizleri	Yatırım döneminde finansman olarak kullanılan yerli veya yabancı kaynağın yatırım dönemine ilişkin faiz giderleridir	
9	Taşıt Araçları Giderleri	Yatırım döneminde idari işlerde ve inşaat işlerinde kullanılmak üzere satın alınan taşıtların maliyetleri	

10	Genel Giderler	Yatırım döneminde ödenen vergi, resim, harç ve benzeri giderlerdir	
11	Beklenmeyen Giderler	etüd-proje+inşaat+tesisat+teçhizat+tefrişat toplamının %5 ile %10	
12	İşletme Sermayesi	İşletme Sermayesi gereksinimi şu formülle hesaplanır $İSG = \frac{Yıllık \text{ İşletme Gideri} - (Amortisman + Sigorta)}{\text{Çalışma Süresi}} + Sigorta$	
	TOPLAM		

KUŞADASINDA YATIRIM SEBEPLERİ

1	• Yerli ve yabancı turistlerin sayısal olarak artması
2	• Kuşadasının değişen ve gelişen yeni yüzü
3	• Yapılacak yatırım sayesinde turizm sezonunu uzatmak
4	• Otantik ürünlerin pazarlanması
5	• Birçok alternatif turizm türü ve ürünün olması
6	• Ucuz ve yaşanabilir bir şehir kimliği
7	• Efes gibi önemli bir inanç merkezine yakınlığı
8	• İş ve toplantı organizasyonlarının artması, şehrin etkinlik yönetimini bilmesi
9	• Yaz ve kış güzel iklimi ve bozulmamış havası
10	• Uluslararası alanda tanınması

E) TURİZM YATIRIMLARINDA ÖZET MEVZUAT

E.1) Turizm Gelirlerinin Çoğaltan Etkisi

Turizm yatırımlarının gerçekleşmeleri sonucunda, işletmecilik faaliyetini başlatan turizm tesislerinin gelirleri turist harcamalarından oluşmaktadır. Turizm işletmelerinin sağladığı gelirlerin el değiştirmesi sonucunda da, ekonomide yeni vergi, tasarruf ve harcamalar yaratılmış olmaktadır. Buna ekonomi de gelirin çoğaltan etkisi ya da gelirin çarpan etkisi adı verilmektedir. Kalkınma Bakanlığının araştırma sonuçlarına göre, çoğaltan etki katsayısını turizm sektöründe 3-4 gibi, diğer sektörlerden daha yüksek oluşu, katma değer yüzdesinin birçok durumda üretim değerinin % 75-80 oranına varması, turizm yatırımlarının dolaylı etkilerini yükseltmektedir. Başka bir deyişle, turizm sektörü yatırımlarının ulusal ekonomiye olan katkıları ve sosyal kârlılıkları yüksekti ve diğer sektörlerden daha fazladır. Turizm gelirin çoğaltan etkisinin, incelenen çeşitli rapor ve yayınları derlenerek ülkelere / bölgelere göre gerçekleşme durumu Tablo'da gösterilmiştir.

Bazı Ülke ve Bölgelerde Turizm Geliri Çoğaltan Etkisi

Ülke/Bölge	Çoğaltan Etki Değeri
Türkiye	1,96
İngiltere	1,73
İrlanda	1,72
Mısır	1,23
Bermuda	1,17
Missuri Eyaleti (ABD)	0,88
Kuzey Galler, Gwynedd	0,37
İngiltere Batı Anglia	0,34
İngiltere City of Winchester	0,19

Kaynak: **Kahraman**, 2010:48.

Turistlerin satın aldığı mal ve hizmetler karşılığı olarak yaptıkları harcamalar (konaklama, yiyecek-içecek, seyahat ve diğer) satıcıların gelirini oluşturur. Bu gelirin bir kısmı ile tekrar tüketim amacı ile mal ve hizmet satın alınır. Kalan kısmın bir miktarı malzeme stoklarının alımı için kullanılır. Diğer bir miktar işçilik, faiz, kira, vergi ve diğer mali yükümlülükler için kullanılır. Bir miktar da, kâr olarak ayrılır. Ayrıca, yurt dışından alım gerekirse kısmen ekonomi dışına sızma da olur. Turizm harcamalarını gerçekleştiren kişi ve kuruluşlar başkalarına gelir yaratmaktadır. Turizm sektörü ve turizm yatırımları yönünden konunun daha iyi anlaşılabilmesi için "turizm harcamalarının dağılımı" Tablo'da yer almaktadır.

Araştırmalar, bir ülkeye gelen yabancıların yaptığı toplam harcamanın ortalama %25'inin konaklama işletmelerine, %32'sinin yiyecek-içecek işletmelerine, %25'inin çeşitli tüketim malları

alımını için perakende işletmelere, %10'nun sinem,tiyatro vb. eğlence işletmelerine,%5'inin yerel ulaştırma işletmelerine ve geri kalan %3'ünün değişik harcamalara gittiğini göstermektedir.

Turizm Harcamalarının Dağılımı

Turist Harcamaları	Seyahat ve Turizm. Endüstrisi Harcamaları	Diğer
• Konaklama	• Ücret ve maaşlar	• Muhasebe
• Yeme-içme	• Bahşiş ve armağanlar	• Reklam ve halkla ilişkiler
• Eğlence	• Maaş sigorta, vergiler	• Teçhizat dükkanları
• Giyim	• Komisyonlar	• Mimarlar
• Hediye ve hatıra eşya	• Müzik ve eğlence	• Zanaat ve sanat üreticileri
• Fotoğraf	• İdari ve genel harcamalar	• Avukatlar
• Kişisel bakım	Hukuki ve profesyonel hizmetler	• Araç kiralama
• İlaç ve kozmetik	• Yiyecek içecek satın alımı	• Fırınlar
• Yerel ulaşım	• Satılan ürünlerin alımı	• Bankalar
• Turlar	• Erzak ve gereçlerin satın alımı	• Plaj malzemeleri
• Diğer çeşitli harcamalar	• Tamirat ve bakım hizmetleri	• Kasaplar
	• Reklam, promosyon ve halkla ilişkiler	• Marangozlar
	• Elektrik, gaz, su vb.	• Veznedarlar
	• Ulaşım	• Hayır kurumları
	• Ruhsatlar (lisanslar)	• Eczaneler
	• Sigorta primleri	• Giyim butikleri
	• Taşınmaz ve taşınır mülklerin kira bedelleri (tesis, bina ve ekipman gb)	• Klüpler
	• Borç alınan fonun faiz ve anapara ödemeleri	• Pastaneler
	• Gelir vergisi ve diğer vergiler	• Müteahhitler
	• Sermaye varlıklarının ikamesi	• Aşçılar
	• Yatırımcılara dönen kar ve diğer gelirler	• Kültürel organizasyonlar
		• Sütçü ve mandıracılar
		• Dişçiler
		• Alışveriş merkezleri
		• Doktorlar
		• Kuru temizlemeciler
		• Elektrikçiler
		• Mühendisler
		• Çiftçiler
		• Balıkçılar
		• Nakliyeciler
		• Otomobil tamircileri
		• Bahçıvanlar
		• Benzinlikler
		• Hediye ve hatıra eşya dükkanları
		• Hükümet
		• Eğitim
		• Sağlık
		• Kara, deniz ve demiryolları
		• Elektrik, gaz, su vb.
		• Manavlar
		• Şarküteriler
		• Finans kuruluşları
		• Mobilyacılar
		• İthalatçılar
		• Sigorta acenteleri
		• Ev ve emlak sahipleri
		• Çamaşırhaneler
		• Manifaturacılar
		• Yöneticiler
		• Sinemalar
		• Gazete, radyo vb.
		• Gece klüpleri
		• Kırtasiyeciler
		• Badanacılar
		• Göçebe çobanlar
		• Tesisatçılar
		• Matbaacılar
		• Emlakçılar
		• Restoranlar
		• Kat hizmetleri görevlileri (valeler)
		• Hissedarlar
		• Spor etkinlikleri
		• Ulaşım
		• Seyahat acentaları
		• Taksi ve limuzin hizmetleri

			• Sendikalar
			• Toptancılar

Kaynak: **Kahraman**, 2010:50.

E.2) Turizm Yatırımlarında İzlenecek Yol

Turizm yatırımında izlenecek yol haritası aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

Turizm Yatırımlarında İzlenecek Yol

TURİZM SEKTÖRÜNE YATIRIM YAPMAK İÇİN				
▼				
Öncelikle Turizm Kavramları				
Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri				
Turizm Merkezleri				
Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi				
Turizm işletmesi				
Turizm tesisi				
Turizm belgesi				
Turizm yatırımı belgesi				
Her Ölçekte Plan				
▼				
Yapacağınız Turizm Yatırımının Türü				
Özellikle dış turizme dönük rantabl bir turizm yatırımı yapmak ve turizm sektörüne sağlanan teşviklerden yararlanmak için, yapacağınız yatırımın mutlaka Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgelenmesi gerekmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" koşulları uyarınca				
▼				
Yatırımın Türüne Karar Verildi. Yatırımın Yeri				
Bir yatırım, özellikle bir turizm yatırımı için herşeyden önde gelen faktör yatırımın yeridir. Gerek bölgesel ölçekte, gerekse noktasal ölçekte, yatırım yerinin doğru seçilmiş olması, yatırımın karlılığını doğrudan etkilemektedir. Yatırımın yeri için 5 farklı seçenek bulunmaktadır:				
▼	▼	▼	▼	▼
(A) Kendi Araziniz	(B) Arazi Satın Alacaksınız	(C) Herhangi bir KTKGB ve TM içindeki Kamu Arazilerinin Tahsisini İsteyeceksiniz	(D) Herhangi bir KTKGB ve TM Dışındaki Hazine Arazilerinin Tahsisini İsteyeceksiniz	(E) Herhangi bir KTKGB ve TM Dışındaki Orman Arazilerinin Tahsisini İsteyeceksiniz

Kaynak: <http://www.ktbayatirimisletmeler.gov.tr/TR,9540/turizm-yatirimi-yapmak-istiyorsaniz.html>, 2013.

(A) Yatırımı Kendi Sahip Olduğunuz Arsa Üzerinde Gerçekleştireceksiniz

Öncelikle arazinizin imar planları açısından durumunu öğrenmeniz gereklidir. Bu Bilgi;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelerden,

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinden elde edilebilir. Hangi ölçekte olursa olsun imar planlarında turizm kullanımına ayrılmamış olan alanlarda turizm tesisi yapılamaz.

Eğer araziniz, hiç bir plan sınırına girmiyor ise, öncelikle, turizm yatırımının gerçekleştirilmesini sağlayacak imar planının yapılması şarttır.

Eğer arazi herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içerisinde kalıyor ise (arazinizin herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içinde kalıp kalmadığını resmi olarak öğrenmek için arazinizin yerini öncelikle 1/25000 olmak üzere herhangi bir ölçekli plan veya halihazır üzerine işaretleyip Bakanlığımıza talebinizi içeren bir dilekçe ile iletmeniz gerekmektedir.) “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde planlama çalışmalarının başlatılması gerekmektedir. Arazi herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içerisinde kalmıyor ise tabi olduğu yürürlükteki diğer mevzuata göre işlem yürütülmesi gerekmektedir. Bu işlemler için Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’ne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır.

Eğer arazi, onaylı planlarda turizm kullanımına ayrılmış alanda bulunuyor ise veya sizce hazırlanarak onaylatılan plan ile bu durum gerçekleşmiş ise Turizm yatırımı için araziniz hazır durumdadır. Onaylı İmar planında araziniz (imar parseliniz) için verilen yapılaşma koşulları uyarınca (Alanı, izin verilen inşaat alanı, Kat adedi veya yüksekliği, vb.) projelendirme faaliyetine başlayabilirsiniz.

E.3) Yatırımlarda Teşvik Edilmeyen Konular

- 1- Bir veya birkaç yerde gümrükleme ve sigortacılık hizmetlerinin de sunulduğu antrepo, ellecleme paketleme ve otomasyon hizmetlerini birlikte içeren, asgari toplam kapalı alanı 10.000 m2 olan entegre lojistik yatırımları için, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığından alınmış L2 belgesinin yatırım süresi sonuna kadar ibraz edilmesi kaydıyla, teşvik belgesi düzenlenebilir. Söz konusu teşvik belgeleri kapsamına yük taşımacılığına yönelik araçlar dâhil edilmez.
- 2- Boru hattıyla taşımacılık, petrol ve doğalgaz ürünleri, dolum ve depolama tesisi yatırımlarında dağıtım araçları ve tüpler hariç olmak üzere, sadece sabit tesise yönelik harcamalar için teşvik belgesi düzenlenebilir.
- 3- Kültür yatırımları için, Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak kültür belgesine istinaden teşvik belgesi düzenlenebilir. Ancak, münhasıran bu amaçla inşa edilenler dışında, yeme-içme, spor, eğlence ve satış üniteleri gibi birimler kapsama dâhil edilmez.



4-Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak turizm belgesini haiz eğlence merkezi ve temalı tesis gibi konaklama içermeyen turizm yatırımları teşvik belgesine bağlanabilir. Ancak, münhasıran bu amaçla inşa edilenler dışında, yeme-içme, spor, eğlence ve satış üniteleri gibi birimler kapsama dâhil edilmez.

5-Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak Kültür veya Turizm Belgesini haiz fuar, kongre, sergi ve gösteri merkezi yatırımları için teşvik belgesi düzenlenebilir. Fuar ve sergi merkezlerinde, otopark hariç asgari kapalı alanın 5000 m2, kongre merkezlerinde asgari koltuk sayısının 1000, gösteri merkezlerinde ise asgari koltuk sayısının 2500 olması şartı aranır.

6- Spor tesisi yatırımlarında asgari 10 Milyon TL sabit yatırım şartı aranır.Havaalanı yer hizmeti yatırımlarında teşvik belgesi kapsamına trafiğe çıkmayan ve sadece apronda kullanılan motorlu taşıtlar dâhil edilebilir. Binek otomobilleri proje kapsamına dâhil edilmez.

7- Havayolu işletmeciliği ve kargo taşımacılığı yatırımlarında temin edilecek uçaklarda birim başına asgari kapasitenin 50 koltuk, kargo uçaklarında ise asgari kargo kapasitesinin 30.000 kg olması şartı aranır. Faaliyet konusu bizatihi havayolu işletmeciliği ve/veya kargo taşımacılığı olan yatırımlar dışında genel amaçlı ve hava taksi işletmeciliği amaçlı yatırımlar için teşvik belgesi düzenlenmez.

8- Uydu, telsiz, kablo vb. iletişim ortamlarından gelen haberleşme, radyo, televizyon ve veri sinyallerini birleştirip tek bir paket halinde nihai tüketiciye iletimini sağlayan hizmet yatırımlarında nihai hizmeti alanlar tarafından kullanılan yatırım malları destek unsurlarından faydalandırılmaz.

9-Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri, birlik, kooperatif vb. kuruluşların görev alanlarına yönelik olarak yapacakları yatırımlar proje bazında değerlendirilerek teşvik belgesi düzenlenebilir.

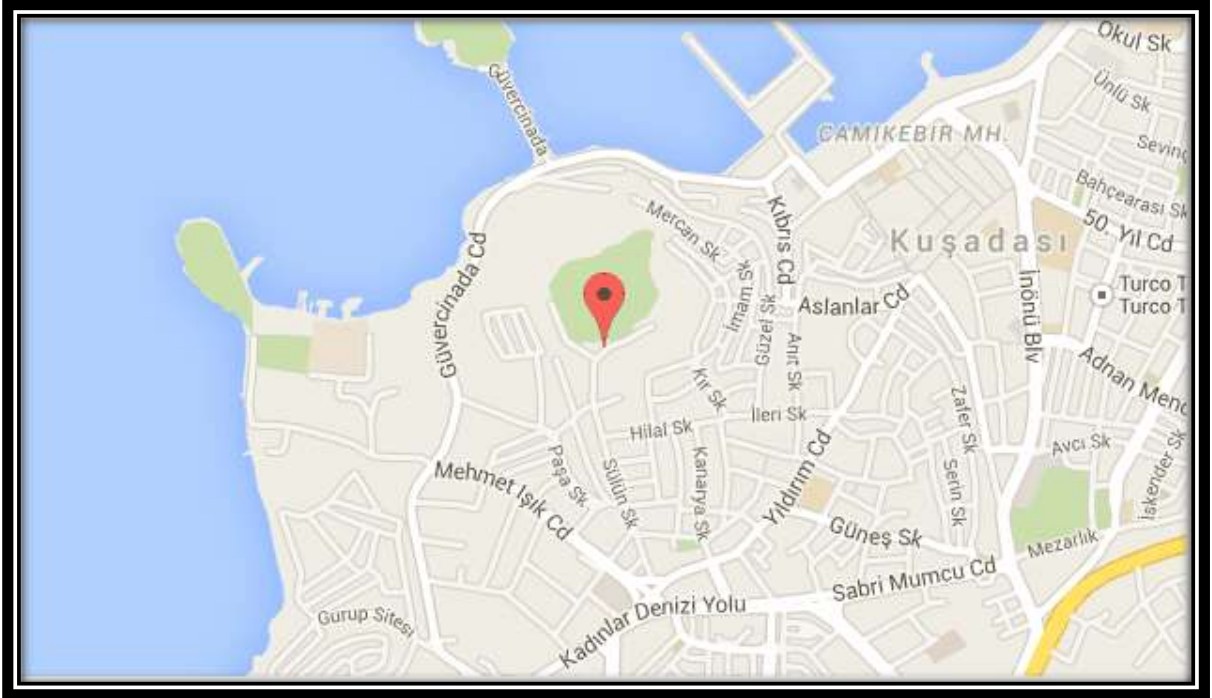
10-Sadece vinç hizmetlerine yönelik yatırımlarda her bir vinç için asgari 100 ton kaldırma kapasitesi aranır. 500 ton kaldırma kapasitesinin altında kullanılmış vinç ithaline izin verilmez.

11- Çamaşır yıkama ve kurutma yatırımlarında asgari 2 Milyon TL sabit yatırım şartı aranır.

12- Yat inşa yatırımlarında teşvik belgesi düzenlenebilmesi için yat boyunun asgari 24 metre olması şartı aranır.

SONUÇ

Kese Dağı; Kuşadası manzarasının en güzel izlendiği doğal manzara izleme terası, Atatürk heykelinin bulunduğu Kese Dağı'ndadır. Kuşadası'nın tüm güzellikleri ve çirkinlikleri, Kese Dağı'ndan çarpıcı bir şekilde görülebilmektedir. Doğal peyzajı pek fazla bozulmayan Yılandıcı Burnu'nun en güzel manzarası Kese Dağı'ndan görülebilmektedir. Kuşadası'na gelen Kruvaziyer gemilerin kuğu gibi süzülerek geliş - gidişleri, en güzel Kesedağı'ndan izlenir. Yılandıcı Burnu üzeri ve çevresinde bulunan Antik yerleşimlere ait kayalara oyulmuş mezarlar, Kese Dağı'nın binlerce yıllık tarihine ışık tutan Kuşadası merkezindeki kültürel zenginliklerdendir(<http://www.ekodosd.org>, 2015).



Kaynak: <https://plus.google.com/109553432941682602633/about?gl=tr&hl=tr>, 2015

Kese dağı B tipi mesire yeri olarak tescil edilmiştir. 645 sayılı KHK ile Orman ve Su İşleri Bakanlığının kurulması sonucunda Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne ait 154 adet Mesire Yeri Genel Müdürlüğümüze devredilmiş olup, bunların 46 adedi A Tipi Mesire Yeri, 108 adedi ise B Tipi Mesire Yeri kapsamında bulunmaktadır.

Madde 3 B tipi mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla yerleşim merkezlerinin çevresinde veya rekreasyonel kaynak değerlerine ve yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, sadece günübirlik kullanım imkânı sağlayan kır lokantası, kır kahvesi, yöresel

ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kameriye gibi diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden mesire yerlerini,

Madde 7 (2) A ve B tipi mesire yerleri için alan kullanım planı, gelişme planı ve plan raporları bölge müdürlüğü tarafından yapılır veya yaptırılır ve Genel Müdürlükçe onaylanır.

Madde 10 c) Mesire yerlerinin kapalı teklif usulüyle ihale edilmesi esastır. Bölge müdürlüğünce oluşturulan komisyon tarafından kullanılışlarının özelliği, idarelere faydalı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen mesire yerleri, Genel Müdürlüğün teklifi ile Bakanlık tarafından pazarlık usulü ile kiraya verilebilir. Her türlü sorumluluk pazarlık usulü ile ihaleyi idareden alanda kalması şartıyla, pazarlık usulü ile ihale edilen mesire yerlerinde yer alan yapı ve tesislerin işletmeciliğinin üçüncü kişi veya kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiraya verenlerden verilen kira bedel farkının % 50'si idare tarafından tahsil edilir. A ve B tipi mesire yerlerinin işletilmesinin devrinde Genel Müdürlüğün, C ve D tipi mesire yerlerinin işletilmesinin devrinde, bölge müdürlüğünün onayı alınır(5 Mart 2013, Resmi Gazete sayı:28578).

(3) Mesire yerinin ihale işlemleri **A ve B tipi mesire yerleri ile şehir ormanlarında alan kullanım planı ve gelişme planı yapılmadan**, C tipi mesire yerlerinde ise vaziyet planı yapılmadan ihaleye konu edilmeyecektir. Mesire yerinin özellikleri ve ziyaretçi talepleri doğrultusunda, talep edilecek diğer yapı, tesis ve faaliyetler için orman mesire yerleri yönetmeliğine uygun olarak işlem yapılacaktır.

B tipi mesire yerinde bulunacak yapı ve tesisler:

• Giriş kontrol binası • İdare binası • Bekçi kulübesi • Depo • Kır lokantası • Kır kahvesi • Yöresel ürünler satış yeri • Büfe • Spor tesisleri destek binası • Macera Parkı • Paintball alanı • Bisiklet parkuru • Doğal ve suni kayak yeri Amfi tiyatro • Manzara seyir terası • Gözlem kulesi • Ormancılık uygulamaları tanıtım alanı • Kameriye • Yağmur barınağı • Pergola • Otopark • Yaya gezinti yolu • Doğal gezinti köprüsü • Araç yolu • Tuvalet • Çeşme Bulaşık yıkama yeri • Çocuk oyun alanı • Mini spor alanı • Serbest oyun alanı • Piknik ünitesi • Su deposu • Ocak • Soyunma kabini • Duş • İbadethane • Teleski ve teleferik hattı • Paraşüt atlama ve iniş yeri • Fosseptik • Çevre ihata • Süs havuzu • Doğal ve yapay su göletleri vb.(Orman Genel Müdürlüğü, Mesire Yerleri Uygulama Tebliği).



Kese Dağı



Kese dağına yapılacak Kompleks yatırım sayesinde:

- Kese dağında günde 15.000 kişiden yaklaşık 200 gün'den 3.000.000 kişilik bir kullanım kapasitesi oluşacaktır.
- Müze, amfi tiyatro, otopark, kongre merkezi yapılacaktır.
- 40 km lik plajla çekim merkezi olmuştur.
- Kuşadasının otantik ve kaybolmaya yüz tutmuş değerleri bu tesiste tekrar canlanacaktır. (Turunç-limon reçeli, 1850'lerdeki üzüm helvası vb.)
- Kuşadasında daha önce düzenlenen festival ve şenlikler buraya çekilebilir.
- Kuşadasında yerel halk ve özellikle kadınların yaptıkları ürünlerin satışı sağlanacaktır
- Şehirdeki özellikle yaz aylarındaki yoğunluğun azaltılması ve fiziksel kapasitenin yıpranmaması sağlanacaktır.
- Yapılacak otoparkla trafik sorununa çözüm getirilecektir.
- Yerli pazarın genişlemesi ve gelen kruvaziyer turistlere yönelik "Kültür Temalı" bir park alan olacaktır.
- Yeni Türkiye'nin 2023-2050 turizm vizyonuna ışık tutacak bölgesel ve ulusal kalkınmaya katkı sağlayacaktır.
- Yeni yapılacak alanın ekonomik katma değeri yüksek olacaktır. Yeni çalışma alanları ve istihdam yaratması, ekonomik canlılık sağlayacaktır.
- Sadece Kese dağı değil yapılacak nazım imar planlarına göre Kese dağı çevresiyle de ele alınabilir. Bu anlamda kese dağında ev pansiyonculuğu ve el sanatları geliştirilebilecektir.
- Kese dağına çıkış için teleferik veya yürüyen merdiven modeli düşünülebilir.

Turizm yatırımları sabit sermaye yatırımı oldukça yüksek olan önemli yatırımlardır. Turizm emek yoğun bir sektördür ve insan gücüne duyulan ihtiyaç çok fazladır. Turizm sektörüne duyulan talep arttıkça ihtiyaç duyulan yeni iş alanları açılmaktadır. Turizm yatırımları doğrudan ve dolaylı olarak yeni iş alanlarına yer açmaktadır. Turizm yatırımlarında alt yapı, üst yapı ve tesis özelliklerinin birbirleriyle entegre olması gerekmektedir. Bu açıdan alt yapı dikkatle ve ayrıntılı düşünülmelidir. Bir yörede turizm yatırımı yapmak için o yörenin turizm piyasasını ve turizm hareketliliğini iyi izlemek gerekmektedir.

Turizm yatırımlarının en önemli unsur fiziksel planlamadır. Yatırım yapılan turizm ürününün sürdürülebilirliği için turistik, doğal, kültürel ve tarihi değerlerinin, özelliklerini yitirmeden talebi karşılaması gerekir.

Kuşadasında turizmin sürekliliğin sağlanması ve pazarlanması düşüncesinde Kese dağında yapılacak yatırım önemlidir. Yapılacak turizm temalı tesisi ile farkındalık sağlanacaktır.

Kuşadası Kese dağında yapılacak bir yatırım için genel gerekçeler şöylece sıralanabilir:

- **Turist sayısının artması:** yapılan tahminlemede 2015 yılı tahmini turist sayısı: 2.012.479, olurken,2020 yılı tahmini turist sayısı:2.950.994, 2023 yılı tahmini turist sayısı: 3.514.103 olacaktır. Bu bir tahminlemedir. Ancak geçmiş yıllar göz önünde bulundurulduğunda gelecekte de turist sayısının artacağı görülmektedir.
- **Fiziksel kapasitenin daralması-azalması:** Özellikle yüksek sezonun olduğu yaz aylarında şehrin bunaldığı görülmektedir. Yapılacak yatırım sayesinde şehrin tam merkezinde turistik bir yer açılacak ve kullanım kapasitesi artacaktır.
- **Marka değerinin yeniden konumlandırılması:** Uluslararası turizm piyasasında yeniden konumlandırmak ve turist bağlılığı oluşturmak, turizm pazar paylarını artırmak için gerekli bir strateji olarak yatırımlar görülmektedir. Mevcut turistleri elde tutmak için katlanılan pazarlama maliyetleri, yeni müşteriler kazanmak için yapılacak olan harcamalardan daha azdır. Bu açıdan yapılacak yatırımla marka değeri sürekliliği sağlanacaktır.
- **Alternatif turizm türlerinin varlığı:** Kuşadası sadece deniz turizmi ile değil diğer alternatif turizm türleri için de ziyaret edildiği için bu turizm türlerini karşılayacak yatırımlara ihtiyaç vardır.
- **Kurvaziyer turistlerin varlığı:** Özellikle yaz aylarında gelen kurvaziyer turistlerin vakit geçirecekleri, yeme-içme ihtiyaçlarının karşılanacağı, alışveriş yapacağı bir turizm yatırım tesisine ihtiyaç vardır.
- **Regresyonel alanların yetersizliği:** Şehir merkezi olarak Kuşadasında boş zamanları değerlendirme faaliyetleri için alan yetersizdir. Kese dağına yapılacak bir yatırımla regreasyonel alanlar sağlanacaktır.

Kuşadasında turistik fonksiyon ve otelcilik fonksiyon oranları gayet iyidir. Bu oranlar yörenin niteliksel kalitesini onaylamaktadır. Ancak fiziksel kalite yanında sürekli ve kaliteli hizmet için turizm tesislerine ihtiyaç vardır. Yörede; yöresel el sanatı ve otantik yiyecek satışı yeterli düzeyde değildir. Kuşadası sadece yörenin değil , Türkiye'nin yüksek öneme ve potansiyele sahip bir turizm kentidir ve pazar değeri yüksektir. Potansiyel yüksek olmasına karşın yeterli alt yapı ve yatırım yoktur. Denize dayalı turizm aktiviteleri önem taşımaktadır. Karasal aktiveler arasına festivaller, şenlikler, organizasyon vb. girmektedir. Ulaşım ağı kolay ancak altyapı çalışmaları devam etmektedir. Yörenin rekreasyonel kullanımına ilişkin Özellikle Kese dağında peyzaj potansiyelinin belirlenip peyzaj düzenlemeleriyle birlikte turizm tesislerinin yapılması gerekmektedir.



Kese dağı



KAYNAKÇA

- 5 Mart 2013, Resmi Gazete sayı:28578.
- AĞAOĞLU, Osman Kemal. “Turizm Yatırımlarında Kaynak Kullanımı ve Verimlilik Sorunları”, **MPM Yay.** No:520, Ankara 1994.
- AKDENİZ, H.Ahmet., **Uygulamalı İstatistik II**, Dokuz Eylül Üniversitesi, İİBF, İzmir, 1998.
- BARUTÇUGİL, İsmet S. **Turizm Ekonomisi ve Turizmin Türk Ekonomisindeki Yeri**, Beta Yay. İstanbul 1986.
- BEAMISH, Paul W., MORRISON, Allen, ROSENVEIG, Philip M., **International Management: Text and Cases**, The McGraw Hill Co., Chicago, 1997.
- CHEN, Tung Chen, Extensions of the TOPSIS for Group Decision-Making Under Fuzzy Environment, **Fuzzy Sets and Systems** , Volume 114 Issue 1, 2000.
- DURAN, Mustafa Sungur. **Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Politikaları 1968-1998**, Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar genel Müdürlüğü,, Araştırma ve İnceleme Dizisi-19, Ankara 1998.
- GÖÇMENÇELEBİ K., **İstatistik Metodları**, Ogun Kardeşler Matbaacılık Sanayi, (IV. Baskı),Ankara, 1976.
- <http://www.ekodosd.org>, 2015.
- <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9540/turizm-yatirimi-yapmak-istiyorsaniz.html>, 2013.
- <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9857/isletme-belgeli-tesisler.html>, 2015.
- <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9858/belediye-belgeli-tesisler.html>, 2015.
- http://www.kusadasi.bel.tr/?menuid=kat_detay&katid=11&icid=2015.
- <http://www.kuto.org.tr/kusadasi.php?sec=4>, 2015.
- <http://www.mevzuat.gov.tr>, 2015.
- <http://www.tursab.org.tr/tr>, 2015.
- <https://plus.google.com/109553432941682602633/about?gl=tr&hl=tr>, 2015.
- İÇÖZ, Orhan. **Turizm Pazarlaması**, Anatolia Yay. İzmir 1996.
- KAHRAMAN, Nüzhet. **Turizm Yatırım Projeleri Analizi**, Desen Ofset, Ankara 2010.
- KAHRAMAN, Nüzhet. **Turizmde Yatırım Projeleri**, Çağlayan Basımevi, İstanbul 1986.
- Kuşadası Ticaret Odası Raporları, 2010, 2012.
- KÜNTAY, Barlas. “Turizm Sektöründeki Zengin Potansiyelimiz İlgili Yabancı Çevrelerce de Biliniyor”, **Kalkınma**, TKB Yay., Sayı:40, Haziran 1992.
- MANN, S.Prem., **Statistics For Business and Economics**, Wiley, USA, 1995.
- OLALI, Hasan ve TİMUR Alp. **Turizm Ekonomisi**, Ofis Ofset Matbaası, İzmir 1988.
- OLALI,Hasan. **Turizm Politikası ve Planlaması**, İ.Ü. İşletme Fakültesi Yay. No:228, İstanbul 1990.
- OPRICOVIC Serafim and Tzeng Gwo-Hshiung, “The Compromise solution by MCDM methods: A comparative analysis of VIKOR and TOPSIS”, **European Journal of Operational Research**, 156(2), 445-455, 2004.
- ÖZEN, Ö.Tuğrul ve KURU, Şafak. **Turizm Yatırımları**,Özkan Ofset, İstanbul 1998.
- Paksoy, Turan, YAPICI PEHLİVAN, Nimet, ÖZCEYLAN, Eren, **Bulanık Küme Teorisi**, Nobel yayınevi, 2013.
- SEZGİN, Mete, Turistik Güzergahlarda Strateji Eksenli Pazarlama İletişimi Çabalarının Turizm İşletmelerindeki Yeri ve Önemi (Konya Yöresi İçin Bir Model Önerisi), S.Ü, SBE, Doktora Tezi, Konya, 2004.

- SEZGİN, Mete, Turistik Yatırımlar Açısından Konya Yöresinin Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi, G.Ü, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2000.
- ŞENEL, Alpagut, “Turizm Sektöründe Yatırım Kararları”, Selçuk Üniversitesi, **Karaman İİBF Dergisi**, Sayı 12 Yıl 9 Haziran 2007.
- TATAR, Tevfik. **Yatırım Seçimi ve Değerlendirme Teknikleri**, Gazi Üniversitesi Yayın No:75, Ankara 1985.
- TUNÇ, Azize ve SAÇ, Firuzan. **Genel Turizm, Gelişimi, Geleceği**, Detay Yay. Ankara 1998.
- Turizm Bakanlığı, **Türkiye’de Turizm Yatırım Olanakları ve Yatırım Süreci**, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Ankara 1998.
- TYD, “Turizm Yatırımlarının Ekonomiye Katkıları”, **Turizm Yatırımcıları Derneği Dergisi**, Nisan, İstanbul 1992.
- USTA, Öcal. “Turizm Hareketlerinde Mevsimlik Yoğunlaşma”, **Turizm Yıllığı 1985**, Turizm Bankası A.Ş., Ankara 1986.
- UYSAL, Muzaffer “Turizmde Talep Projeksiyon Modelleri ve Özellikleri”, **Turizm Yıllığı 1985**, T.C. Turizm Bankası, 1985.
- World Tourism Organization, **Collection and Analysis For Tourism Management and Planning**, Spain: 1999.
- YAMAN, Besim. **Türkiye’nin Turizm Potansiyeli ve Değerlendirilmesi**, Turizm Bankası A.Ş., Ankara 1983.
- YÜCEL, Mustafa. **Yatırım ve İhracatı Teşvik Unsurları Rehberi**, MÜSİAD, İstanbul 1998.
- YÜKSELEN, Cemal, **Pazarlama, İlkeler-Yönetim**, Detay yay, Ankara, 2000.