



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Mersin İli Glamping Tesisi

## Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Mersin İli Glamping Tesisleri

## Ön Fizibilite Raporu



2021  
HAZİRAN

## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, alternatif turizm türlerinin geliştirilmesi amacıyla Mersin ilinde Glamping Tesisi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Çukurova Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

## HAKLAR BEYANI

---

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporunda 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 Çukurova Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Çukurova Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporunda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Çukurova 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

<b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....	<b>6</b>
2.1. Sektörün Tanımı .....	6
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....	6
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi .....	6
2.2.2. Diğer Destekler .....	7
2.3. Sektörün Profili .....	9
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....	14
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini .....	18
2.6. Girdi Piyasası.....	20
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	21
<b>3. TEKNİK ANALİZ</b> .....	<b>25</b>
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi .....	25
3.2. Üretim Teknolojisi .....	28
3.3. İnsan Kaynakları .....	30
<b>4. FİNANSAL ANALİZ</b> .....	<b>33</b>
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	33
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	39
<b>5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ</b> .....	<b>39</b>

## TABLolar

Tablo 1: Anamur'daki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislerle İlgili Temel İstatistikler, 2015-2020 .....	18
Tablo 2: Glamping Tesisı Bünyesindeki Konaklama Ünitesi Türleri ve Sayıları (Adet).....	19
Tablo 3: Glamping Tesisindeki Sosyal Donatı Alanlarının Donanım ve Kapasiteleri.....	19
Tablo 4: Tesis İçin Öngörülen 5 Yıllık Doluluk Oranı Projeksiyonu (%) .....	20
Tablo 5: Glamping Tesisindeki Hizmetlere Dair 5 Yıllık Öngörülen KDV Hariç Satış Fiyatları (₺).....	24
Tablo 6: İşletmeye Geçtikten Sonra Hedeflenen 5 Yıllık Satış Miktarları (Kişi) .....	24
Tablo 7: A Tipi Mesire Yerlerinde Bulunabilecek Yapı ve Tesisler.....	26
Tablo 8: Tesis İçerisinde İhtiyaç Duyulan Makine-Ekipman ve Tefrişat Listesi.....	29
Tablo 9: Mersin İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı (%), 2016-2020.....	30
Tablo 10: Mersin İli Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%), 2016-2020 .....	30
Tablo 11: Mersin İli Eğitim Kademelerine Göre Nüfus Dağılımı (6 Yaş Üstü), 2016-2020 .....	30
Tablo 12: Tesis Bünyesinde İstihdam Edilecek Personelin Pozisyon ve Ücret Bilgileri (₺,\$) .....	32
Tablo 13: İnşaat Harcamaları Toplam Maliyeti (₺,\$) .....	33
Tablo 14: Konaklama Üniteleri Tefrişat Malzemeleri Maliyeti (₺,\$) .....	34
Tablo 15: Restaurant - Cafe Makine Ekipman ve Tefrişat Maliyetleri (₺,\$).....	35
Tablo 16: Diğer Ortak Alanlar Makine Ekipman ve Tefrişat Maliyetleri (₺,\$) .....	36
Tablo 17: Toplam Yatırım Tutarı (₺,\$) .....	38

**ŞEKİLLER**

Şekil 1: Dünya Geneli Uluslararası Turist Geliş Sayıları ve Turizm Gelirleri, 2010 - 2019 .....	10
Şekil 2: Dünya Geneli Uluslararası Turist Geliş Sayıları ve Turizm Gelirlerinde İlk 10 Ülke, 2019.....	10
Şekil 3: Türkiye Geneli Uluslararası Turist Geliş Sayıları ve Turizm Gelirleri, 2010 - 2019 .....	14
Şekil 4: Milliyetlerine Göre Türkiye'den Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayılarında İlk 10 Ülke, 2019.....	15
Şekil 5: Mersin'deki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislere Geliş Sayıları, 2015-2020 .....	16
Şekil 6: Mersin'deki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislerde Ortalama Kalış Süreleri (Gün), 2015-2020 .....	16
Şekil 7: Mersin'deki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislerde Ortalama Doluluk Oranları (%), 2015-2020 .....	17
Şekil 8: Glamping Turizmini Tercih Eden Talep Kitlesinin Temel Özellikleri .....	22
Şekil 9: Konaklama Türlerine ve Dönemlerine Göre İşletmenin İlk Yılında KDV Hariç Konaklama Fiyatları (₺).....	23
Şekil 10: Anıtlı A Tipi Mesire Yeri 1/25.000 ve 1/10.000 Ölçekli Memleket Haritaları.....	27
Şekil 11: Anamur Anıtlı A Tipi Mesire Yeri Görselleri .....	28



## MERSİN İLİ GLAMPING TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

## 1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Glamping Tesis	
Üretilen Ürün/Hizmet	Konaklama, restaurant, cafe, plaj, spa & kapalı havuz, doğa ve macera parkı, toplantı salonu	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Mersin-Anamur	
Tesisin Teknik Kapasitesi	10 glamping çadırı, 5 tiny house olmak üzere 15 konaklama ünitesi, toplam 40 kişilik konaklama kapasitesi; 70 kişi kapalı 30 kişi açık toplam 100 kişilik restaurant & cafe;	
Sabit Yatırım Tutarı	1,156,984 \$ (1 \$=8,51 ₺ olarak alınmıştır)	
Yatırım Süresi	1 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%50	
İstihdam Kapasitesi	22 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6 Yıl 4 Ay 23 Gün	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.20.01 - Tatil ve diğer kısa süreli konaklama faaliyetleri (hosteller, devre mülkleri, tatil evleri, apart oteller, bungalov, dağ evleri, vb.nde) (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan oda veya süit konaklama faaliyetleri hariç)	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Yurt İçi / Rusya, Almanya	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam
Diğer İlgili Hususlar	Turizmde tüketici davranışlarında son dönemde yaşanan değişim ve Covid-19 pandemisi sonrasında doğa ile iç içe, bireysel ve sürdürülebilir turizm türleri ağırlık kazanmaktadır. Bu bağlamda, glamping tesislerine olan talep giderek artmaktadır. Anamur ilçesi denizi, doğal güzellikleri, kültürel varlıkları ve sakin yapısıyla bu tarz yatırımlar için büyük potansiyel taşımaktadır.	

<b>Subject of the Project</b>	<i>Glamping Resort</i>	
<b>Information about the Product/Service</b>	<i>Accommodation, Restaurant, Cafe, Beach, Spa &amp; Indoor Pool, Nature and Adventure Park, Meeting Hall</i>	
<b>Investment Location (Province-District)</b>	<i>Mersin-Anamur</i>	
<b>Technical Capacity of the Facility</b>	<i>The glamping resort has 15 accommodation units, including 10 glamping tents and 5 tiny houses. Total accommodation capacity of the glamping resort is 40 people. Total capacity of restaurant &amp; cafe is 100 people, which includes closed area for 70 people and open area for 30 people.</i>	
<b>Fixed Investment Cost</b>	<i>1,156,984 \$</i>	
<b>Investment Period</b>	<i>1 Year</i>	
<b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>	<i>50%</i>	
<b>Employment Capacity</b>	<i>22</i>	
<b>Payback Period of Investment</b>	<i>6 Years 4 Months 23 Days</i>	
<b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>	<i>55.20.01 – Holiday and other short-stay accommodation</i>	
<b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>	<i>-</i>	
<b>Target Country of Investment</b>	<i>Turkey, Russia, Germany</i>	
<b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b>	<b>Direct Effect</b>	<b>Indirect Effect</b>
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities</i>	<i>Goal 3: Good Health and Well-Being</i>
<b>Other Related Issues</b>	<i>After the recent change of the consumer behaviours in the tourism sector and Covid-19 pandemic, individual and sustainable tourism types have become more popular. In this context, the demand for glamping resort is increasing. Anamur district with its blue sea, natural beauties, cultural heritages and quiet environment has a great potential for this type of investments.</i>	

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Turizm; geniş etki alanı, birçok farklı sektörle bağlantısı, her geçen yıl artan katılımcı sayısı ile kompleks bir sektörel yapıya sahiptir. Bu durum, turizm ile ilgili tanımların da çeşitlenmesine neden olmaktadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) turizmi şu şekilde tanımlamaktadır: “Turizm, bir yıldan daha kısa süreli olma ve istihdama dâhil olmama şartıyla, ziyaretçilerin kendi olağan ortamlarından farklı bir yere tatil, dinlenme, eğlence ve iş gibi amaçlarla seyahat etmeleri ve konaklamaları neticesinde ortaya çıkan aktiviteler bütünüdür.” (UNWTO, tarih yok)

Tanımdan da anlaşılacağı üzere turizm, sadece deniz-kum-güneşe bağlı konaklama odaklı seyahatleri değil; aynı zamanda kültür turizmi, inanç turizmi, ekoturizm, agroturizm, kış ve kayak turizmi, fuar ve kongre turizmi, sağlık ve termal turizm, spor turizmi, kruvaziyer ve yat turizmi, gastronomi turizmi, kuş gözlemciliği vb. gibi alternatif birçok türü bünyesinde barındırmaktadır. Son yıllarda yaşanan teknolojik dönüşüm, sosyal medya başta olmak üzere dijital tabanlı yaygınlaşan iletişim, bireylerin artan refah seviyeleri ve gelişen ulaşım imkânları gibi etkenler neticesinde turizm sektöründeki tüketici davranışlarında önemli değişimler yaşandığı gözlemlenmektedir. Turizm artık belirli bir sezonla sınırlı, kitlesel ve az sayıda türde yapılan bir aktivite bütünü olmak yerine; sene boyunca süren, deneyim odaklı, alternatif türleri de kapsayan, doğaya ve yöresel değerlere saygılı, daha bireysel, daha geniş kitlelere ve coğrafyalara yayılan bir yapıya dönüşmüştür.

Bu dönüşümle birlikte turizm sektörünün gündeminde 21. yüzyıl öncesinde çok da yer almayan, sürdürülebilir turizm, sorumlu turizm, aşırı turizm, deneyim turizmi gibi kavramlar, bugün sektörün öncelikli konularının başında gelmektedir. Türkiye Turizm Stratejisi 2023’ün vizyon kısmında da bu önceliklerle uyumlu olarak ulusal düzeyde sürdürülebilir turizm yaklaşımının benimseneceği ve turizmin bölgesel gelişimde öncü bir sektör konumuna ulaşacağı vurgulanmaktadır. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2007)

Turizmde yaşanan gelişmeler neticesinde ziyaretçilerin, kaliteli ve bireysel taleplerine uygun hizmet aldıkları, doğada daha fazla vakit geçirdikleri, yerel kültürü ve yöresel tatları daha fazla deneyimledikleri, şehrin karmaşasından uzak turistik ürünleri daha çok talep ettikleri görülmektedir. Bu doğrultuda, yeni bir konaklama türü olan glamping tesislerinin son yıllarda dünya genelinde ve ülkemizde hızla artmakta oldukları gözlemlenmektedir. İngilizce kökenli büyüleyici ve lüks anlamlarına gelen “glamorous” ile kamp yapmak anlamına gelen “camping” kelimelerinin birleşiminden oluşan glamping turizmi, geleneksel kampa göre daha lüks konaklama ve doğayla iç içe olma imkânı sunarak, ziyaretçilerin tatmin seviyelerini üst seviyelere çıkarmayı hedeflemektedir. (BROOKER & JOPPE, 2013)

Glamping turizminin içerisinde değerlendirilebilecek farklı tarzda konaklama imkânları bulunmaktadır. İçleri lüks eşyalarla donatılmış ağaç evler, lüks çadırlar, yurt çadırlar, igloolar (eskimo evleri), safari çadırlar, dome çadırlar, kızılderi çadırları, kabinler, karavanlar, küçük evler (tiny house), üçgen evler vb. gibi yapılar glamping tesisleri arasında değerlendirilmektedir. (Glampinghub, tarih yok) Bu ön fizibilite raporuna esas ürün konaklama hizmeti yatırımı olup ilgili yatırım için lüks çadırlar ve küçük evler (tiny house) seçilmiştir. Sektörün NACE Kodu (Rev. 2 Altılı) 55.20.01 olarak ele alınmaktadır.

### 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda detaylı olarak açıklanmaktadır.

#### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

İktisadi ve sosyal kalkınmayı hızlandıracak yatırımların teşviki amacıyla 2012/3305 sayılı “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar” ile Yatırım Teşvik Sistemi düzenlenmiş olup 19.06.2012 tarih ve 28328 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanması ile yürürlüğe girmiştir.

Yatırım teşvik sistemi; yatırımın sektörü, ili, ilçesi, teknoloji düzeyi ve tutarına göre genel teşvik, bölgesel teşvik, öncelikli yatırım konuları ve stratejik yatırımlar gibi farklı türlere ayrılmaktadır.

2012/3305 sayılı “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar”ın “EK-4 Teşvik Edilmeyecek veya Teşviki Belirli Şartlara Bağlı Yatırım Konuları”nda bahsedilen yatırım konuları haricindeki yatırımlar mezkûr teşvik türlerinden birinden yararlanabilmektedir.

Yatırım Teşvik Sistemi’nde sektör, ilin teşvik bölge sıralamasındaki yeri, teknoloji düzeyi gibi unsurlara göre teşvik unsur ve tutarları değişebilmekle birlikte, yatırım teşvik sisteminin sunduğu teşvik unsurları şu şekildedir:

- Gümrük Vergisi Muafiyeti,
- Katma Değer Vergisi İstisnası,
- Gelir Vergisi Stopajı Desteği,
- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği,
- Vergi İndirimi,
- Yatırım Yeri Tahsisi,
- Faiz-Kâr Payı Desteği,
- Sigorta Primi Desteği,
- Katma Değer Vergisi İadesi.

2021/3305 sayılı Karar’ın EK-4 Teşvik Edilemeyecek veya Teşviki Belirli Şartlara Bağlı Yatırım Konuları C-Hizmetler Sektörü Bölümü’nün 3. maddesinde “Turizm yatırım/işletme belgeli oteller, butik oteller, tatil köyleri, özel konaklama tesisleri ve dağ/yayla evleri dışında kalan turizm konaklama tesisleri” ifade edilerek bu tesislerin Yatırım Teşvik Sistemi’nden yararlanamayacakları belirtilmiştir. Bu ön fizibilite çalışmasının konusu olan Glamping Tesisleri de mezkûr madde uyarınca yatırım teşvik sisteminden yararlanamamaktadır.

### 2.2.2. Diğer Destekler

Mersin İli Glamping Tesisleri yatırımının yararlanabileceği diğer devlet destekleri ve teşvikler aşağıda gruplandırılmıştır.

#### **Tarımsal Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Destekleri:**

Mersin, Tarımsal Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) desteklerinden yararlanabilen 42 il arasında yer almaktadır. TKDK’nın destek programları arasında yer alan “302-Çiftlik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme” başlığı altında kırsal turizm ve rekreasyon faaliyetleri proje teklif çağrısı yöntemiyle, programın açık olduğu dönemlerde desteklenebilmektedir.

İlgili programdan 5488 sayılı Tarım Kanunu’nun 3.maddesinde tanımlanmış çiftçiler, kırsal alanda yaşayan gerçek kişiler, kırsal alanda faaliyet gösteren yeni veya mevcut mikro ve küçük ölçekte özel tüzel kişiler yararlanabilmektedir. İlgili programın kırsal turizm ve rekreasyon faaliyetleri başlığı altındaki projelerin, başvuru sahibinin statüsüne bakılmaksızın kırsal alanda<sup>1</sup> olması, konaklama tesislerinin “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” uyarınca belgelendirilmesi ve maksimum 25 odalı olması gerekmektedir.

Program kapsamında desteklenecek projelerin alt limiti 5.000 €, üst limiti ise 500.000 €’dur. Mersin’in de içerisinde bulunduğu illerde proje bütçesinin %65’ine kamu desteği sağlanmakta, %35’inin ise başvuru sahibi tarafından karşılanması beklenmektedir.

Program kapsamında makine-ekipman alımı, yapım işleri, hizmet alımları (genel harcamalar) ve görünürlük kalemleri tüm alt sektörler için uygun maliyet olarak sayılmaktadır. Bu ön fizibilite çalışmasının konusu olarak kırsal turizm ve rekreasyon faaliyetlerine özel uygun maliyetler ise şu şekilde sıralanmaktadır:

<sup>1</sup> Kırsal Alan: 31 Aralık 2012 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına Göre Nüfusu 20.000’den az olan belediye ve köyleri içermektedir. TKDK Kırsal Alan listesi için bkz.

<https://www.tkd.gov.tr/Projelismeleri/BasvuruPaketiHazirlamaDokumanlari/10>

- Pansiyonlar veya mikro/küçük ölçekli konaklama tesislerinin kurulması veya yeniden tefrişi, mevcut binalarda yatak & kahvaltı odalarının yenilenmesi veya çiftliklerde ve açık alanlarda konaklama amacıyla bina ve tesislerin inşası (örnek olarak, kamp yerleri, spor ve rekreasyon alanları),
- Yeme içme tesisleri veya çiftlik ürünleri tanıtım stantlarının kurulması,
- Özellikle dağ bisikleti, rafting, doğa yürüyüşleri olmak üzere, at biniciliği, spor veya iç sularda rekreasyon balıkçılığı gibi turistik açık alan aktivitelerinin organizasyonu ile doğrudan bağlantılı verimli altyapı yatırımları,
- Eğer projenin entegre bir parçası ise, gerekli bilgi teknolojileri ekipmanları ve yazılımların satın alınması,
- Kendi tüketimi için yenilenebilir enerji üretimi amacıyla makine/ekipman alımı ve inşaat işleri,
- Uygun ekipman: Aydınlatma ve tertibatı, havalandırma ekipmanı, filtreleme ve arıtma ekipmanları, haberleşme ekipmanları, mobilya, temizlik gereçleri, eğlence amaçlı ses ve görüntü ekipmanları, yeme içme tesisleri için mutfak ekipmanları. (Tarımsal Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu)

### **2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler:**

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu hükümleri uyarınca turistik işletmelere yönelik devlet destekleri ve teşvikler bulunmaktadır. Kanununun 5. maddesi a bendinde belirtildiği üzere “Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.” İlgili kanun kapsamında sağlanan destek ve teşvikler aşağıda gruplandırılmaktadır.

**Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı:** Turizm amaçlı kullanım için arazi tahsisleri, Kanun’un 8. maddesi ve bu maddenin uygulanmasına yönelik 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” hükümleri uyarınca gerçekleştirilebilmektedir. Turizm konaklama tesisi yatırımları için 49 yıla kadar, kamping ve konaklama amaçlı mesire yeri yapılması için ise 20 yıla kadar tahsis işlemi yapılabilmektedir.

**Belgeli Turizm Konaklama ve Deniz Turizmi Tesislerinin İhracatçı Sayılması:** Kanun’un 13. maddesi uyarınca belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanınca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar ihracatçı sayılmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan belgeli, asli fonksiyonu konaklama olan işletmeler ile deniz turizmi tesislerinin ihracatçı sayılabilmeleri için gerekli olan tutar, 05.05.2016 tarih ve 29.703 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile 750.000 \$’a düşürülmüştür. Bu sayede, ihracatçı sayılan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) tarafından 25 milyon \$’a kadar turizm kredisi kullandırılabilir. (Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş., tarih yok)

**Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi:** Kanun’un 15. maddesinde “Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 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 bulunmaktadır.

**Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri:** Kanun’un 16. maddesindeki “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler” hükmü kapsamında işletmelere elektrik, gaz ve su ücretlerinde indirim sağlanmaktadır. Ayrıca; 06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2013/5265 sayılı “Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar”ın 3. maddesine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgesi ile belgelendirilmiş turizm işletmelerine yönelik elektrik enerjisi desteği sağlanacağı ifade edilmektedir. Elektrik enerjisi desteği tutarı; tüketilen elektrik enerjisi giderlerinin, tesisin

bulunduğu ildeki mesken ve sanayi abonelerine uygulanan tarifelerden en düşüğü ile kendi abone grubuna uygulanan tarife arasındaki fark kadardır. Bu fark ilgili madde uyarınca işletmelere elektrik enerjisi desteği olarak ödenmektedir.

**Haberleşme Kolaylıkları:** Kanun'un 17. maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve telex taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır" hükmü kapsamında yatırımcılara haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

**Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması:** Kanun'un 18. maddesinde "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığı'nın görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir" hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca turizm belgeli tesislerde toplam personelin %10'u kadar personel çalıştırılabilir. Bu oran Bakanlık izniyle %20'ye kadar artırılabilir.

**Diğer:** Kanunun çeşitli maddeleri kapsamında alkollü içki satışında ve sunumunda kolaylık ve muafiyet sağlanması, deniz turizmi ve araçlarına hak ve kolaylıklar sağlanması, çalışma sürelerinde kolaylık sağlanması, yurtdışı fuar desteği gibi kolaylaştırıcı hükümler yatırımcının istifadesine sunulmuştur. Yine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile ilişkili olarak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 5. madde b bendine göre turizm belgeli yatırımlar 5 yıl süreyle geçici olarak emlak vergisi muafiyetinden yararlanabilmektedir.

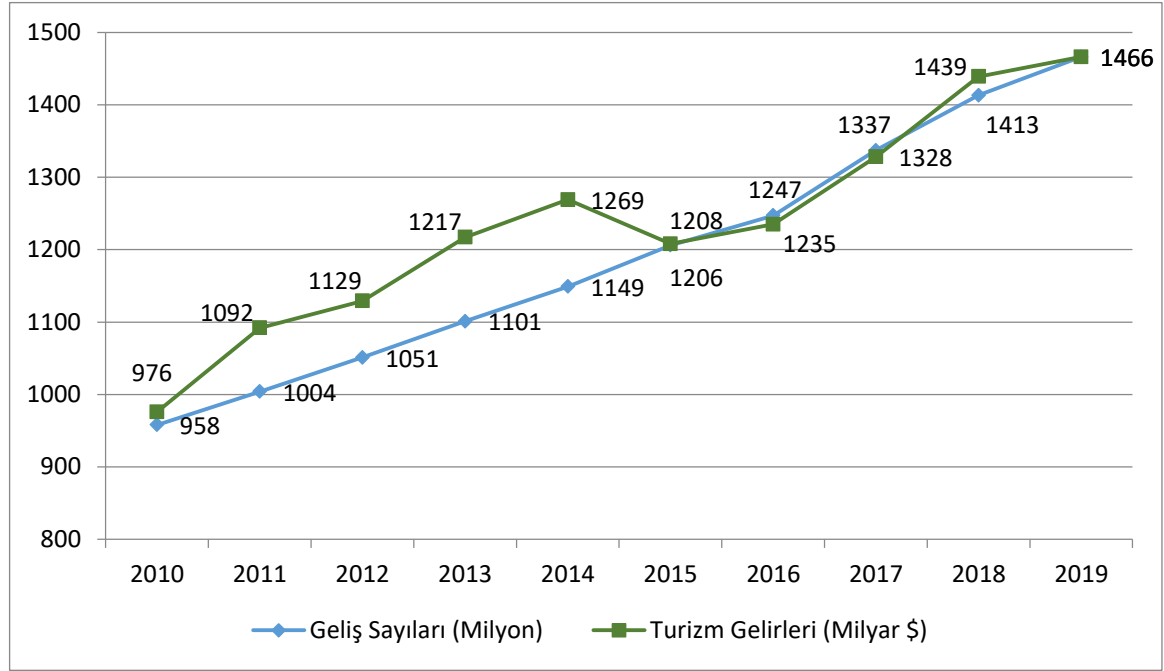
30.03.2021 tarihinde "Turizm Teşvik Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi" TBMM'ye iletilmiş ve ana komisyonda onaylanmış olup TBMM gündemine gelmesi beklenmektedir. İlgili değişiklik teklifinde bu ön fizibilite çalışmasının konusunu oluşturan glamping tesisleri için de bazı düzenlemeler yapılmakta olduğu görülmektedir. Kanun teklifinin 4'üncü maddesinde, lüks kampçılık turizminin ülkemiz mevzuatında da yasal altlığının oluşturulması ve kontrollü bir şekilde gelişmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir. Bu bağlamda; bu tesislerin doğal niteliği yüksek alanlarda, yer seçme eğilimleri dikkate alınarak, imara konu olmayan, mümkün olduğu en az müdahaleyle ve doğal ekosisteme en uygun şekilde yapılması şartı koşulmuştur. Ayrıca, turizm işletmesi belgesi almayan tesislerin işletmeye açılmayacağı ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanacak yerleşim tasarım ve yönetim planı ile koşulların belirleneceği vurgulanmıştır. İlgili kanun teklifinin yasalaşmasıyla birlikte yatırım konusu olan alandaki yasal mevzuatın geliştirileceği ve beraberinde destek ve teşviklerin de artabileceği öngörülmektedir.

### 2.3. Sektörün Profili

Dünya genelindeki birçok destinasyon için turizm sektörü, yeni istihdam olanakları yaratılması, girişimciliğin teşviki ve yerel ekonomilerin güçlendirilmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülke için turizmden elde edilen ihracat gelirinin, dış ticaret dengesinin sağlanmasında ve cari işlemler açığının azaltılmasında katkısı yüksektir. Özellikle, küçük ada ülkeleri başta olmak üzere birçok gelişmekte olan ülke için turizm başat sektör konumundadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün 2019 yılı verilerine göre turizm sektörü dünya genelinde 1,7 trilyon \$ ihracat geliriyle tüm sektörler arasında akaryakıt ve kimya sektörünün ardından 3. sırada yer almaktadır. (UNWTO, 2021)

Dünya turizm sektörünün son 10 yıldaki gelişimine bakıldığında 2010 yılında 958 milyon olan uluslararası turist sayısının, 2019 yılında 1 milyar 466 bin kişiye ulaştığı görülmektedir. Uluslararası turizm gelirlerinde ise 2010 yılında 976 milyon \$ olan toplam gelirin, 2019 yılına gelindiğinde 1 milyar 466 milyon \$'a ulaştığı görülmektedir. 2018 verilerine göre dünyadaki turizm hareketlerinin %56'sı tatil ve dinlenme, %27'si sağlık, akraba ve arkadaş ziyareti, din, %12'si ise iş seyahati amaçlı gerçekleştirilmiştir. (UNWTO, 2021)

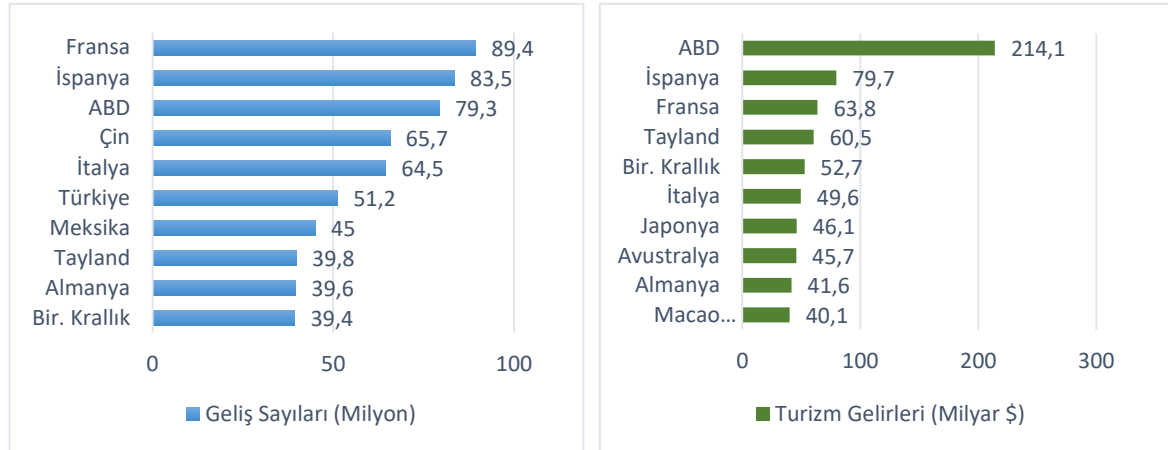
**Şekil 1: Dünya Geneli Uluslararası Turist Geliş Sayıları ve Turizm Gelirleri, 2010 - 2019**



Kaynak: (UNWTO, 2021)

Dünya turizm sektörü içerisinde Türkiye önemli bir aktör konumundadır. 2019 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, ülkemiz 2019 yılında ağırladığı 51,7 milyon turist sayısı ile 34,5 milyar \$ turizm geliri elde etmiştir. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü) Bu veriler ışığında Türkiye, ağırladığı turist sayısında dünya genelinde 6. sırada; turizm gelirlerinde ise 13. sırada yer almıştır. Türkiye örneğinde de görülebileceği üzere ağırlanan turist sayıları ile elde edilen turizm gelirleri sıralamaları arasında her zaman doğru orantı bulunmamaktadır. Örneğin; ABD ağırlanan turist sayılarında dünya genelinde 3. sırada yer alırken, elde edilen turizm gelirinde ise açık farkla ilk sırada bulunmaktadır. Çin, Türkiye ve Meksika gibi ülkeler ise ağırlanan turist sayılarında ilk 10 ülke arasında yer alırken, elde edilen turizm gelirlerinde ise ilk 10'a girememektedir. (UNWTO, 2020)

**Şekil 2: Dünya Geneli Uluslararası Turist Geliş Sayıları ve Turizm Gelirlerinde İlk 10 Ülke, 2019**



Kaynak: (UNWTO, 2020)

Bu durum turist sayısının yanı sıra, turist başına ortalama harcama tutarı, geceleme sayısı gibi unsurlara da ağırlık verilerek planlama yapılmasının ülkemiz açısından önemini ortaya koymaktadır. On Birinci Kalkınma Planı'nda (2019-2023) turizm sektörü, tarım ve savunma sanayi sektörleriyle birlikte öncelikli gelişim alanları arasında sayılmaktadır. Plan kapsamında turizm sektörü için temel amacın "Değişen tüketici eğilimleri ile teknolojik gelişmeler doğrultusunda turizmin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi, sezon süresinin uzatılması, hizmet kalitesinin

yükseltilmesi ve daha fazla harcama eğilimi olan ziyaretçinin ülkemize çekilmesi ile konaklama süresi ve konaklama dışı harcamaların artırılması, her bir destinasyon özelinde ve odaklı anlayış çerçevesinde sektörde dönüşümün gerçekleştirilmesi ve koruma-kullanma dengesi gözetilerek ekonomik ve sosyal kalkınmaya katkı sağlanması” olduğu ifade edilmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019)

Bu amaç doğrultusunda, ülkemizde deniz-kum-güneş ağırlıklı gelişen turizm sektörünün doğal ve kültürel zenginliklerimizden de yararlanılarak çeşitlendirilmesi, turizm sezonunun 12 aya yayılması, yenilikçi ve niş turizm alanlarına yönelmesi, turist başına konaklama sürelerinin artırılması, teknolojiye yararlanılarak dijital tanıtım faaliyetlerine ağırlık verilmesi ve turizmde sürdürülebilirliğin sağlanması gibi konuların önemli öncelik alanları olduğu anlaşılmaktadır.

Glamping turizmi tam da belirtilen bu amaç ve önceliklerle uyumlu olarak ülkemiz için yenilikçi ve katma değerli bir konaklama türü olarak öne çıkmaktadır. Glamping turizminde doğal ortama en az müdahaleyle oluşturulan otel konforunda konaklama ünitelerinde, doğa ile iç içe lüks kampçılık deneyimi yaşanmaktadır. Bu sayede, şehrin karmaşasından uzak, yoğun yapılaşmanın olmadığı, tabiatın kalbinde ancak kampçılığın barındırdığı zorluklardan da kaçınılan, konforlu bir tatil geçirilebilmektedir.

Glamping turizminin tarihsel süreçteki gelişimine bakıldığında, glamping faaliyetlerinin Afrika’da başladığı ve daha sonra Asya, Güney ve Kuzey Amerika, Orta Doğu ve son olarak da Avrupa’ya yayıldığını görülmektedir. (Boscoboinik & Bourquard, 2011) Bir başka çalışmada ise glamping kavramının 1990’lı yıllarda Afrika’daki safari turlarına katılan zengin ziyaretçilerin, lüks yaşam stillerini bu turlara entegre etmeleriyle ortaya çıktığı ve buradan dünyaya yayıldığı ifade edilmektedir. (Sakáčová, 2013)

Dünya geneli için görece eski, ülkemizde ise yeni yeni gelişen bu türün önümüzdeki dönemde gelişiminin artarak devam edeceği öngörülmektedir. Özellikle, pandemi süreci ile birlikte insanlar kalabalıklardan uzak, doğa ile iç içe, kitlesel değil bireysel turizm faaliyetlerini talep etmektedir. Pandemi sürecinin uzun sürmesi ve birçok ülkenin tedbirler kapsamında çeşitli kısıtlamalar koyması, insanların seyahat etmeye ve tatil yapmaya olan özlemlerini artırmıştır. Ancak, tatil ihtiyaçlarını karşılarken de sosyal mesafeye uygun, mümkün olduğunca az insanla temas edecekleri, güvenli ortam arayışlarını da tetiklemiştir. Bu durum, yenilikçi bir yaklaşım olan ve ziyaretçilere doğa ile iç içe farklı bir deneyim sunan glamping turizmine olan talebin daha da artmasına neden olmaktadır.

Covid-19 pandemisi ile birlikte 2020 yılında uluslararası turist gelişlerinde ve turizm gelirlerinde çok ciddi düşüş yaşanmıştır. Ocak – Ekim 2020 arasında bir önceki senenin aynı dönemine göre dünya geneli gelen turist sayısında yaşanan 900 milyona yakın düşüşle, sektör bir önceki yıla göre %72 oranında küçülmüştür. Bu düşüşle birlikte küresel düzeyde aynı dönemde turizm gelirlerinde yaşanan kayıp 1,1 trilyon \$ olduğu tahmin edilmektedir. (UNWTO, 2020, s. 1) Türkiye’de de dünya geneli ile benzer şekilde 2020 yılında, 2019’a göre gelen turist sayısında %69,1; turizm gelirlerinde ise %65 oranında düşüş yaşanmıştır. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü) Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, turizm sektörünün toparlanma süreciyle alakalı 3 farklı senaryo ortaya koymaktadır. 2021 – 2024 yılları arasında kapsayan bu senaryolar doğrultusunda pandeminin dünya genelindeki gidişatı, aşılama süreçleri, seyahat kısıtlamaları ve ziyaretçilerin güven hissiyatları gibi farklı etkenlere bağlı olarak turizmde 2019 yılı seviyesine gelinmesinin 2,5 ile 4 yıl arasında sürmesi beklenmektedir. (UNWTO, 2020, s. 11)

Pandemi sonrası turizm sektörüyle alakalı bu olumsuz göstergelere rağmen, glamping turizmi üzerine yapılan çeşitli trend analizi tahminlerinde farklı bir tablo ile karşılaşılmaktadır. ABD menşeli Grand View Research şirketinin glamping sektöründe 2021 – 2028 yılları için pazar büyüklüğü, pazar payı ve trend analizi tahminlerine göre 2021 yılında 2,35 milyar \$ olması beklenen glamping sektör büyüklüğünün, %14,1 Yıllık Bileşik Büyüme Oranı (YBBO) ile 2028 yılında 5,41 milyar \$’a ulaşması öngörülmektedir. (Grand View Research, 2021) Verified Market Research adlı bir başka araştırma şirketine göre ise 2018 yılında 2,07 milyar \$ olan glamping sektörü pazar büyüklüğünün, 2026 yılına gelindiğinde %10,71’lik Yıllık Bileşik Büyüme Oranı (YBBO) ile 4,6 milyar \$’a ulaşacağı tahmin edilmektedir. (Verified Market Research, 2021) Bütün



bu veriler, glamping turizminin önümüzdeki yıllarda da artan bir ivme ile gelişeceğini doğrulamaktadır.

Dünya glamping pazarı Kuzey Amerika, Avrupa, Asya – Pasifik ve diğer bölgeler olarak gruplandırılabilir. 2018 yılı itibarıyla pazarın %32'sini elinde bulunduran Avrupa lider konumdayken, ABD ve Orta ve Güney Amerika ülkeleri ardından gelmektedir. Ancak, pazarın büyüme hızına bakıldığında 2026 yılında ABD'nin ilk sıraya yerleşmesi beklenmektedir. Yine büyüme hızına göre ABD'yi Avrupa ve Güneydoğu Asya takip etmektedir. (Verified Market Research, 2021) Avrupa içerisinde ise Büyük Britanya başta olmak üzere Fransa, Almanya, İspanya, İtalya, Hollanda, Hırvatistan, Slovenya gibi ülkeler glamping turizminin en yaygın görüldüğü yerler arasındadır.

Türkiye'de kampçılık faaliyetleri daha eskiye dayanmasına rağmen, bugün anladığımız tarzda glamping tesisleri 2010'ların başında kurulmaya başlamıştır. Sayıları her geçen gün artmakla birlikte Türkiye'de şu an 30'a yakın glamping tesisi bulunmaktadır. Bu tesisler Ege Bölgesi başta olmak üzere Akdeniz ve Marmara Bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Muğla, İzmir, Balıkesir, Çanakkale, Antalya, Burdur, İstanbul, Sakarya, Kırklareli, Bolu gibi şehirlerde yer alan glamping tesisleri safari çadır, dome çadır, oba çadır, lotus çadır, çan çadır, bungalov ev, ağaç ev, karavan, tiny house gibi çok farklı konaklama ünitelerine sahiptir.

Bütün bu farklı konaklama tiplerine rağmen glamping tesislerinin hem Dünya'da, hem de ülkemizde bazı ortak özellikleri bulunmaktadır. Glamping tesisleri, çevresel ve ekolojik hassasiyetleri merkeze koyan, doğa ile iç içe, kalabalıklardan uzak, temel ihtiyaçlarını organik tarım, kompostlama, güneş enerjisi gibi çevreci yöntemlerle karşılamaya çalışan, ziyaretçilere macera ve yerel deneyim sunan, belirli bir konsept dahilinde kurulan ve lüks konaklama sağlayan işletmelerdir. Bu tesislerin birçoğunda konaklamanın yanı sıra trekking, yamaç paraşütü, safari, balık tutma, bisiklet, yelken, kano, tadım etkinlikleri, yoga ve meditasyon, spa-wellness gibi aktiviteler de sunulmaktadır.

Dünyada ve Türkiye'de glamping turizmi için iyi örnek olarak gösterilebilecek tesislerden bazıları aşağıda sıralanmaktadır.<sup>2</sup>

**The Resort At Paws Up:** ABD'nin Montana eyaletinde yer alan "The Resort At Paws Up", toplam 37.000 Acre<sup>3</sup> boyutunda devasa bir alanda konuşlanan, 5 yıldızlı bir glamping tesisidir. Doğa içerisinde 28 adet çiftlik evi ve 6 adet lüks çadırdan oluşan tesiste at biniciliği, okçuluk, atv safari, biatlon, kano, bisiklet, dağ bisikleti, curling, kayak, go kart, balon turu, paintball, snowboard başta olmak üzere 62 farklı aktivite yapılabilmektedir. Çiftler, aileler ve grupların tamamına uygun konaklama imkânları ve aktiviteler tesis bünyesinde bulunmaktadır. Tesis 12 ay boyunca ziyaretçilerine hizmet vermektedir. (The Resort At Paws Up, tarih yok)

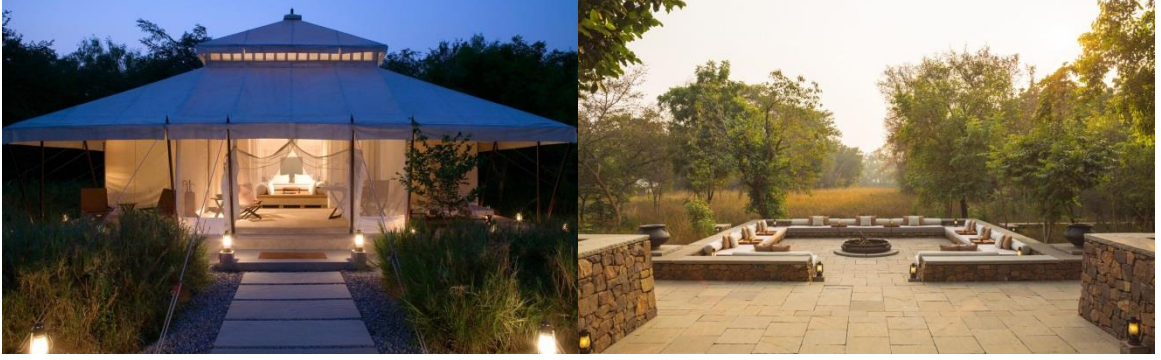


**Aman-i Khas:** Hindistan'ın Rajasthan eyaleti içerisinde yer alan, bengal kaplanlarının da görüldüğü Ranthambore Milli Parkı'nda yer alan "Aman-i Khas" adlı glamping tesisi 10 tane lüks

<sup>2</sup> Tesislerle ilgili görseller ilgili işletmelerin web sitelerinden alınmıştır.

<sup>3</sup> 1 Acre yaklaşık 0.4 hektar, 4 dönüm, 4047 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

glamping çadırından oluşmaktadır. Tesis bünyesinde safari, spa, yoga, meditasyon, deve binışı, atçılık, jeep safari ve eski şehir turu gibi farklı aktiviteler yapılabilmektedir. (Aman-i Khas, tarih yok)



**Perdue:** Muğla'nın Fethiye ilçesi Faralya bölgesinde 11 odalı butik ve lüks konaklama hizmeti sunan, ülkemizin en önemli glamping tesislerinden biridir. Ağırlıklı olarak romantik tatil, balayı oteli ve butik düğün tesisi olarak hizmet veren tesiste açık hava sineması, masaj, tekne turu, sanat atölyesi, yoga, doğa yürüyüşü ve yamaç paraşütü gibi etkinlikler de gerçekleştirmek mümkündür. (Perdue, tarih yok)



**Longosphere:** Kırklareli'nin Demirciköy ilçesine bağlı İğneada beldesinde, longoz ormanları bölgesinde yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük glamping tesisi olan Longosphere bünyesinde 21 adet kaplumbağa plus çadır, 40 adet kaplumbağa çadır ve 60 adet sincap çadır olmak üzere toplam 121 adet konaklama ünitesi bulunmaktadır. Tesis bünyesinde macera parkı, açık yüzme havuzu, jeep safari, utv safari, bisiklet turları, trekking, kano turları, sanat atölyeleri ve yoga gibi aktiviteler gerçekleştirmek mümkündür. (Longosphere, tarih yok)



**Saklı Göl Evleri:** Burdur'un Bucak ilçesi Karacaören Barajı kenarında 5 ahşap ev ile 3'ü jakuzili olmak üzere 7 glamping çadırından oluşan toplam 12 konaklama üniteli bir glamping tesisidir. Tesis bünyesinde sportif balıkçılık, kano gezisi, doğa yürüyüşü, tekne gezisi, bisiklet turu, açık hava sineması, biyolojik havuz gibi aktiviteler sunulmaktadır. (Saklı Göl Evleri, tarih yok)

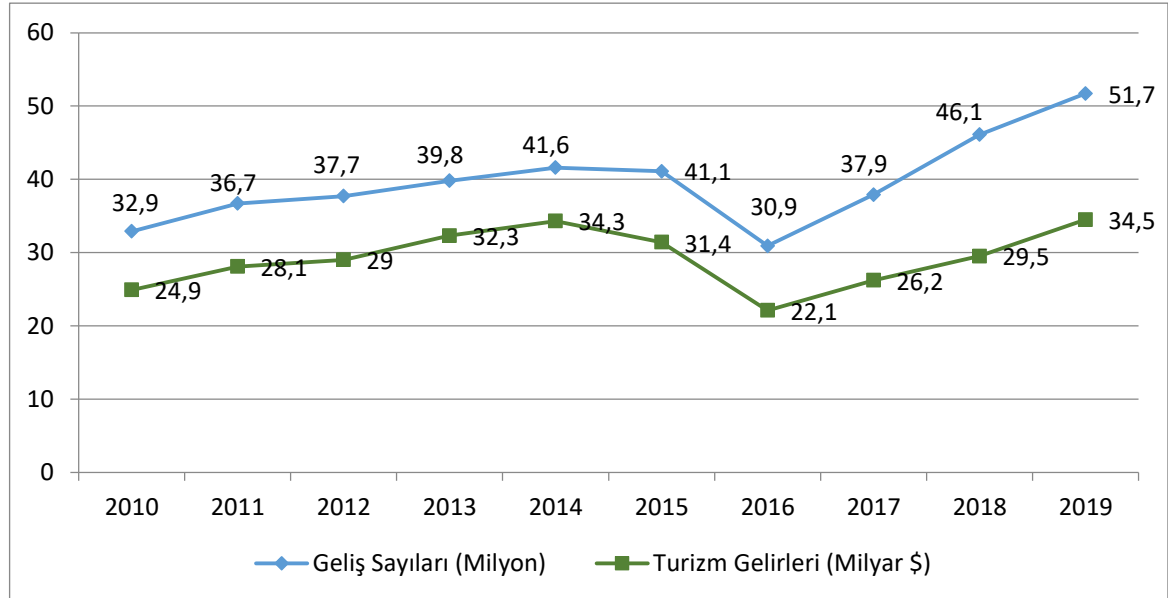


Glamping turizminin ekoturizm temelli bir yaklaşım dâhilinde daha çok kırsal alanlarda yoğunlaşması sebebiyle kırsal kalkınmaya da önemli katkıları olmaktadır. Glamping tesislerinde genellikle yöresel ve organik ürünler tüketilmektedir. Bu sayede; tarım, hayvancılık ve el zanaatları ile uğraşan civar köyler için ek gelir imkânı doğmaktadır. Aynı zamanda bu tesislerin birçoğunda yöre insanı çalışmakta, bu durum kırsalda istihdam olanaklarını da artırmaktadır. Ayrıca, bu tesisler sayesinde kırsal alanların daha geniş kitleler tarafından bilinirliği de mümkün olmaktadır. Glamping turizmi bütün bu avantajları sayesinde kır kent arasındaki gelişmişlik farklarının azaltılmasına ve bölgesel kalkınmaya önemli katkılar sağlamaktadır.

#### 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Türkiye, son 10 yılda ağırladığı turist sayısı ve turizm gelirleri bakımından 2016 yılı hariç tutulursa sürekli artan bir ivme ile gelişim göstermektedir. 2015 yılı kasım ayında Rusya ile yaşanan uçak krizi ve 2016 yılı temmuz ayındaki hain darbe girişimi gibi faktörler 2016 yılında sektörde düşüşe neden olsa da Türkiye 3 yıl içerisinde önceki dönem verilerini yakalamıştır. 2010 yılında 32,9 milyon olan uluslararası turist geliş sayıları, 2019 yılında 51,7 milyona yükselmiştir. Yine turizmden elde edilen gelir 2010 yılında 24,9 milyon \$ seviyesindeyken, 2019 yılına gelindiğinde 34,5 milyon \$'a ulaşmıştır.

**Şekil 3: Türkiye Geneli Uluslararası Turist Geliş Sayıları ve Turizm Gelirleri, 2010 - 2019**



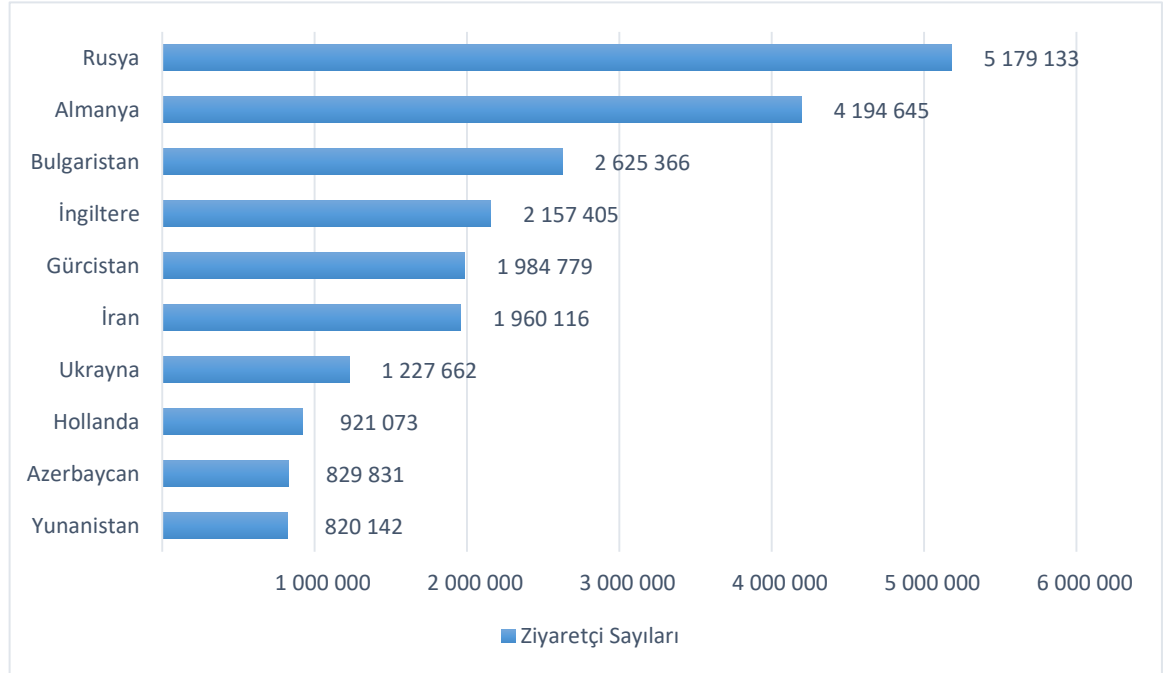
**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü)

2020 yılının Mart ayında ülkemizde ilk Covid-19 vakasının görünmesiyle birlikte tüm dünya ülkeleriyle benzer biçimde gelen turist sayılarında ve elde edilen turizm gelirlerinde çok ciddi kayıplar yaşanmıştır. 2020 yılında ülkemize yurtdışından gelen turist sayısı 15,9 milyona, turizm gelirleri de 12 milyon \$'a gerilemiştir. Ancak, Türkiye bu süreç içerisinde turizmde proaktif bir politika izlemiş; güvenli turizm sertifikası, hızlı PCR testi, aşılmanın hızlanması gibi unsurları

hayata geçirmiştir. Yürütülen proaktif politika ve pandeminin giderek gücünü kaybetmesiyle birlikte dünya genelinde turizm sektörünün farklı senaryolara göre 2023 ortası ya da en geç 2024 sonuna kadar pandemi öncesi rakamlarını yakalayacağı öngörülmektedir. (UNWTO, 2020)

Türkiye'ye en çok turist gelen ülkeler arasında Rusya, Almanya, İngiltere, Ukrayna, Hollanda gibi daha çok deniz turizmini tercih eden turistlerin ülkelerinin öne çıktıkları görülmektedir. Bunun yanı sıra; Bulgaristan, Gürcistan, İran, Yunanistan ve Azerbaycan gibi sınır komşuluğu ya da coğrafi yakınlık ilişkisi içinde bulunduğumuz ülkelere de, sınır illeri başta olmak üzere, ülkemize ciddi oranda turist geldiği anlaşılmaktadır. Ülkemize gelen turistlerin geliş nedenleri arasında %57,7 ile "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" ve %16,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti" gibi etkenler öne çıkmaktadır. (TÜİK, 2021)

**Şekil 4: Milliyetlerine Göre Türkiye'den Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayılarında İlk 10 Ülke, 2019**



**Kaynak:** (TÜİK, 2021)

Mersin'in son 5 yıldaki konaklama, ortalama kalış ve doluluk oranlarına bakıldığında, 2020 yılı haricinde, genel olarak istikrarlı bir yükseliş trendi yakalandığını söylemek mümkündür. 2015-2019 yılları arasında turizm işletme belgeli tesislere geliş sayıları %68,2 oranında artmıştır. Belediye belgeli tesislere geliş sayılarında ise bu süreç içerisinde dalgalı bir seyir yaşanmıştır. İşletme belgeli ve belediye belgeli tesislerde 1,4 milyonun üzerinde olan 2015 yılı toplam konaklama sayılarına, 2019 yılında tekrardan ulaşılmıştır.

Covid-19 pandemisi ile birlikte dünya genelinde benzer şekilde kentteki konaklama sayılarında düşüş yaşanmıştır. Ancak bu düşüş Türkiye geneline kıyasla daha küçük oranda gerçekleşmiştir. Bunda Mersin'e gelen turistlerin çoğunluğunun yerli turistlerden oluşmasının etkisi büyüktür. 2015-2019 yılları arasında Mersin'de konaklayan yabancı turistlerin tüm turistlere oranı %7,5 ile %10 arasında değişkenlik göstermiştir.

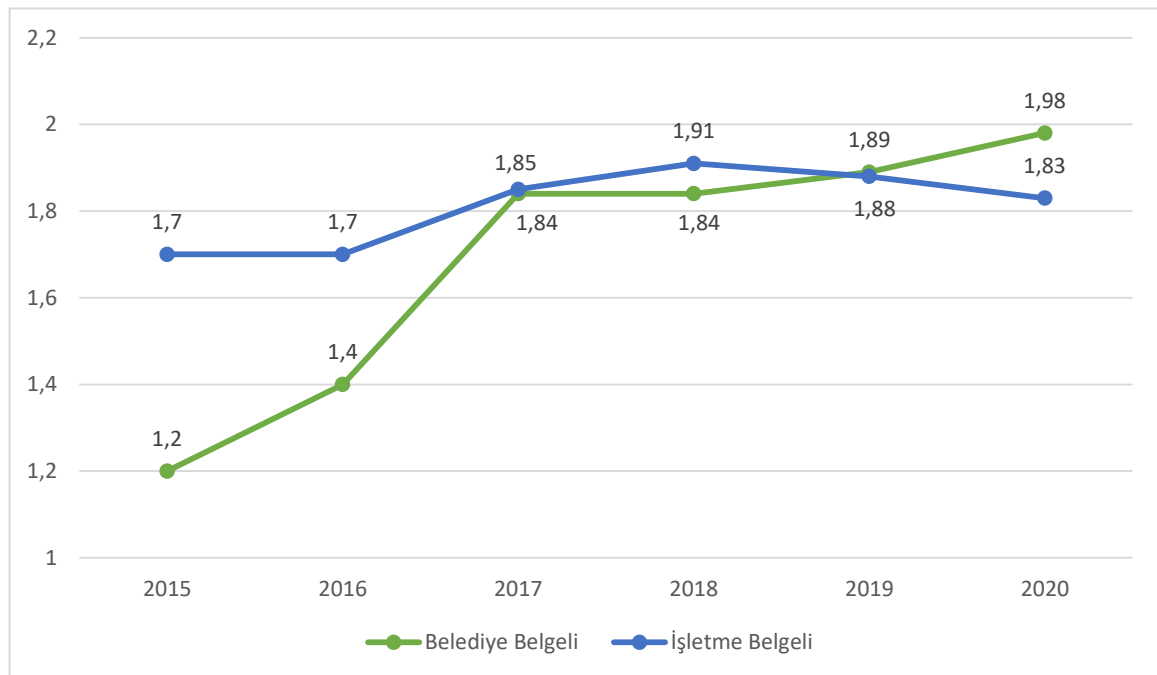
**Şekil 5: Mersin'deki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislere Geliş Sayıları, 2015-2020**



**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü, 2021)

Mersin'de son yıllarda yükselen konaklama rakamlarıyla birlikte ortalama kalış sürelerinde de belirli bir oranda artış yaşanmaktadır. 2015-2019 yılları arasında ortalama kalış süreleri 1,7'den 1,9 güne, belediye belgeli tesislerde ise 1,2'den 2 güne yükselmiştir. Mersin özelinde ortalama kalış süreçlerinde yıllar içerisinde yaşanan bu iyileşmeye rağmen hala Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Özellikle Mersin'deki işletme belgeli tesislerde son 5 yıl içerisinde ülke ortalamasına kıyasla 0,8 ile 1,4 gün arasında daha düşük ortalama kalış süreleriyle karşılaşmıştır. Bu bağlamda, Mersin için konaklama sayılarını artırmanın yanı sıra, ortalama kalış sürelerini de ülke ortalamasının üstüne çıkarmak ana hedeflerden biri olmalıdır.

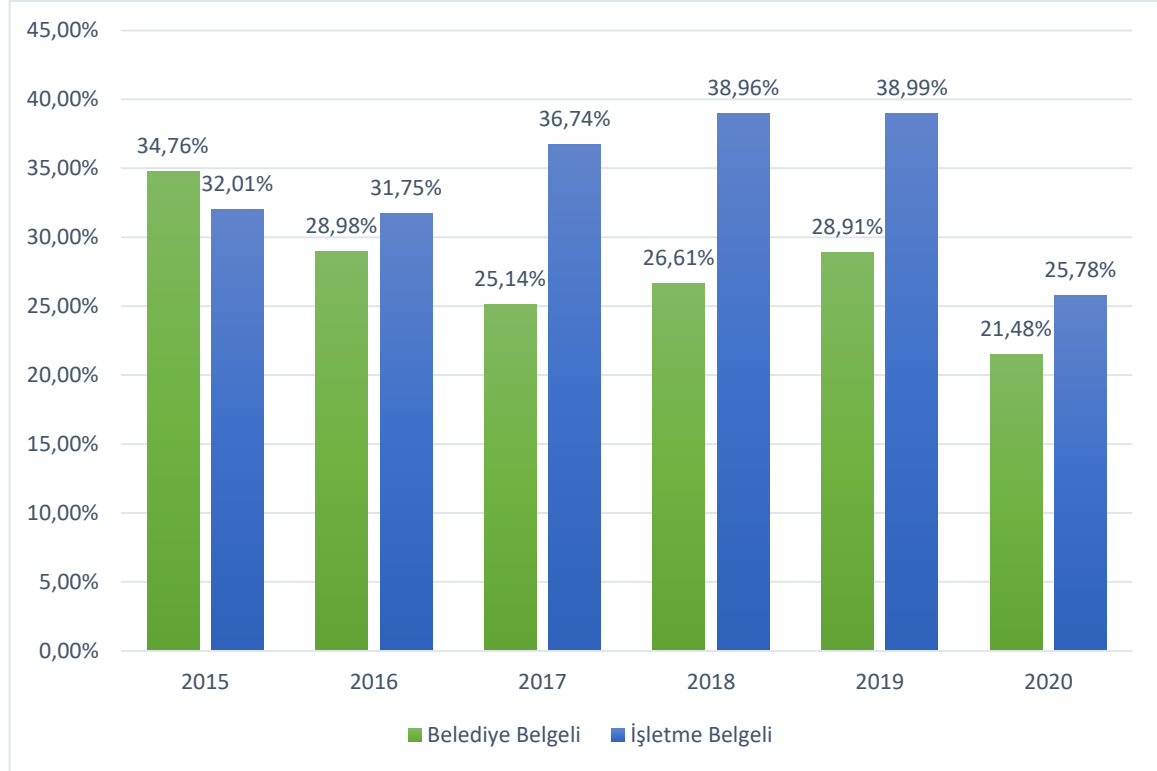
**Şekil 6: Mersin'deki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislerde Ortalama Kalış Süreleri (Gün), 2015-2020**



**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü, 2021)

Turizm sektöründe talebi anlamak için incelenmesi gereken bir diğer veri de doluluk oranlarıdır. Mersin'deki konaklama tesislerinin doluluk oranlarına bakıldığında işletme belgeli tesisler ile belediye belgeli tesisler arasında bir farklılaşma olduğu görülmektedir. 2015-2019 yılları arasında işletme belgeli tesislerde bir yükseliş trendi mevcuttur. Ancak, tam tersi şekilde belediye belgeli tesislerin doluluk oranlarında bu süre zarfında düşüş olduğu gözlemlenmektedir.

**Şekil 7: Mersin'deki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislerde Ortalama Doluluk Oranları (%), 2015-2020**



**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü, 2021)

İşletme belgeli tesislerdeki yükselişe rağmen, tesislerdeki doluluk oranları Türkiye ortalamalarıyla karşılaştırıldığında Mersin'in geride olduğu görülmektedir. 2015-2019 yılları arasında Mersin'deki işletme belgeli tesislerde yaşanan doluluk oranlarının %10 ile %20 arasında ülke ortalamalarından düşük olduğu; aynı yıllar arasında kentteki belediye belgeli tesislerdeki doluluk oranlarının ise ülke trendinin tersine, düşüş eğiliminde olduğu anlaşılmaktadır. Mezkûr tesisler 2015 yılında ülke ortalamalarından %3 daha fazla doluluk oranına sahipken, 2019 yılına gelindiğinde %12,8 daha az doluluk oranıyla karşılaşılmıştır.

Bu ön fizibilite çalışmasına konu olan glamping tesisi yatırımı için seçilen Anamur ilçesinde hali hazırda 5 adet turizm işletme belgeli, 34 adet ise belediye belgeli konaklama tesisi bulunmaktadır. Turizm işletme belgeli tesislerde toplam 162 oda ve 328 yatak kapasitesi mevcutken, belediye belgeli tesislerde 765 oda ve 1912 yatak kapasitesi bulunmaktadır. (Mersin İl Kültür Turizm Müdürlüğü, 2021)

Anamur ilçesindeki konaklama tesisleriyle ilgili 2015-2020 yıllarını kapsayan temel istatistiklere göre, belediye belgeli ve işletme belgeli tesisler arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır. Belediye belgeli konaklama tesisleri gerek tesise geliş sayısı, gerekse doluluk oranları bakımından 2015 yılından sonra ciddi bir düşüş yaşamıştır. İşletme belgeli tesislerdeki geliş sayıları genel olarak seviyelerini korurken, doluluk oranlarında 2016 sonrasında bir artış görülmektedir. Ortalama kalış sürelerinde ise işletme belgeli tesislerde son yıllarda bir artış söz konusuysen, belediye belgeli tesislerde daha inişli çıkışlı bir grafik gözlemlenmektedir.

**Tablo 1: Anamur'daki İşletme ve Belediye Belgeli Tesislerle İlgili Temel İstatistikler, 2015-2020**

	Tesis Geliş Sayısı (Kişi)			Ortalama Kalış Süreleri (Gün)		Doluluk Oranı (%)	
	Belediye Belgeli	İşletme Belgeli	Toplam	Belediye Belgeli	İşletme Belgeli	Belediye Belgeli	İşletme Belgeli
<b>2015</b>	116.070	19.396	135.466	1,4	1,5	35,51	31,06
<b>2016</b>	65.149	10.586	75.735	1,7	1,2	22,46	13,69
<b>2017</b>	29.425	22.037	51.462	2,23	1,19	15,13	23,18
<b>2018</b>	37.256	21.771	59.027	1,88	1,68	15,86	30,99
<b>2019</b>	43.357	17.806	61.163	2,01	1,92	19,62	28,88
<b>2020</b>	27.543	12.413	39.956	1,98	1,93	12,36	22,29

**Kaynak:** (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü, 2021)

## 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Turizm sektörü dünya üzerinde birçok ülke için yarattığı istihdamın büyüklüğü, etkilediği sektörlerin fazlalığı, dış ticaret dengesine olumlu yönde etkisi ve ülke tanıtımına pozitif katkısı gibi etmenlerden dolayı başat sektörler arasında yer almaktadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün verilerine göre turizm sektöründe 2019 yılı itibariyle dünya genelinde 1,7 milyon \$ ihracat tutarına ve 1 milyar 466 milyon ziyaretçi sayısına ulaşılmıştır. (UNWTO, 2021) Ancak, 2019 yılının sonlarında ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi turizm sektörünü derinden etkilemiş, 2020 yılı ocak ve ekim ayları arasında sektör bir önceki senenin aynı dönemine göre %72 oranında küçülmüştür. Pandemi sonrası toparlanma sürecine dair yapılan projeksiyon çalışmalarına göre turizm sektörünün 2019 yılında elde edilen gelire ve turist sayısına tekrardan ulaşabilmesinin 2,5 ile 4 yıl arasında sürebileceği ifade edilmektedir. (UNWTO, 2020)

Covid-19 pandemisi toplumsal yaşamı, bireylerin öncelik ve tercihlerini, sektörlerin yapılarını ve iş yapma şekillerini ciddi manada değiştirmiştir. Bu değişimin en çok etkilediği sektörlerin başında turizm sektörü gelmektedir. 2020 yılı boyunca birçok ülke tarafından uygulanan kısıtlamalar ve seyahat yasakları, aşılama düzeyinin dünya genelinde birçok ülkede istenilen seviyede olmayışı, virüsün farklı mutasyonlarının ortaya çıkışı ve insanların uzun soluklu seyahatlere henüz güven duymaması gibi etkenlerden dolayı ziyaretçiler daha çok iç turizme yönelmiştir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün yaptığı çalışmaya göre örnek olarak seçilen ABD, Fransa ve Çin gibi ülkelerde 2020 yılında ulusal uçuşlardaki düşüşün, uluslararası uçuşlara göre %10 ile %17 arasında daha az olduğu görülmektedir. (UNWTO, 2020, s. 18) 2021 yılında aşılama rakamlarının artmasıyla birlikte pandeminin etkisinin giderek azalması beklenmektedir. Ancak yine de seyahat severlerin kısa vadede toplu ve uzun süreli yolculukları tercih etmeyecekleri, daha çok iç turizme ve yakın destinasyonlara yönelecekleri düşünülmektedir. Bu da sektördeki ilk toparlanmanın iç turizmde yaşanacağını işaret etmektedir.

Pandemi ile birlikte sektörde yaşanan bir diğer dönüşüm ise doğa temelli, daha izole ve bireysel tatillere olan rağbettir. Pandemi sürecinde yaşanan kısıtlama ve eve kapanmalardan dolayı birçok seyahat sever tatil özlemi çekmekte, ancak tatil tercihlerinde mümkün olduğunca kalabalıkların olmadığı, doğal ve izole ortamları seçmektedir. Son yıllarda sektörde ekoturizm, agroturizm, doğa ve macera turizmi, deneyim turizmi gibi alanlara olan ilgi, pandemi ile birlikte daha da artmıştır. Bu durum doğayı ve ekolojik hassasiyetleri temel alan, ziyaretçilere lüks otel konforu içerisinde kamp deneyimi sağlayan glamping sektörü için ciddi bir fırsat alanı yaratmaktadır. Pandemi sonrasında turizm sektörünün toparlanma sürecinin belirli bir zaman alacağı öngörülmesine rağmen glamping

turizmde önümüzdeki 5 sene içerisinde ciddi bir büyüme trendi yakalanacağı tahmin edilmektedir. Farklı araştırma şirketlerinin sektörün geleceğine yönelik yaptıkları trend analizlerine göre 2020 yılı itibarıyla 2 milyar \$ civarında olan uluslararası glamping sektör büyüklüğünün önümüzdeki 5 yılın sonunda 5 milyar \$'a yaklaşacağı öngörülmektedir. (Grand View Research, 2021) (Verified Market Research, 2021)

Ülkemizde de son dönemde çadır, ağaç ev, bungalov, tiny house, karavan gibi farklı türlerdeki glamping yatırımlarında artış gözlenmektedir. Bu yatırımlar, Muğla başta olmak üzere Ege Bölgesi ile İstanbul civarındaki ekoturizm bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Ancak, Mersin İli gerek 321 km'lik sahili ve bakir plajları, gerekse Toroslar boyunca uzanan doğal alanlarıyla bu tarz yatırımlar için çok uygundur.

Anamur ilçesi ise sakin ve doğal yapısı, mavi bayraklı plajları, caretta caretta yuvalama alanları ve kültürel varlıkları ile turizm açısından büyük potansiyel barındırmaktadır. İlçenin hinterlandında Antalya, Adana, Mersin, Konya, Karaman, Gaziantep, Kahramanmaraş vb. gibi nüfusu yüksek olan iller bulunmaktadır. Ayrıca, ilçeye 1 saat 15 dakika mesafedeki Gazipaşa-Alanya Havalimanı sayesinde Anamur, doğal, sakin ve farklı bir yer arayan birçok ziyaretçi için yeni bir destinasyon olma potansiyeli taşımaktadır.

Anamur ilçesinde kurulması düşünülen turizm işletme belgeli glamping tesisinin 10 lüks çadır ve 5 tiny house olmak üzere toplam 15 konaklama ünitesinden oluşması ve 12 ay boyunca oda/kahvaltı olarak hizmet vermesi düşünülmektedir. Yazları daha çok deniz ve doğa turizmi, kışları ise doğa, spa ve toplantı/etkinlik odaklı olarak misafir ağırlanması düşünülmektedir. Konaklama üniteleri, ihtiyaçların tamamının karşılanabileceği tefrişatın yer aldığı, bazılarında ise jakuzi gibi ilave donatıların da bulunduğu şekilde tasarlanmaktadır.

**Tablo 2: Glamping Tesisinin Bünyesindeki Konaklama Ünitesi Türleri ve Sayıları (Adet)**

Konaklama Ünitesi Türleri	Sayıları
Jakuzisiz Çadır (2 kişilik)	3
Jakuzili Çadır (2 kişilik)	4
Jakuzisiz Çadır (4 kişilik)	2
Jakuzili Çadır (4 kişilik)	1
Jakuzisiz Tiny House (2-4 kişilik)	3
Jakuzili Tiny House (2-4 kişilik)	2
<b>Toplam</b>	<b>15</b>

Tesis içerisinde konaklama haricinde restaurant, cafe, spa ve kapalı havuz, plaj, doğa ve macera parkı, toplantı salonu, oyun alanı, çocuk parkı, organik bahçe, trekking ve bisiklet alanları, açık hava sinemasının da yer alması planlanmaktadır. Bu alanlara dair donanım ve kapasite bilgileri aşağıdaki tabloda açıklanmaktadır.

**Tablo 3: Glamping Tesisindeki Sosyal Donatı Alanlarının Donanım ve Kapasiteleri**

Sosyal Alanlar	Donanım ve Kapasiteleri
Restaurant – Cafe	70 kişilik kapalı, 30 kişilik açık alan olmak üzere 100 kişi kapasiteli
Toplantı Salonu	30 kişi kapasiteli
Spa ve Kapalı Havuz	35 m2 havuz, spa, sauna, buhar odası



<b>Doğa ve Macera Parkı</b>	Tırmanma duvarı, ip parkuru, ağ parkuru, zıpzıp
<b>Açık Hava Sineması</b>	30 kişi kapasiteli
<b>Oyun Alanı</b>	Bilardo, langırt, masa tenisi
<b>Market</b>	Temel ihtiyaçlar için

Tesisin gelirleri arasında konaklamanın yanı sıra dışarıdan gelen günübirlik müşteriler için plaj, tesis içi ve tesis dışına hizmet verebilecek restaurant, toplantı ve etkinlik kiralari, doğa ve macera parkı kullanımı, spa ve masaj bedeli, yapılacak ekstra gezi ve aktivite bedelleri gibi kalemler de bulunacaktır.

Tablo 1'den de görülebileceği üzere Anamur'da yer alan 5 adet işletme tesisinin doluluk oranları son 5 yılda %20 ile %30 arasında seyretmektedir. Ancak, bu tesislerin önemli bir kısmı yaz oteli şeklinde çalışmakta, işletme modelinde kış ve bahar ayları için fazla aktivite ve etkinliğe odaklanmadıkları için bu aylarda doluluk oranları çok düşük seyretmektedir. Farklı bölgelerde yer alan glamping tesisleri ile ilçede 12 ay hizmet veren, işletme belgeli bir konaklama tesisinin doluluk oranları incelendiğinde yapılması planlanan glamping tesisinin doluluk oranının, gerek yenilikçi ve doğa temelli bir model olması nedeniyle bu türe artan rağbet, gerekse 12 aya yayılan aktivite, etkinlik ve işletme modeli sayesinde daha yüksek olacağı öngörülmektedir.

İlk yıl planlama ve projelendirme, izin ruhsat ve inşaat işleri ile geçeceği için tesisin tam kapasite ile kullanımı ancak ikinci yıl mümkün olacaktır. Sonraki yıllarda ise yapılacak tanıtım çalışmaları, pandemi sonrası turizm sektörünün toparlanması ve tüketicilerin doğa temelli ve daha isole tatil talep etmeleriyle birlikte glamping tesisin doluluk oranları giderek artacaktır. Tesis ağırlıklı olarak deniz ve doğa turizmüne hitap eden bir bölgede bulunduğu için doluluk oranlarında dönemsellik etkisi göz önünde bulundurulmuştur. Yatırım sonrası 5 yıl için öngörülen doluluk oranları, dönemsellik etkisi de göz önünde bulundurularak, aşağıdaki tabloda aylar itibariyle sunulmaktadır.

**Tablo 4: Tesis İçin Öngörülen 5 Yıllık Doluluk Oranı Projeksiyonu (%)**

	1-4. Ay	5. Ay	6. Ay	7-8. Ay	9. Ay	10. Ay	11-12. Ay	Yıllık Ortalama Doluluk Oranı
<b>İşletmedeki 1. Yıl</b>	%30	%50	%70	%100	%70	%50	%30	%50
<b>2. Yıl</b>	%35	%55	%75	%100	%75	%55	%35	%55
<b>3. Yıl</b>	%40	%60	%80	%100	%80	%60	%40	%60
<b>4. Yıl</b>	%45	%70	%85	%100	%85	%70	%45	%65
<b>5. Yıl</b>	%50	%80	%90	%100	%90	%80	%50	%70

## 2.6. Girdi Piyasası

Bu ön fizibilite çalışmasına konu glamping tesisi hizmet sektöründe yer aldığı için diğer sektörlerle kıyaslandığında çok daha kısıtlı sayıda girdi kalemi ve maliyeti bulunmaktadır. Tesis içerisinde konaklayan ve günübirlik gelen misafirler için restaurant ve cafe hizmeti verileceği için burada ihtiyaç duyulan yeme içme malzemeleri dışarıdan temin edilecek girdiler olarak görülmektedir. İşletmedeki ilk yıl için her bir müşteri için cafe gideri 7,5 ₺, kahvaltı gideri 10 ₺, öğle yemeği gideri 20 ₺, akşam yemeği gideri ise 30 ₺ olarak esas alınmıştır. Yeme içme malzemelerinin dışında odalara konulan günlük kullanım malzemeleri, temizlik malzemeleri, sarf malzeme gibi kalemler de işletme malzemeleri ve genel giderler olarak değerlendirmeye alınmıştır. Yeme içme

malzemelerinin tamamı yöredeki çiftçilerden mümkünse organik olarak temin edilecektir. Diğer malzemeler de ilçeden temin edilecektir.

## 2.7. Pazar ve Satış Analizi

Mersin; masmavi denizi, mavi bayrakları plajları, Toroslar boyunca uzanan yaylaları, antik kentleri, kaleleri, kültürel varlıkları, obrukları, şelaleleri ve doğal güzellikleri ile turizmde büyük bir potansiyel barındırmaktadır. Bünyesinde barındırdığı bütün bu turistik değerlerden ve geniş coğrafyasından dolayı kentin tek bir destinasyon olarak tanımlanması kolay değildir. Kentteki turizm türlerini önceliklendirmek, bu öncelikler doğrultusunda hedef pazarları tanımlamak ve kentte turizmin geliştirilmesi için gerek duyulan stratejilere yönelik genel bir çerçeve oluşturmak amacıyla Çukurova Kalkınma Ajansı tarafından “TR62 Bölgesi Destinasyon Yönetimi Strateji Çerçevesi Geliştirme Çalışması” hazırlanmıştır. Mezkûr çalışma neticesinde gerek coğrafi açıdan gerekse benzer turistik değerlerin varlığından dolayı kentin 3 ana destinasyon, 1 de butik destinasyon olmak üzere toplam 4 alt destinasyon dahilinde değerlendirilmesi ve turizmin gelişiminde bu alt destinasyonların ihtiyaçları doğrultusunda stratejiler geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. (Çukurova Kalkınma Ajansı, 2019)

Anamur ilçesinin yer aldığı ve ilçeyi merkeze koyan “Anamur-Bozyazı-Aydıncık Alt Destinasyonu”, tertemiz denizi, doğal güzellikleri, antik kent ve kaleleriyle özellikle deniz turizmi, doğa turizmi ve kültür turizmi açısından potansiyel arz etmektedir. İlçede yer alan Anemurium Antik Kenti, Mamure Kalesi, Titiopolis Antik Kenti, Köşebükü Mağarası, Dragon Çayı, Abanoz Yaylası, caretta caretta yuvalama alanları gibi doğal ve kültürel varlıklar turizm anlamında öne çıkan değerler olarak sıralanabilir. Anamur’a yakın mesafede olan ve yine bu alt destinasyonda bulunan Nagidos Adası ve Aynalıgöl Mağarası da turistlerin ilgisi ile karşılaşmaktadır.

Anamur, kent merkezine 232 km mesafe ile Türkiye’nin merkeze en uzak ilçelerinden biri konumundadır. Yıllarca gerek mesafenin uzaklığı gerekse Antalya-Mersin karayolunun dar ve virajlı olmasından dolayı ilçeye erişim problemi yaşanmıştır. 67.000’e yakın nüfusu olan ilçenin nüfus yoğunluğu düşüktür. Erişim ve uzaklık gibi unsurlardan dolayı ilçe yıllarca kendi bölgesinde alt merkez konumunda bulunmuştur. Erişimin zorluğu ve uzaklık gibi unsurlar ilçenin denizi, doğası ve kültürel varlıklarının daha rahat korunmasına vesile olmuş; turizm anlamında ilçenin daha bakir ve korunaklı bir yapıda kalmasına imkân sağlamıştır.

Son yıllarda Anamur’un erişimini kolaylaştıracak 2 önemli gelişme yaşanmıştır. Bunlardan ilki olan, Antalya ve Mersin arasında ulaşımı kolaylaştırmak için toplam 27 viyadük ve tüneli içeren, Akdeniz Sahil Yolu Projesi’nin yapımı hızla devam etmektedir. 2023 yılında tamamlanması planlanan proje ile birlikte iki il arasındaki mesafenin 11 saatten 5 saate düşmesi beklenmektedir. Hali hazırda yapımı tamamlanan ve hizmete alınan tünel ve viyadüklerle birlikte ulaşım ciddi anlamda kolaylaşmış ve kısalmıştır. Anamur ilçesine erişimi kolaylaştıran bir diğer unsur ise ilçeye 1 saat 15 dakika uzaklıkta bulunan Gazipaşa-Alanya Havalimanı’nın 2010 yılında faaliyete geçmesi olmuştur. Ulusal ve uluslararası uçuşlara ev sahipliği yapan havalimanı sayesinde ilçenin metropol şehirlerden ve yurtdışından erişimi kolaylaşmıştır. Akdeniz Sahil Yolu’nun tamamlanmasıyla birlikte havaalanına erişim için ihtiyaç duyulan zaman daha da azalacaktır.

Turizmde son dönemde değişen eğilimler ve Covid-19 pandemisi sonrası tüketici tercihleri, Anamur gibi doğal ve tarihi güzellikleri olan, bakir ve erişimi geçmişe göre nispeten rahat destinasyonlar için yeni bir fırsat yaratmıştır. Uzun yıllar kitle turizmi odaklı faaliyet gösteren turizm sektörü, 21. yüzyılda iletişim ve pazarlamada yaşanan dijitalleşme, sosyal medyanın hayatımıza girmesi, değişen ekonomik koşullar ve tüketici davranışları nedeniyle daha bireysel bir hal almaya başlamıştır. Eski popüler destinasyonların yerine son dönemde yeni destinasyonların, sosyal medyanın da etkisiyle, viral olmaya başladığı; insanların yeni yerler görmeyi ve keşfetmeyi tercih ettikleri gözlemlenmektedir. Doğa tabanlı alternatif turizm etkinlikleri, yöresel ve özgün yerler, tarihi ve kültürel miras, sanatsal ve kültürel aktiviteler son yıllarda daha fazla ilgi görmeye başlamıştır. (ÇELİK, SAMIRKAŞ, & BAHAR, 2016) Özellikle, yeni yerler keşfetmek ve yeni kültürler deneyimlemek amacıyla yapılan turistik seyahatlere olan talep artmaktadır. Covid-19 pandemisi ile birlikte turizm sektörü ciddi darbe almış olmasına rağmen, sektörün toparlanma sürecinde turistlerin daha da bireysel, sakin ve doğa ile iç içe destinasyonları ve turizm türlerini tercih etmeleri beklenmektedir.

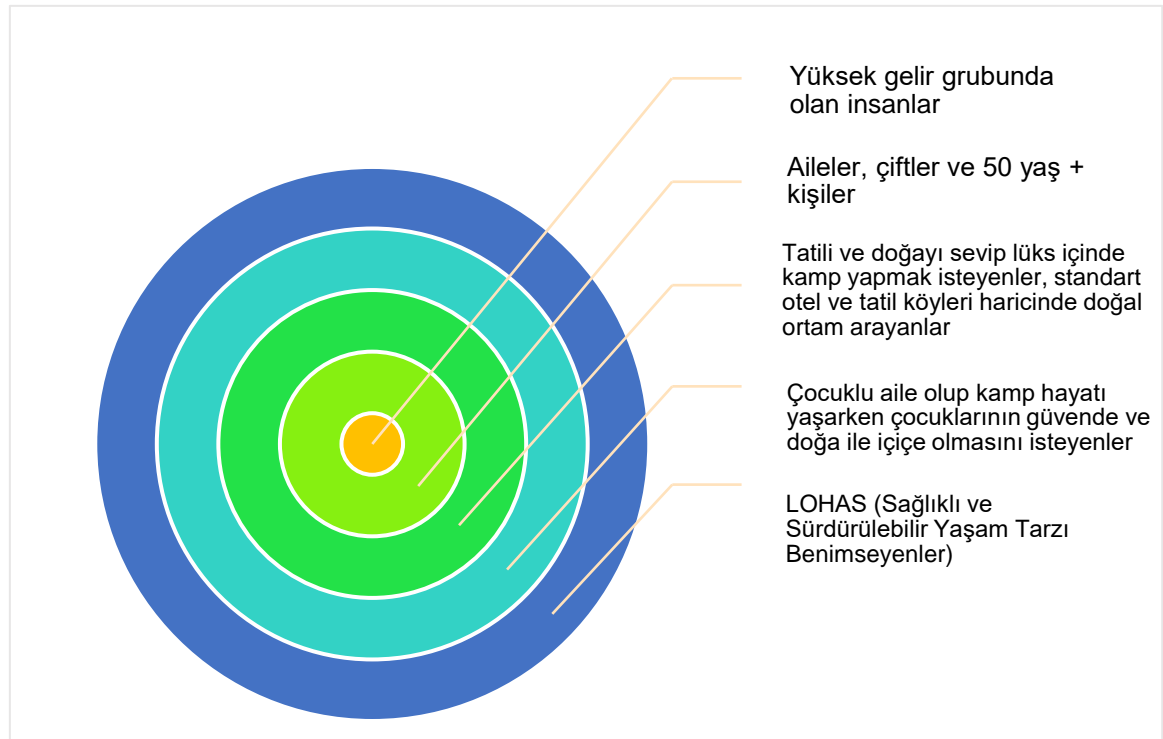
Anamur ilçesi önemli tarihi ve turistik değerleri, bozulmamış doğası ve sakin yapısı, temiz denizi, yoğun ve çarpık kentleşmenin olmayışı, son dönemde artan erişim imkanları sayesinde birey, doğa ve deneyim odaklı gelişen turizm trendinde ülke genelinde yeni bir destinasyon olma açısından önemli bir rekabet avantajına sahiptir.

Bu ön fizibilite çalışmasının konusu olan glamping tesisleri ise yenilikçi ve doğa tabanlı konaklama yaklaşımı sunduğu için bozulmamış, doğal ve sakin ortamlarda giderek tercih edilen bir tür olarak öne çıkmaktadır. Ülke genelinde glamping tesisleri daha çok Muğla, Antalya ve İzmir ile İstanbul civarında konuşlanmıştır. Dönemsel olarak değişmekle beraber bu tesislerde konaklama fiyatları gecelik odabaşına 2 kişi 500 ₺ ile 15.000 ₺'ya kadar değişiklik göstermektedir. Mersin ve civarındaki illerde ise böyle bir tesis henüz bulunmamaktadır.

Mersin; Adana, Konya, Karaman, Gaziantep, Kahramanmaraş, Şanlıurfa gibi bölge illeri için özellikle deniz turizmi açısından en yakın destinasyon konumundadır. Bu sebeple, bölge illerinden hali hazırda özellikle yaz aylarında yoğun bir turist ağırlamaktadır. Ayrıca, Gazipaşa-Alanya Havalimanı sayesinde metropol şehirler başta olmak üzere ülkenin bütün şehirlerinden ve yabancı birçok ülkeden Anamur'a erişim imkanı bulunmaktadır. Glamping konaklama fiyatlarının özellikle Fethiye – Marmaris bölgesindeki tesislerden daha düşük seviyede olacağı ve ilçenin daha sakin bir ortam sunacağı düşünüldüğünde, bu kriterler Anamur için önemli avantajlardır. Dezavantajları arasında ise hinterlandında yer alan illere mesafe olarak 4-7 saat uzaklıkta olması, metropol şehirlere karayolu açısından uzaklığı ve böyle bir yatırımın/konaklama türünün bundan önce bölgede hiç hayata geçirilmemiş olması sayılabilir.

Kurulması planlanan glamping tesisinin potansiyel müşteri kitlesinin, Mersin'in hinterlandında bulunan bölge illeri ile İstanbul, Ankara ve İzmir gibi illerde yaşayan, ağırlıklı olarak beyaz yakalı yerli turistten oluşması beklenmektedir. Bunun dışında; Anamur'a yaklaşık 80 km mesafede yapımı devam eden Akkuyu Nükleer Güç Santrali'nde çalışan Rus ve diğer ülke vatandaşları ile aileleri de potansiyel müşteriler arasında sayılabilir. Ayrıca, yerli ve yabancı turistin yoğun bir şekilde geldiği Alanya, Anamur'a yaklaşık 2 saat mesafede bulunmaktadır. Alanya'ya gelen yerli ve yabancı turistin de bir kısmının yine tesise çekilebileceği değerlendirilmektedir.

#### Şekil 8: Glamping Turizmini Tercih Eden Talep Kitlesinin Temel Özellikleri



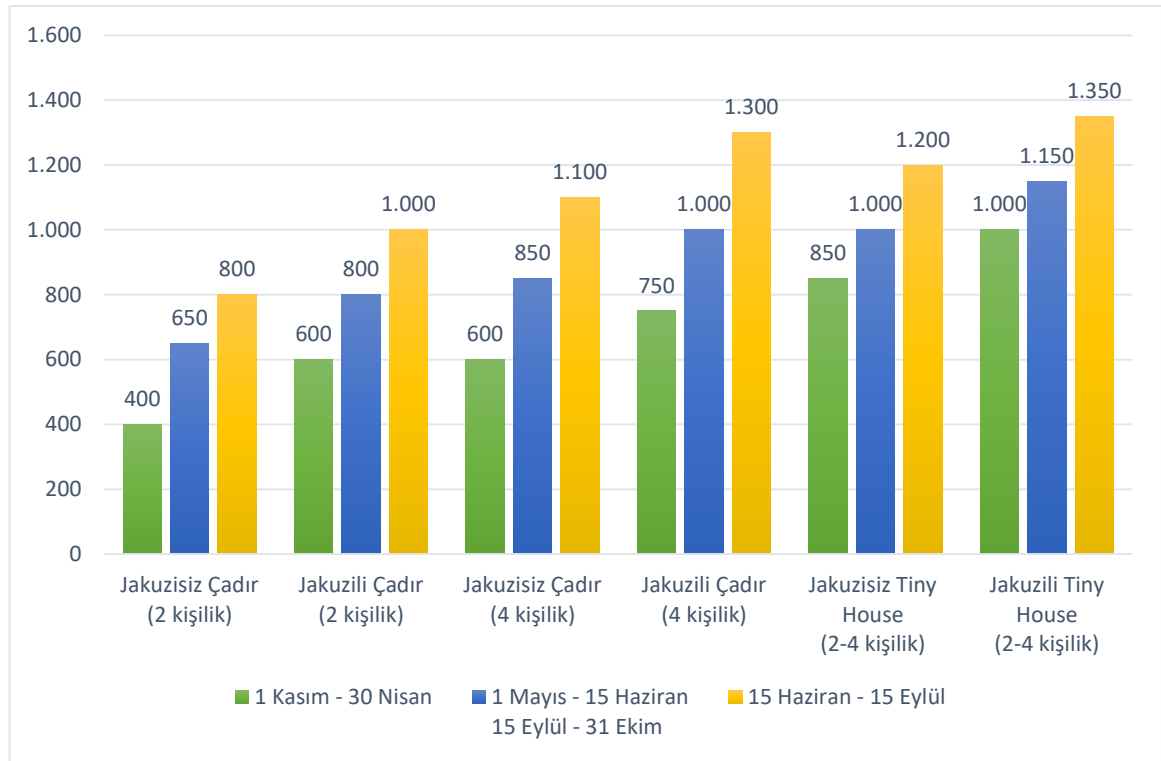
**Kaynak:** (ERGÜVEN, YILMAZ, & KUTLU, 2015)

Glamping turizminin talep kitlesinin daha çok beyaz yakalı, yüksek gelirli ve bireysel hareket eden gezginlerden oluşması nedeniyle dağıtım kanalları açısından daha çok dijital mecralar tercih

edilmektedir. Talep kitlesine erişim ve promosyon faaliyetleri noktasında tesis web sitesi, seyahat ile ilgili web ve blog siteleri, sosyal medya kanalları, influencerlar, banner reklamları, Gazipaşa-Alanya Havalimanı içerisinde billboard reklamları gibi farklı mecraların kullanılması planlanmaktadır. Ayrıca, tur operatörleri ve acenteler ile de irtibata geçilerek onların ağları üzerinden de satış gerçekleştirilmesi düşünülmektedir.

12 ay boyunca hizmet verecek olan tesiste yaz, bahar ve kış dönemi olmak üzere 3 ayrı dönem halinde satış fiyatları düzenlenmesi planlanmaktadır. Ayrıca; tesis bünyesinde yer alan çadır, tiny house, jakuzili, jakuzisiz, 2 ya da 4 kişilik kapasite gibi farklı özelliklere sahip olan konaklama üniteleri için farklı fiyatlandırma politikası uygulanacaktır. Bu sayede; müşteriler için daha geniş bir skalada, alternatif konaklama ve fiyat opsiyonları sunulabilecektir.

**Şekil 9: Konaklama Türlerine ve Dönemlerine Göre İşletmenin İlk Yılında KDV Hariç Konaklama Fiyatları (₺)**



Oda kahvaltılı konaklama hizmeti veren glamping tesisinde ilave ürün ve hizmetlere de erişim mümkündür. Tesis içerisinde yer alan restaurant ve cafe sayesinde konaklayan ve günübirlik gelen misafirlerin öğle yemeği, akşam yemeği ve diğer yiyecek içecek ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri planlanmaktadır. Ayrıca, günübirlik misafirlerin plaj olanaklarının yararlanabilmelerine imkân tanınmaktadır. Bunun dışında, spa ve masaj, doğa ve macera parkı, toplantı salonu kiralama gibi olanakların tesis bünyesinde sunulması düşünülmektedir. Glamping tesisinde sunulması düşünülen ürün ve hizmetlere dair 5 yıllık öngörülen satış fiyatları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İşletmedeki ilk yıl fiyatları belirlenirken Anamur ilçesinde yer alan işletme belgeli tesisler ile Türkiye'deki diğer glamping tesislerinin fiyatları değerlendirilerek optimum bir fiyat aralığı belirlenmeye çalışılmıştır. İlerleyen yıllardaki fiyatların tespiti noktasında ise Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Mayıs 2021 verilerinde yer alan, on iki aylık ortalamalara göre lokanta ve oteller sektöründeki %13,17 oranındaki artış temel alınmış olup, her bir kalemden senelik ortalama %10 ile %15 arasında artış oranı öngörülmüştür. (Türkiye İstatistik Kurumu, 2021)

**Tablo 5: Glamping Tesisindeki Hizmetlere Dair 5 Yıllık Öngörülen KDV Hariç Satış Fiyatları (₺)<sup>4</sup>**

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
<b>Konaklama<sup>5</sup></b>	400 - 1350	450-1525	500-1720	565-1925	635-2150
<b>Öğle Yemeği (Alakart)</b>	50	57,5	65	75	85
<b>Akşam Yemeği (Açık Büfe)</b>	65	75	85	95	105
<b>Doğa Macera Parkı</b>	75	85	95	105	120
<b>Spa &amp; Masaj</b>	100	110	125	140	160
<b>Plaj (Hafta sonu)</b>	100	110	125	140	160
<b>Plaj (Hafta içi)</b>	60	67,5	75	85	95
<b>Toplantı Salonu</b>	50	57,5	65	75	85

Glamping tesisinin faaliyete geçtiği ilk yıl %50 doluluk oranı ile hizmet vermesi öngörülmektedir. Bu doluluk oranından yola çıkarak tesiste sunulan tüm hizmet kalemleri için tahmini satış miktarları ilk sene için ortaya konulmuştur. Daha sonra "Tesis İçin Öngörülen 5 Yıllık Doluluk Oranları Tablosu" temel alınarak, tesiste her yıl için beklenen doluluk oranı artışına paralel olarak tüm hizmet kalemleri için aynı oranda artış öngörülmüştür. Bu yöntem kullanılarak hesaplanan, tesisin işletmeye geçtikten sonrası için hedeflenen 5 yıllık satış miktarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 6: İşletmeye Geçtikten Sonra Hedeflenen 5 Yıllık Satış Miktarları (Kişi)<sup>6</sup>**

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
<b>Konaklama</b>	2.737	3.011	3.284	3.558	3.832
<b>Konaklayan Misafir Öğle Yemeği</b>	4.380	4.818	5.256	5.694	6.132
<b>Konaklayan Misafir Akşam Yemeği</b>	7.300	8.030	8.760	9.490	10.220
<b>Konaklayan Misafir Cafe Harcamaları</b>	7.300	8.030	8.760	9.490	10.220
<b>Günübirlik Misafir Kahvaltı</b>	3.400	3.740	4.080	4.420	4.760
<b>Günübirlik Misafir Öğle Yemeği</b>	3.400	3.740	4.080	4.420	4.760

<sup>4</sup> Tabloda verilen fiyatlar konaklama dışında KDV hariç kişi başı Türk Lirası (₺) fiyatlarıdır. Konaklama kısmında ise konaklama ünitesi (çadır, tiny house) başına KDV hariç fiyat verilmektedir.

<sup>5</sup> Şekil 9'da da detaylıca gösterildiği üzere konaklama fiyatları 3 ayrı dönem üzerinden ve farklı konaklama tiplerine göre ayrı ayrı fiyatlandırılmaktadır.

<sup>6</sup> Tablodaki konaklama kalemi hariç bütün hizmetler için verilen satış miktarları kişi üzerindedir. Konaklama için konaklama ünitesi (çadır, tiny house) üzerinden satış miktarları verilmektedir.

<b>Günübirlik Misafir Akşam Yemeği</b>	4.390	4.829	5.268	5.707	6.146
<b>Spa &amp; Masaj</b>	2.250	2.475	2.700	2.925	3.150
<b>Plaj</b>	2.700	2.970	3.240	3.510	3.780
<b>Plaj Misafiri Yiyecek İçecek Harcamaları</b>	2.700	2.970	3.240	3.510	3.780
<b>Toplantı Salonu</b>	1000	1.100	1.200	1.300	1.400
<b>Doğa Macera Parkı</b>	2.700	2.970	3.240	3.510	3.780

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Anamur ilçesi coğrafi ve klimatolojik özellikleri sebebiyle muz, çilek ve avokado başta olmak üzere birçok subtropik meyve üretiminde öne çıkmaktadır. Bu sebeple, ilçenin iktisadi yapısında muz, çilek, avokado ve diğer subtropik ürünler başta olmak üzere örtü altı tarımın ağırlığı fazladır. Türkiye’de üretilen muzun %61’lik kısmı Mersin’de yetiştirilmekte olup Anamur ise 210.000 tona yakın üretim miktarıyla ülke genelinde %40’lık paya sahiptir. Yine ülkemizin çilek üretiminin %35’ini karşılayan Mersin bu alanda da ilk sırada yer almaktadır. Anamur ise 96.000 ton çilek üretimi ile ülke geneli üretimin %19,7’sini tek başına karşılamaktadır. Avokado başta olmak üzere diğer subtropik bitkilerin yetiştiriciliği de ilçede son yıllarda artış göstermektedir. (TÜİK, 2020)

Örtü altı üretimin gelişmiş olması, ilçede seracılık yatırımlarının yüksek olmasına ve arazilerin çok önemli bir kısmının seracılık faaliyetlerinde kullanılmasına neden olmaktadır. Seracılık için dahi artık geniş alanlar bulmak kolay kolay mümkün olmamakta; arazi maliyetlerinin ise bölgedeki diğer il ve ilçelerle kıyaslandığında yüksek olduğu görülmektedir. İlçenin örtü altı tarımdaki güçlü konumundan dolayı turizm sektörü ikinci planda kalmaktadır.

İlçenin sakin ve doğal yapısı, aşırı kentleşmenin bulunmaması, masmavi denizi, Toroslar boyunca uzanan yaylaları, Anemurium Antik Kenti, Mamure Kalesi ve ilçedeki agroturizm potansiyeli düşünüldüğünde; Anamur’un özellikle Covid-19 pandemisi sonrası dönem için ülke genelinde yükselen bir destinasyon olma potansiyeli bulunmaktadır. Ancak, bunun gerçekleşmesi için örnek teşkil edebilecek, yenilikçi ve model turizm yatırımlarına ihtiyaç duyulmaktadır. İlçede hali hazırda sadece 5 tane turizm işletme belgeli tesis bulunmaktadır. Ekolojik dengeyi ve sürdürülebilir turizmi öncelikleyen, doğa ve ekoturizm temelli, hizmet kalitesi yüksek, yüksek gelir grubundan turistlerin talep ve beklentilerini karşılayabilecek, yöresel ürünlerin ve yerel kültürün deneyimlenebileceği, yenilikçi tesislere ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle, Akdeniz Sahil Yolu Projesi’nin yapım süreçlerinin hızla devam ettiği ve Gazipaşa-Alanya Havalimanı’nın ilçeye 1,5 saat mesafede yer aldığı düşünüldüğünde, böyle bir yatırımın sadece Mersin’den değil, yakın bölge illeri ile metropol illerden de kolaylıkla turist çekebileceği öngörülmektedir. Bu vesileyle ilçe ekonomisinde turizm sektörünün payının artmasına ve ekonomik çeşitlenmenin sağlanmasına katkıda bulunulması beklenmektedir.

İlçede turizm yatırımları açısından karşılaşılan en önemli sorunların başında arazi temininde yaşanan kısıtlar ve imarda turizm arazisi olarak tanımlanan yerlerin m<sup>2</sup> fiyatlarının yüksekliği gibi hususlar gelmektedir. Online emlak sitelerine bakıldığında ilçede turizm arazilerinin m<sup>2</sup> fiyatlarının 1.400 ile 2.200 ₺ arasında değiştiği gözlemlenmektedir. (sahibinden.com, 2021) Bu ön fizibilite çalışmasına konu olan glamping tesisi için 20 dönüm civarında arazinin yeterli olacağı öngörülmektedir. Mevcut m<sup>2</sup> fiyatlarıyla şahıs arazisi satın alma yönteminin maliyeti çok artıracığı anlaşılmıştır. Bu sebeple; kamu ya da orman arazilerinin tahsisi yoluyla yatırımın gerçekleşmesi için çeşitli araştırmalar yapılmıştır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü’nün sorumluluk ve yetki alanında farklı tiplerde mesire yerleri bulunmakta ve bu mesire yerlerinden A tipi mesire yerlerine gece

konaklamalı tesis kurulumu mümkün olmaktadır. A tipi mesire yerleri, Mesire Yerleri Yönetmeliği'nin 3. Maddesinde "Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, gününbirlik kullanım imkânı yanında gecelemeğe de imkân sağlayan, çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kameriye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden alanlar" olarak tanımlanmaktadır. (Resmi Gazete, 2013)

Mesire Yerleri Yönetmeliği'nin uygulanmasına yönelik Orman Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan Mesire Yerleri Uygulama Tebliği, bu alanlarda yapılabilecekler ile bunların şartlarını detaylıca tanımlamaktadır. Buna göre; A Tipi Mesire Yerleri içerisinde aşağıda tanımlanan yapı ve tesisler yapılabilmektedir.

**Tablo 7: A Tipi Mesire Yerlerinde Bulunabilecek Yapı ve Tesisler**

Alışveriş ünitesi	Çevre ihata	Gözlem kulesi	Manej ve hayvan barınağı	Patika	Süs havuzları
Amfi tiyatro	Çocuk oyun alanı	Harici aydınlatma	Manzara seyir terası	Pergola	Teleski ve teleferik hattı
Araç yolu	Depo	İbadethane	Mini spor alanları	Personel binası	Tuvalet
Bekçi ev	Doğal gezinti köprüsü	İdare binası	Motorhom ve karavan ünitesi	Piknik üniteleri	Yağmur barınağı
Bisiklet parkuru	Doğal - suni kayak pisti	Kameriye	Ocak	Serbest oyun alanı	Yaya gezinti yolu
Bulaşık yıkama yeri	Doğal-yapay su göletleri	Kır evi (bungalov)	Ormancılık uygulamaları tanıtım alanı	Sıhhi tesis kompleksi	Yöresel ürünler sergi ve satış yeri
Büfe	Duş	Kır lokantası	Otopark	Soyunma kabini	Yüzme havuzu
Kamp Ünitesi	Fosseptik	Kır kahvesi	Paintball alanı	Spor tesisleri destek binası	Flora ve fauna tanıtım alanı
Çeşme	Giriş kontrol binası	Macera parkı	Paraşüt atlama ve iniş yeri	Su deposu	

**Kaynak:** (Orman Genel Müdürlüğü, 2014)

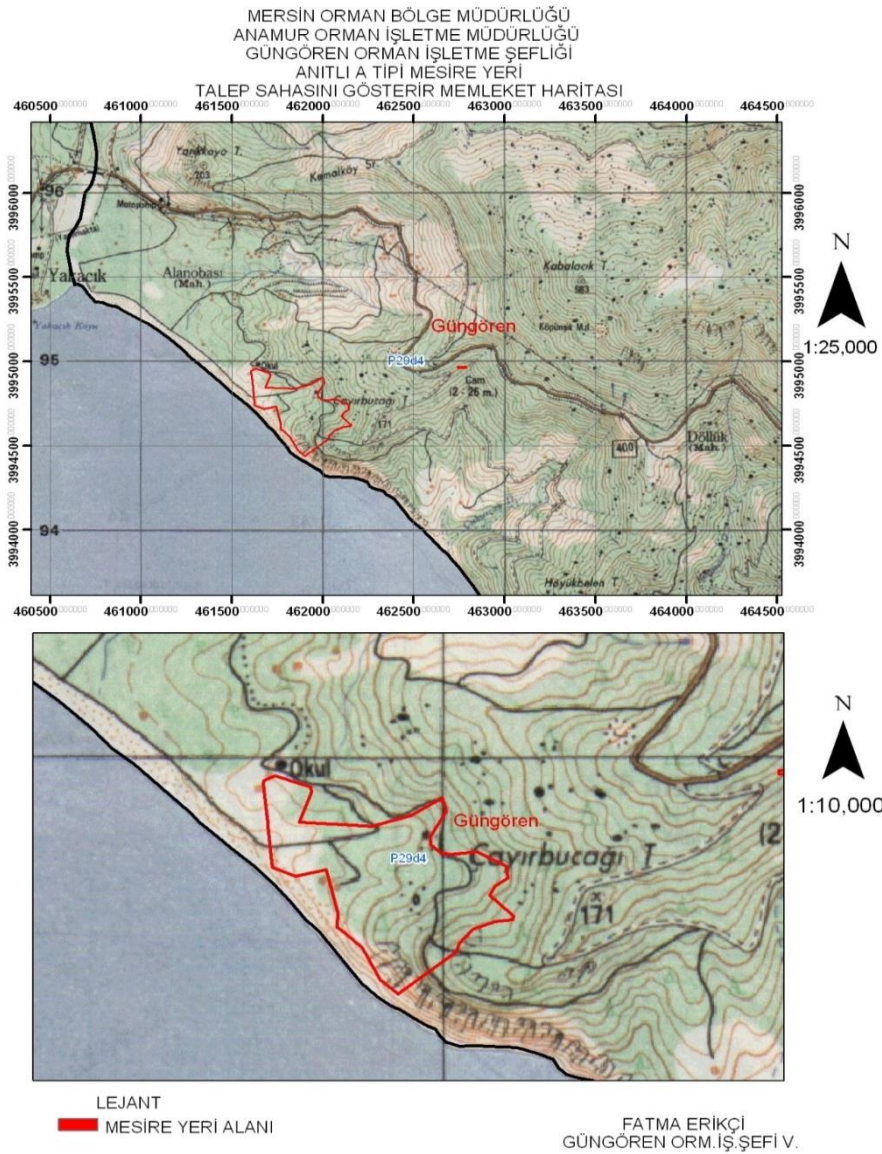
Bu ön fizibilite çalışmasının konusu olan glamping tesisinde yer alması düşünülen konaklama üniteleri ile fiziki alan ve donatılar, yukarıdaki tablodan da görülebileceği üzere A tipi mesire yerlerinde uygulanabilecek yapılar ile uyumludur. Tebliğ kapsamında yapılabilecek fiziki alanlar ile ilgili boyut ve tür gibi kısıtlamalar da getirilmiştir. Örneğin, A tipi mesire yerlerinde konaklama yapılabilecek kır evlerinden en fazla 30 tane yer alabilecek, kır lokantası teras dâhil taban alanı 250 m<sup>2</sup> olabilecek, yüzme havuzu azami 25 m boyunda ve 12,5 metre eninde yapılabilecektir.

Orman Genel Müdürlüğü envanterine göre Mersin ilinde toplam 8 adet A tipi mesire yeri bulunmaktadır. (Orman Genel Müdürlüğü, tarih yok) Anamur ilçesinde ise Anıtlı köyünde yer alan

1 adet A tipi mesire yeri mevcuttur. Anıtlı köyü; Mersin-Antalya yolu üzerinde, iki ilin sınırında bulunmakta olup Anamur'a 47, Mersin'e 275, Gazipaşa-Alanya Havalimanı'na ise 45 km mesafede yer almaktadır.

Anıtlı A tipi mesire yeri ile ilgili Anamur Orman İşletme Müdürlüğü yetkilileriyle görüşme gerçekleştirilmiştir. 134 dönüm arazi üzerinde bulunan mesire yeri denize sıfır olarak konumlanmıştır. Arazinin planlama ve mesire yeri ilan süreçleri tamamlanmış olup ilerleyen dönemde işletme için ihaleye çıkılacaktır. Yıllık kira bedeli için muhammen bedel olarak 264.000 ₺ belirlenmiştir. Ancak, nihai bedel ihale sonucunda ortaya çıkacaktır. Ayrıca, Mesire Yerleri Uygulama Tebliği'nin 31. Maddesi'nde de belirtildiği gibi yılda bir defaya mahsus olmak üzere, işletmecinin ödeyemediği taksitine karşılık idare tarafından işletmeciden tahsil edilen yıllık kira bedelinin %30'una tekabül eden güvence bedeli ile yıllık kira bedelinin %20'sine tekabül eden depozito bedeli temin edilir. Bu bedellerin hangi yöntemlerle temin edilebileceği, aynı tebliğin 27. Maddesi'nde detaylıca belirtilmiştir. A tipi mesire yerleri 29 yıla kadar kiraya verilebilmektedir. (Orman Genel Müdürlüğü, 2014)

**Şekil 10: Anıtlı A Tipi Mesire Yeri 1/25.000 ve 1/10.000 Ölçekli Memleket Haritaları**



**Kaynak:** Anamur Orman İşletme Müdürlüğü



**Şekil 11: Anamur Anıtlı A Tipi Mesire Yeri Görselleri**

**Kaynak:** Anamur Orman İşletme Müdürlüğü

Bu ön fizibilite çalışmasına konu olan glamping tesisi için takribi 20-25 dönüm arazi yeterlidir. Ancak, somut bir yer belirtme ihtiyacı, şahıs arazilerinde m<sup>2</sup> bedellerinin yüksekliği, Orman Genel Müdürlüğü'nden tahsis edilebilecek A tipi mesire yeri sayısının ilçede tek olmasından dolayı 134 dönümlük bu arazi yatırım yeri olarak önerilmiştir. Bunun dışında, Anamur'da planlama ve onay süreçleri devam eden 17 dönüm büyüklüğündeki Mamure A Tipi Mesire Alanı diye bir alan daha bulunmaktadır. Henüz A tipi mesire alanı olarak ilan edilmediği ve ihale için muhammen bedel belirlenmediği için burayla alakalı bir değerlendirme yapılamamıştır. İlerleyen dönemde konuyla ilgilenen yatırımcıların 134 dönümlük arazide ilk başta daha küçük bir alanı kullanarak (takribi 20-25 dönüm) yatırım yapmaları, sonrasında ise yatırımlarını büyütmeleri anlamlı olabilir. Ayrıca; Mamure A Tipi Mesire Alanı, diğer orman ve kamu arazileri ya da kendi arazilerine böyle bir yatırımı gerçekleştirmeleri de mümkündür. Bu fizibilite kapsamında arazi içerisindeki 20 dönümlük bir alanda yatırımın yapılacağı varsayımından hareketle altyapı, aydınlatma, güvenlik ve çit gibi maliyetler hesaplanacaktır.

### 3.2. Üretim Teknolojisi

12 ay boyunca hizmet vermesi düşünülen tesiste 10 glamping çadırı ve 5 tiny house (küçük ev) olmak üzere 15 ünite toplam 45 kişiye kadar konaklama imkânı sağlanması öngörülmektedir. İlk etapta 15 konaklama ünitesinden oluşması planlanan tesisin, ilerleyen dönemde talebe göre genişlemesi mümkündür. Tesis bulunduğu konum itibarıyla denize yakın, doğa içerisinde, kentin karmaşasından uzak, sakin ancak kalite ve konfordan ödün vermeden tatil yapmak isteyenler için tasarlanmaktadır. Bütün glamping tesislerinde olduğu gibi bu tesiste de doğa ile uyumlu bir yapılaşma seçilmekte ve sürdürülebilir turizm anlayışı benimsenmektedir.

Tesisin nisan-ekim ayları arasında daha çok doğa ve deniz turizm için gelen turistleri ağırlaması, ekim-nisan arasında ise ağırlıklı olarak hafta sonu doğa, spa ve kapalı havuz ile kurumsal toplantı ve etkinlikler için gelen ziyaretçileri misafir edeceği öngörülmektedir. Tesis içerisinde yer alan donatılar bu temel varsayımdan hareketle oluşturulmaktadır.

Tesis içerisinde yer alan 15 konaklama ünitesine ek olarak 70 kişi kapalı 30 kişi açık olmak üzere 100 kişilik restaurant, 30 kişilik toplantı salonu, spa ve kapalı havuz, plaj, doğa ve macera parkı, organik üretim alanı, bisiklet kiralama, açık hava sineması, market gibi hizmet alanlarının olması planlanmaktadır.

Oda kahvaltısı olarak hizmet vermesi düşünülen tesiste, dileyen misafirler kahvaltı dışındaki yiyecek içecek ihtiyaçlarını tesisin restaurantından karşılayabilecektir. Aynı zamanda restaurantın dışarıya da hizmet vermesi sayesinde buraya yemek yemeye gelenlere tesisin tanıtılarak, ilerleyen dönem için kendilerinin potansiyel konaklama müşterisi olmaları da sağlanacaktır.

Yine tesis bünyesinde oluşturulması planlanan 30 kişilik toplantı salonu ile toplantı, çalıştay, eğitim, workshop vb. kurumsal etkinlikler gününbirlik ve konaklamalı olarak yapılabilecektir. Spa ve kapalı havuz hizmeti ise özellikle ekim-nisan ayları arasında tatil yapmak isteyen ziyaretçileri cezbedecek bir unsurdur. Toplantı salonu, spa ve kapalı havuz gibi donatılar, sezonun tüm seneye yayılmasına katkı sağlayacaktır. Bunların yanı sıra geceleme süresini uzatmak amacıyla tesis içerisinde birçok aktivite alanı yapılması da planlanmaktadır. Özellikle, çocuk ve gençleri düşünerek bir doğa ve macera parkı ile çocuklar için park ve oyun alanı yapılması, sporseverler

için ise trekking parkurları ve bisiklet kiralama imkanı sağlanması düşünülmektedir. Tesisin içerisinde oluşturulması planlanan organik bahçe ve organik çiftlik sayesinde ziyaretçilerin doğa ile bütünleşmeleri, dalından sebze meyve yiyebilmeleri mümkün olacaktır. Yazları tesisin plajından denize girilebilecek, akşamları ise açık hava sineması, barbekü partisi gibi etkinlikler yapılabilecektir. Ayrıca, tesis içerisinde yer alan marketten ziyaretçiler ihtiyaçlarını karşılayabilecektir. Bahsedilen bu planlama ve tasarım dâhilinde ihtiyaç duyulan makine-ekipman ve tefrişat listesi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.<sup>7</sup>

**Tablo 8: Tesis İçerisinde İhtiyaç Duyulan Makine-Ekipman ve Tefrişat Listesi**

Tesis Bölümü	Makine Ekipman ve Tefrişat Kalemleri
<b>Konaklama Üniteleri</b>	Led TV, jakuzi, klima, saç kurutma makinesi, tek kişilik yatak, tek kişilik baza ve yatak başlığı, çift kişilik yatak, çift kişilik baza ve yatak başlığı, gardırop, kasa, telefon, komodin, mini buzdolabı, ocak, davlumbaz, masa, sandalye, kanepa, köşe koltuk, halı, bahçe oturma grubu, telefon, kasa, bar taburesi, çöp kovası, çaycı, sehpa, salıncak
<b>Spa &amp; Kapalı Havuz</b>	Sauna, buhar odası, şezlong, masaj yatağı, giyinme kabinleri, dolap
<b>Toplantı Salonu</b>	Sandalye, masa, ses ve projeksiyon sistemi, sunum perdesi, bilgisayar, klima
<b>Restaurant &amp; Cafe</b>	Sandalye, masa, çalışma tezgahı, ürün rafları, mutfak eşyası rafları, teşhir ünitesi, derin dondurucu, hava perdesi, hamur yoğurma makinesi, doğrama dilimleme makinesi, et kıyma makinesi, barbekü seti, açık büfe ekipmanları, endüstriyel ızgara, konvansiyonel fırın, mikroway fırın, pide fırını, ocak, fritöz, davlumbaz, bulaşık makinesi, soğutucu, bardak yıkama makinesi, endüstriyel çay makinesi, bilgisayar, yazıcı, sipariş izleme programı, Led TV, klima, ses sistemi, güvenlik kamerası, mutfak ve servis malzemeleri
<b>Çamaşırhane</b>	Çamaşır makinesi, kurutma makinesi, ütü
<b>Resepsiyon &amp; Lobi &amp; İdari Alan</b>	Bilgisayar, yazıcı, Led TV, oturma grubu, klima, oyun alanı (langırt - bilardo - masa tenisi, tavla, Okey vs.), müdür ve muhasebeci odası tefrişatı, market tefrişatı, depo alanı için dolap ve raflar
<b>Ortak Alanlar</b>	Doğa ve macera parkı, ahşap çocuk parkı, bisiklet, açık hava sinema alanı için perde ve projeksiyon, armut koltuk, şezlong, şemsiye, sehpa, portatif beach bar, beach bar mutfak ve servis ekipmanları, plaj için ortak portatif duş, wc ve soyunma kabini, organik üretim alanı
<b>Güvenlik</b>	Güvenlik kulübesi, 64 kanal NVR kayıt cihazı, 55 ekran Led TV, ana giriş kapısı, tesisi çevreleyen çit, güvenlik kameraları
<b>Altyapı</b>	Güneş enerjisi, jeneratör

<sup>7</sup> Makine-ekipman ve tefrişat listesi sektör temsilcileri ile yapılan istişareler sonucunda ortaya konulmuştur. Makine - ekipman ve tefrişat kalemlerinin sayısı fazla olduğu için tablo içerisinde her bir kaleme ait adet ve teknik özellik bilgisi verilmemiştir. Ancak, makine-ekipman ve tefrişat giderleri, her bir kalemin adeti ve teknik özellikleri göz önünde bulundurularak hazırlanmaktadır.

### 3.3. İnsan Kaynakları

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2020 yılı Türkiye nüfusu 83.614.362'dir. Mersin, 1.868.757 toplam nüfusu ile ülke genelinde en kalabalık 11. şehir konumundadır. 2016-2020 yılları arasındaki son 5 yılın nüfus verileri incelendiğinde, Mersin ilinde 15-64 yaş arası çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranının %67 civarında seyrettiği görülmektedir.

**Tablo 9: Mersin İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı (%), 2016-2020**

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>15-64 Yaş Nüfus</b>	1.204.478	1.214.896	1.225.410	1.240.374	1.259.423
<b>Toplam Nüfus</b>	1.773.852	1.793.931	1.814.468	1.840.425	1.868.757
<b>15-64 Yaş / Toplam Nüfus</b>	%67,90	%67,72	%67,54	%67,40	%67,39

Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu)

Yine aynı dönemde, Mersin'de 15-24 yaş arası genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı %22 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çalışma çağındaki nüfus istikrarlı bir şekilde artarken, genç nüfus 2016 sonrasında düşüş eğilimine girmiş, ancak 2020 yılında yine artış göstererek son 5 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

**Tablo 10: Mersin İli Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%), 2016-2020**

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>15-24 Yaş (Genç Nüfus)</b>	275.192	271.905	269.931	269.729	278.123
<b>15-64 Yaş Nüfus</b>	1.204.478	1.214.896	1.225.410	1.240.374	1.259.423
<b>Genç Nüfus / 15-64 Yaş Nüfus</b>	%22,84	%22,38	%22,02	%21,74	%22,08

Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu)

TÜİK Ulusal Eğitim İstatistikleri Veritabanı'na göre Mersin'de 2020 yılı itibarıyla lise ve dengi meslek okulu mezunlarının sayısı 350.094, yüksekokul veya fakülte bitirenlerin sayısı ise 237.878'dir. Aynı yıl itibarıyla kentte 18.284 kişi yüksek lisans, 2.992 kişi doktora mezunudur. Mersin İl nüfusunun eğitim kademelerine göre son 5 yıldaki dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 11: Mersin İli Eğitim Kademelerine Göre Nüfus Dağılımı (6 Yaş Üstü), 2016-2020**

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Okuma Yazma Bilmeyen</b>	38.631	36.332	33.974	31.788	30.259
<b>Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen</b>	196.400	191.377	187.612	189.312	186.593
<b>İlkokul</b>	466.737	461.822	431.490	415.795	403.730
<b>İlköğretim</b>	181.591	185.829	190.006	123.294	119.616
<b>Ortaokul ve Dengi</b>	191.910	199.544	216.466	297.432	315.576

Meslek Okulu					
Lise ve Dengi Meslek Okulu	301.183	303.603	321.767	333.625	350.094
Yüksekokul veya Fakülte	191.370	199.755	210.803	220.726	237.878
Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dâhil)	9.629	13.749	15.690	17.227	18.284
Doktora	2.080	2.611	2.681	2.779	2.992
Bilinmeyen	8.516	12.559	13.750	13.427	14.721
<b>Genel Toplam</b>	<b>1.588.047</b>	<b>1.607.181</b>	<b>1.624.239</b>	<b>1.645.405</b>	<b>1.679.743</b>

**Kaynak:** (Türkiye İstatistik Kurumu)

Yatırım yeri olarak öngörülen Anamur'da Mersin Üniversitesi'ne bağlı Anamur Uygulamalı Teknoloji ve İşletmecilik Yüksekokulu ile Anamur Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır. Bu iki yüksekokul bünyesinde 4 yıllık lisans hizmeti veren konaklama işletmeciliği bölümü, 2 yıllık ön lisans eğitimi veren turizm ve otel işletmeciliği, turizm ve seyahat hizmetleri, işletme yönetimi ve pazarlama bölümleri bulunmaktadır. (Mersin Üniversitesi (MEÜ), 2021)

Anamur'a 1 saat mesafede Mersin Üniversitesi Aydıncık Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır. Meslek yüksekokulu bünyesinde turizm ve otel işletmeciliği, ağırlama hizmetleri, seyahat hizmetleri, ikram hizmetleri ve aşçılık gibi ön lisans programlarında turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu meslek elemanı yetiştirilmektedir. (Mersin Üniversitesi (MEÜ), 2021)

Ayrıca, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biri olan Alanya ilçesi Anamur'a 2 saatlik mesafededir. İhtiyaç halinde Alanya'da turizm sektöründeki nitelikli insan kaynağından da istifade edilebileceği öngörülmektedir. Bütün bu sebeplerden dolayı, mezkûr yatırım kapsamında nitelikli insan kaynağına erişimle ilgili herhangi bir problem yaşanacağı düşünülmemektedir.

Ön fizibilite çalışmasına konu olan glamping tesisinin 15 üniteden oluşması ve 12 ay hizmet vermesi öngörülmüştür. Nisan-ekim ayları arasında daha çok doğa ve deniz turizm için gelen turistleri ağırlaması beklenen tesisin, ekim-nisan arasında ağırlıklı olarak hafta sonu doğa, spa & kapalı havuz ile kurumsal toplantı ve etkinlikler için hizmet vermesi beklenmektedir. Tesis içerisinde 15 konaklama ünitesi, 100 kişilik restaurant, 30 kişilik toplantı salonu, spa & kapalı havuz, plaj, doğa ve macera parkı, organik üretim alanı, bisiklet kiralama, açık hava sineması, market gibi hizmet alanlarının olması planlanmaktadır.

Tesis içinde verilen hizmetlerin önemli bir kısmı işletmenin kendi istihdam ettiği personel tarafından karşılanacaktır. Ancak, masaj için dışarıdan profesyonel bir ekip ile işbirliği yapılması, market alanının da standartları işletmenin koyması kaydıyla başka bir işletmeye kiralanması düşünülmüştür.

Bu planlama doğrultusunda tesis bünyesinde 22 kişilik istihdam sağlanması öngörülmüştür. İstihdam edilecek personelin pozisyonları ve ücretlerine dair detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir. Personel ücretleri, sigorta primleri, damga vergisi gibi giderlerin eklendiği yaklaşık brüt ücret tutarlarını ifade etmektedir. Personel ücretlerinin brüt tutarları, planlanan tesise benzer işletmelerde çalışan personel maaşlarının araştırılması ve ilgili personellerin bölgedeki ortalama piyasa maaşları baz alınarak oluşturulmuştur.

**Tablo 12: Tesis Bünyesinde İstihdam Edilecek Personelin Pozisyon ve Ücret Bilgileri (₺,\$)**

Pozisyonlar	Personel Sayısı	Aylık Kişi Başı Brüt Ücret (₺)	İşverene Aylık Maliyet (₺)	İşverene Yıllık Maliyet (₺)	İşverene Yıllık Maliyet (\$)⁸	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
<b>Müdür</b>	1	10.000	11.750	141.000	16.569	Evet
<b>Muhasebe/Satınalma Sorumlusu</b>	1	5.500	6.462	77.544	9.112	Evet
<b>Ön büro Çalışanı</b>	3	3.577	10.731	128.772	15.132	Hayır
<b>Aşçı</b>	1	7.128	8.375	100.500	11.810	Hayır
<b>Aşçı Yardımcısı</b>	1	5.500	6.462	77.544	9.112	Hayır
<b>Bulaşıkçı</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Şef Garson</b>	2	5.550	6.462	77.544	9.112	Hayır
<b>Komi</b>	2	3.577	8.406	100.872	11.853	Hayır
<b>Bahçıvan</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Evet
<b>Beach Bar/Pool Bar Sorumlusu</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Teknik Personel</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Evet
<b>Oda Görevlisi</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Temizlik Görevlisi</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Çamaşır Görevlisi</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Spa/Kapalı Havuz/Plaj Sorumlusu</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Aktivite Sorumlusu</b>	1	3.577	4.203	50.436	5.927	Hayır
<b>Güvenlik</b>	2	3.577	8.406	100.872	11.853	Evet
<b>Toplam:</b>	22	76.602	104.881	1.258.572	147.893	

⁸ 31.05.2021 tarihli T.C.M.B verilerine göre 1 \$ / 8,51 ₺ olarak alınmıştır.

## 4. FİNANSAL ANALİZ

### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı<sup>9</sup>

Sabit yatırım tutarı kalemleri arasında etüt ve proje giderleri, inşaat giderleri, peyzaj giderleri, altyapı ve tesisat giderleri, makine teçhizat giderleri, tefrişat giderleri, taşıt alım giderleri, demirbaş giderleri, yatırım süresince istihdam edilen personel giderleri, pazarlama giderleri, genel giderler ve beklenmeyen giderler gibi kalemler yer almaktadır. Sabit yatırım tutarı altında alınan maliyetlerin tamamı KDV hariç olarak hesaplanmıştır. Sabit yatırım tutarına ilaveten arazi kiralama bedeli, arazi teminat bedeli ve işletme sermayesi gibi toplam yatırım tutarını ilgilendiren hususlarda bu bölümde sunulmaktadır.

Mersin İli Glamping Tesisi Yatırımı için inşaat giderleri arasında hazır olarak alınan glamping çadırları ve tiny houselar ile ortak kullanıma yönelik sosyal alanlar için ihtiyaç duyulan prefabrik yapılar, doğa macera parkı ve kapalı havuz inşaatı için piyasadan fiyat alınmıştır. Ortak kullanıma yönelik sosyal alanlar için "Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" V. Sınıf C grubu yapılar için belirlenen fiyatlar esas alınmıştır.

**Tablo 13: İnşaat Harcamaları Toplam Maliyeti (₺,\$)**

Yatırım Unsurları	Açıklama	Tutar (₺)	Tutar (\$)
<b>Glamping Çadırı</b>	Konaklamanın ünitesi için kullanılacak 10 adet glamping çadırı	566.588	66.579
<b>Tiny House</b>	Konaklama ünitesi olarak kullanılacak 5 adet Tiny House	847.458	99.583
<b>Spa ve Kapalı Havuz İçin Prefabrik Yapı</b>	Sauna, Buhar Odası, 35 m <sup>2</sup> kapalı havuz, pool bar, giyinme odası ve masaj odası için 150 m <sup>2</sup> kapalı alan	600.000	70.505
<b>Restaurant ve Cafe İçin Prefabrik Yapı</b>	70 kişilik kapalı, 30 kişilik açık alan kapasiteli, 150 m <sup>2</sup> kapalı, 50 m <sup>2</sup> açık alan	600.000	70.505
<b>İdari ve Sosyal Alan İçin Prefabrik Yapı</b>	Resepsiyon, lobi, toplantı salonu, oyun alanı, idari ofisler, market, çamaşırhane ve depo için 230 m <sup>2</sup> prefabrik kapalı alan	920.000	108.108
<b>Doğa ve Macera Parkı</b>	Tırmanma duvarı, ip parkuru, ağ parkuru, survivor parkuru, zıpzıp gibi bileşenleri içeren bir alan	1.000.000	117.508
<b>Kapalı Havuz</b>	35 m <sup>2</sup> 'lik betonarme kapalı havuz, 35 m <sup>2</sup> kapalı beton havuz inşaatı, havuz jeti, sirkülasyon motoru, tuz sistemi	177.966	20.912
<b>Toplam</b>		4.712.012	553.702

<sup>9</sup> Sabit yatırım tutarı hesaplanırken bütün kalemlerde dolar bedelini belirlemek için 31.05.2021 tarihli T.C.M.B verilerine göre 1 \$ / 8,51 ₺ olarak alınmıştır.

Konaklama üniteleri içinde yer alması düşünülen tefrişat malzemeleriyle ilgili olarak sektör temsilcileriyle görüşmeler gerçekleştirilmiş olup akabinde piyasadan fiyat alınması suretiyle bu kalemdeki maliyetler hesaplanmıştır. Burada yer alan maliyetler KDV hariç ve ortalama rakamları içermektedir. Tefrişatın kalitesi, tasarımı ve markasıyla doğru orantılı olarak rakamlar her yatırım için az da olsa farklılık gösterebilir.

**Tablo 14: Konaklama Üniteleri Tefrişat Malzemeleri Maliyeti (₺,\$)**

<b>Tefrişat Malzemeleri</b>	<b>Adet</b>	<b>Tutar (₺)</b>	<b>Tutar (\$)</b>
<b>Led TV</b>	15	27.966	3.286
<b>Jakuzi</b>	7	56.356	6.622
<b>Klima</b>	15	124.153	14.589
<b>Telefon</b>	15	4.576	538
<b>Kasa</b>	15	7.627	896
<b>Saç Kurutma Makinesi</b>	15	1.983	233
<b>Tek Kişilik Yatak</b>	9	3.966	466
<b>Tek Kişilik Baza ve Yatak Başlığı</b>	9	6.254	734
<b>Çift Kişilik Yatak</b>	17	12.736	1.496
<b>Çift Kişilik Baza ve Yatak Başlığı</b>	17	23.627	2.776
<b>Gardırop</b>	15	10.169	1.194
<b>Komodun</b>	34	7.203	846
<b>Mini Buzdolabı</b>	15	22.881	2.688
<b>Ocak</b>	15	6.992	821
<b>Davlumbaz</b>	15	7.627	896
<b>Masa - Sandalye Takımı</b>	15	12.572	1.477
<b>Kanepe</b>	12	17.288	2.031
<b>Köşe Koltuk</b>	3	4.729	555
<b>Sehpa</b>	15	4.945	581
<b>Halı</b>	15	2.161	253
<b>Bahçe Oturma Grubu</b>	15	22.881	2.688
<b>Salıncak</b>	15	25.424	2.987
<b>Çöp Kovası</b>	15	1.017	119
<b>Çaycı</b>	15	3.076	361

<b>Yastık, Yorgan, Çarşaf, Battaniye, Havlu vs.</b>	120	29.441	3.459
<b>Toplam</b>		447.651	52.603

70 kişi kapalı alan, 30 kişi açık alan oturmalı toplam 100 kişi kapasiteli, 3 öğün yemek çıkarılabilecek, dünya mutfağından çeşitli ürünler sunulabilecek bir tesis için ihtiyaç duyulan makine ekipman listesi sektör ile istişare edilerek çıkarılmış olup akabinde piyasadan fiyat alınması suretiyle bu kalemdeki maliyetler KDV hariç olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 15: Restaurant - Cafe Makine Ekipman ve Tefrişat Maliyetleri (₺,\$)**

<b>Makine Ekipman ve Tefrişat Malzemeleri</b>	<b>Adet</b>	<b>Tutar (₺)</b>	<b>Tutar (\$)</b>
<b>Sandalye</b>	100	42.373	4.979
<b>Masa</b>	25	26.483	3.111
<b>Çalışma Tezgâhı</b>	10	15.678	1.842
<b>Ürün Rafları</b>	4	3.664	430
<b>Mutfak Eşyası Rafları</b>	4	12.475	1.465
<b>Teşhir Ünitesi</b>	3	2.797	328
<b>Derin Dondurucu</b>	1	1.943	228
<b>Hava Perdesi</b>	1	4.155	488
<b>Hamur Yoğurma Makinesi</b>	1	6.610	776
<b>Doğrama Dilimleme Makinesi</b>	1	3.644	428
<b>Et Kıyma Makinesi</b>	1	2.119	249
<b>Barbekü Seti</b>	2	1.780	209
<b>Açık Büfe Ekipmanları</b>	1	50.847	5.974
<b>Endüstriyel Izgara</b>	1	13.475	1.583
<b>Konvansiyonel Fırın</b>	1	49.343	5.798
<b>Mikrodalga Fırın</b>	1	8.051	946
<b>Pide Fırını</b>	1	16.949	1.991
<b>Ocak</b>	1	8.136	956
<b>Fritöz</b>	1	8.331	978
<b>Davlumbaz</b>	4	13.559	1.593
<b>Bulaşık Makinesi</b>	2	23.729	2.788
<b>Soğutucu</b>	2	6.780	796



<b>Bardak Yıkama Makinesi</b>	1	1.949	229
<b>Endüstriyel Çay Makinesi</b>	1	7.415	871
<b>Bilgisayar</b>	1	5.085	597
<b>Yazıcı</b>	1	1.695	199
<b>Sipariş izleme Programı</b>	1	8.475	995
<b>Led TV</b>	1	4.831	567
<b>Klima</b>	1	10.169	1.194
<b>Ses Sistemi</b>	1	3.390	398
<b>Güvenlik Kamerası</b>	5	3.831	450
<b>Mutfak ve Servis Malzemeleri</b>	1	50.847	5.974
<b>Toplam</b>		420.607	49.425

Bu ön fizibilite çalışmasına konu glamping tesisinde konaklama ve restaurant-cafe hizmetinin dışında spa & kapalı havuz, toplantı salonu, çamaşırhane, resepsiyon, lobi ve idari alanlar, plaj, organik üretim alanları ve güvenlik gibi farklı bölümler de bulunmaktadır. İlgili bölümlerde ihtiyaç duyulan makine-ekipman ve tefrişat listesi aşağıda yer almakta olup maliyetler piyasa fiyatlarından yola çıkılarak KDV hariç olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 16: Diğer Ortak Alanlar Makine Ekipman ve Tefrişat Maliyetleri (₺,\$)**

	<b>Makine Ekipman ve Tefrişat Malzemeleri</b>	<b>Adet</b>	<b>Tutar (₺)</b>	<b>Tutar (\$)</b>
<b>Spa &amp; Kapalı Havuz</b>	Sauna	1	33.898	3.983
	Buhar Odası	1	33.898	3.982
	Masaj Yatağı	2	1.271	149
	Havlu	320	19.068	2.240
<b>Toplantı Salonu</b>	Sandalye	30	6.356	746
	Masa	7	11.864	1.394
	Ses ve Projeksiyon Sistemi	1	3.559	418
	Sunum Perdesi	1	1.017	119
	Bilgisayar	1	5.085	597
	Klima	1	10.169	1.194
<b>Çamaşırhane</b>	Çamaşır Makinesi	2	10.169	1.194
	Kurutma makinesi	1	3.390	398

	Ütü	2	2.966	348
<b>Resepsiyon, Lobi, İdari Alanlar</b>	Bilgisayar	1	5.085	597
	Yazıcı	1	1.695	199
	TV	1	4.831	567
	Oturma Grubu	3	21.186	2.489
	Klima	1	10.169	1.194
	Oyun Alanı (Langırt - Bilardo - Masa Tenisi, Tavla, Okey vs.)	1	16.949	1.991
	Müdür Odası	1	15.890	1.867
	Muhasebe - Satınalma Odası	1	15.890	1.867
<b>Dış Mekân</b>	Bisiklet	6	14.831	1.742
	Çocuk Parkı	1	38.136	4.481
	Açık Hava Sinema Alanı	1	3.559	418
	Şezlong, şemsiye	1	13.856	1.628
	Beach Bar	1	25.424	2.987
	Plaj için ortak portatif duş, wc, soyunma kabini	6	16.949	1.991
	Organik Bahçe	1	12.712	1.493
	Organik Çiftlik	1	12.712	1.493
<b>Güvenlik</b>	Güvenlik Kulübesi	1	2.966	348
	64 Kanal NVR Kayıt Cihazı	1	4.254	499
	55 Ekran TV	1	3.814	448
	Ana Giriş Kapısı	1	29.661	3.485
	Tesisi Çevreleyen Çit	20	264.407	31.070
	Güvenlik Kameraları	30	22.991	2.701
	<b>Toplam:</b>		<b>700.677</b>	<b>82.335</b>

Sabit yatırım tutarı, arazi kiralama ve teminat bedelleri ve işletme sermayesi gibi kalemlerden yola çıkarak Mersin İli Glamping Tesisi için ihtiyaç duyulan toplam yatırım tutarı hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda kalemler halinde ve toplulaştırılmış şekilde KDV hariç olarak sunulmaktadır.

**Tablo 17: Toplam Yatırım Tutarı (₺,\$)**

<b>Sabit Yatırım Kalemleri</b>	<b>Açıklama</b>	<b>Tutar (₺)</b>	<b>Tutar (\$)</b>
<b>Etüt ve Proje Giderleri</b>	Çadır, tiny house ve macera parkı hariç inşaat giderleri, tesisat altyapı ve peyzaj çevre düzenlemesi giderlerinin %5'i alınmıştır.	166.000	19.506
<b>Arazi Kiralama Giderleri</b>	Orman Genel Müdürlüğü'nün Anıtlı A Tipi Mesire Yeri için belirlediği muhammen bedel esas alınmıştır.	264.000	31.022
<b>Arazi Teminat Giderleri</b>	İşletmeciden tahsil edilen yıllık kira bedelinin %30'una tekabül eden güvence bedeli ile yıllık kira bedelinin %20'sine tekabül eden depozito bedeli toplamıdır.	132.000	15.511
<b>İnşaat Giderleri</b>	Tablo 13'te yer alan inşaat maliyetleri esas alınmıştır.	4.712.012	553.702
<b>Konaklama Üniteleri Tefrişatları</b>	Tablo 14'te yer alan konaklama üniteleri tefrişatları maliyetleri esas alınmıştır.	447.651	52.602
<b>Restaurant Cafe Makine Ekipman ve Tefrişatları</b>	Tablo 15'te yer alan restaurant cafe makine ekipman ve tefrişat maliyetleri esas alınmıştır.	420.607	49.425
<b>Diğer Ortak Alanlar Makine Ekipman ve Tefrişatları</b>	Tablo 16'da diğer ortak alanlar makine ekipman ve tefrişat maliyetleri esas alınmıştır	700.677	82.335
<b>Tesisat ve Altyapı Giderleri</b>	Elektrik, Su, Tesis Aydınlatma, Fosseptik, Güneş Enerjisi gibi maliyetler esas alınmıştır.	700.000	82.256
<b>Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi Giderleri</b>	Tesis içerisindeki düzleme, hafriyat, mıcır, taş kaplama, levhalandırma, peyzaj ve çimleme maliyetleri öngörülmüştür.	500.000	58.754
<b>Taşıt Alım Giderleri</b>	1 adet Fiat Egea Sedan 1.4 fire 95 HP manuel benzinli, 1 adet Fiat Doblo Cargo 1.3 Mjet 95HP manuel dizel	271.017	31.846
<b>Personel Giderleri</b>	Yatırım döneminde istihdam edilecek müdür, muhasebe yetkilisi, bahçıvan, teknik personel ve 2 adet güvenliğin yıllık maliyetleri	420.288	49.387
<b>Pazarlama Giderleri</b>	Tesisin kuruluş sürecinde sosyal medya, web sitesi ve dijital reklamlar için kullanılacak bedel	50.000	5.875
<b>Genel Giderler</b>	Toplam sabit yatırım tutarının %2'si alınmıştır.	175.685	20.644

<b>Beklenmeyen Giderler</b>	Toplam sabit yatırım tutarının %5-7'si alınmıştır.	447.996	52.643
<b>İşletme Sermayesi</b>	Konaklama ünitesi başına 80 ₺ esas alınarak hareket edilmiştir.	438.000	51.468
<b>Toplam:</b>		9.845.934	1.156.984

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın tamamlanması ve faaliyete geçmesi yaklaşık 1 yıl sürecektir. Yatırım kapsamında gelir ve gider hesapları yapılmış olup yatırımın karlılığına net bugünkü değer üzerinden bakıldığında geri dönüş süresi 6 yıl, 4 ay, 23 gün olarak hesaplanmıştır.

#### 5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Turizm sektöründe oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri (500 oda ve üzeri) olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirme Uygulanacak Projeler" listesinde yer almaktadır. Yine aynı tür tesisler 100 oda ve üzeri olması durumunda ise "Ek 2: Seçme-Elementer Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi" kapsamında değerlendirilmektedir.

Bu ön fizibilite çalışmasının konusunu oluşturan glamping tesisinin 15 konaklama ünitesinden oluşması planlanmaktadır. Dolayısıyla yukarıdaki maddelerden de anlaşılacağı üzere mezkûr yatırım ÇED yönünden çevresel etki değerlendirmesine tabi olmayacaktır.

Söz konusu yatırımın ilçeye ve yakın bölgesine sosyal faydasına bakıldığında ise bu yatırım, Anamur gibi bitkisel üretimin yoğun olduğu ve turizmin henüz potansiyeline kavuşmadığı bir ilçede turizm açısından yenilikçi ve model bir yaklaşım getirecektir. Bu sayede, ilçede ekonomik çeşitlenmenin sağlanmasına ve turizmden elde edilen katma değer artırılmasına katkı sağlanacaktır. Glamping turizminin doğa ve kırsal ile iç içe ve tamamen yöresel ve doğal olana ilgi duyan, sürdürülebilir bir turizm şekli olmasından dolayı tesis içerisinde tüketilecek ürünler yakın köylerden alınacak, yine tesis içerisinde yöresel ürünlerin satışı yapılacaktır. Böylelikle yapılan yatırımın kırsal kalkınmaya da ciddi katkısı olacaktır. Aynı zamanda tesis bünyesinde istihdam edilmesi planlanan 22 kişinin ilçeden ya da yakın çevreden tercih edilecek olması yeni istihdam alanları yaratması açısından da önem arz etmektedir.

### **Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler**

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

- **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

- **İş Akış Şeması**

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

- **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- **İşletme Sermayesi**

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

- **Finansman Kaynakları**

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

- **Yatırımın Kârlılığı**

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- **Nakit Akım Tablosu**

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

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

- **Net Bugünkü Değer Analizi**

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

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

NA<sub>t</sub> : 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 <sup>3</sup> 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 <sup>3</sup> vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

## KAYNAKÇA

- Aman-i Khas. (tarih yok). Mayıs 24, 2021 tarihinde <https://www.aman.com/resorts/aman-i-khas> adresinden alındı
- Boscoboinik, A., & Bourquard, E. (2011). Glamping and Rural Imagery.
- BROOKER, E., & JOPPE, M. (2013). Trends in camping and outdoor hospitality—An international review. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 3.
- ÇELİK, N., SAMIRKAŞ, M., & BAHAR, O. (2016). *Farklı Boyutları ile Sürdürülebilir Turizm*. Süre Yayınevi.
- Çukurova Kalkınma Ajansı. (2019). *TR62 Bölgesi Destinasyon Yönetimi Strateji Çerçevesi Geliştirme Çalışması*.
- ERGÜVEN, M. H., YILMAZ, A., & KUTLU, D. (2015). TURİSTİK ÜRÜN ÇEŞİTLENDİRME BAĞLAMINDA HİBRİT TURİZM: GLAMPİNG ÖRNEĞİ. *The Journal of Academic Social Science Studies*, 261. doi:<http://dx.doi.org/10.9761/JASSS3171>
- Glampinghub. (tarih yok). 05 17, 2021 tarihinde Glampinghub: <https://glampinghub.com/types-of-glamping/> adresinden alındı
- Grand View Research. (2021). *Glamping Market Size, Share & Trends Analysis Report By Accommodation Type (Cabins & Pods, Tents, Yurts, Treehouses), By Age Group (18 - 32 Years, 33 - 50 Years), By Region, And Segment Forecasts, 2021 - 2028*. San Francisco, CA. 05 23, 2021 tarihinde <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/glamping-market> adresinden alındı
- Longosphere. (tarih yok). Mayıs 24, 2021 tarihinde <https://longosphere.com/> adresinden alındı
- Mersin İl Kültür Turizm Müdürlüğü. (2021, Mayıs). İl Kültür Turizm Müdürlüğü Brifingi.
- Mersin Üniversitesi (MEÜ). (2021). *Akademik Birimler Listesi*. Mayıs 30, 2021 tarihinde <http://www.mersin.edu.tr/akademik> adresinden alındı
- Orman Genel Müdürlüğü. (tarih yok). Haziran 13, 2021 tarihinde <https://www.ogm.gov.tr/tr/ormanlarimiz/mesire-yerleri> adresinden alındı
- Orman Genel Müdürlüğü. (2014, Aralık 31). Mesire Yerleri Uygulama Tebliği. Resmi Gazete. Haziran 13, 2021 tarihinde <https://web.ogm.gov.tr/ekutuphane/Tebliğler/Mesire%20Yerleri%20Uygulama%20Tebli%C4%9Fi.pdf> adresinden alındı
- Perdue. (tarih yok). Mayıs 24, 2021 tarihinde <https://perdue.com.tr/> adresinden alındı
- Resmi Gazete. (2013, Mart 05). Mesire Yerleri Yönetmeliği. Ankara. Haziran 13, 2021 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=17173&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- sahibinden.com. (2021, Haziran 13). [www.sahibinden.com](http://www.sahibinden.com) adresinden alındı
- Sakáčová, K. L. (2013). *GLAMPING – Nature Served On Silver Platter*. Aalborg.
- Saklı Göl Evleri. (tarih yok). Mayıs 24, 2021 tarihinde <http://www.sakligolevleri.com/> adresinden alındı



- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2019, Temmuz). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023). Ankara. 05 23, 2021 tarihinde <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2007, 03 02). *Türkiye Turizm Stratejisi 2023*. 05 17, 2021 tarihinde <https://www.ktb.gov.tr/Eklenti/906,ttstratejisi2023pdf.pdf?0> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü. (tarih yok). Turizm Gelirleri ve Giderleri. 05 22, 2021 tarihinde <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201116/turizm-gelirleri-ve-giderleri.html> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü. (2021, Mayıs 26). Konaklama İstatistikleri. *Yıllık İl ve İlçe Konaklama İstatistikleri*. Ankara, Türkiye. Mayıs 26, 2021 tarihinde Yıllık İl ve İlçe Konaklama İstatistikleri: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-211090/yillik-il-ilce-konaklama-istatistikleri.html>; <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-208783/yillik-il-ilce-konaklama-tablolari.html> adresinden alındı
- Tarımsal Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu. (tarih yok). *Çiftlik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme Başvuru Çağrı Rehberi IPARD II. 9. Çağrı*. 05 20, 2021 tarihinde <https://www.tkd.gov.tr/Content/File/BasvuruFiles/BasvuruPaketiHazirlamaDokumanlari/BasvuruCagriRehberi/IPARDII/9.0/302.pdf> adresinden alındı
- The Resort At Paws Up. (tarih yok). Mayıs 24, 2021 tarihinde <https://www.pawsup.com/> adresinden alındı
- TÜİK. (2020). Bitkisel Üretim İstatistikleri. Ankara. Haziran 13, 2021 tarihinde <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Bitkisel-Uretim-Istatistikleri-2020-33737> adresinden alındı
- TÜİK. (2021, Mayıs 25). Turizm İstatistikleri.
- Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (tarih yok). 05 21, 2021 tarihinde <https://www.eximbank.gov.tr/tr/urun-ve-hizmetlerimiz/krediler/doviz-kazandırıcı-hizmetler-kapsamındaki-krediler/turizm-kredisi> adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2021, Haziran 3). Mayıs 2021 Tüketici Fiyat Endeksi.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (tarih yok). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları. Ankara. Mayıs 30, 2021 tarihinde [https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059) adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu. (tarih yok). Ulusal Eğitim İstatistikleri Veritabanı. Ankara. Mayıs 30, 2021 tarihinde [https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1018](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1018) adresinden alındı
- UNWTO. (2020). *Understanding Domestic Tourism and Seizing Its Opportunities*. Madrid. doi:10.18111/9789284422111
- UNWTO. (2020, Aralık). World Tourism Barometer. 05 22, 2021 tarihinde <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/wtobarometereng.2020.18.1.7> adresinden alındı
- UNWTO. (2021, Mayıs 25). Global and Regional Tourism Performance.
- UNWTO. (2021). *International Tourism Highlights, 2020 Edition*. Madrid: United Nations World Tourism Organization. doi:<https://doi.org/10.18111/9789284422456>.
- UNWTO. (tarih yok). *Glossary of Tourism Terms*. 05 17, 2021 tarihinde <https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms> adresinden alındı
- Verified Market Research. (2021). *Global Glamping Market Size By Type, By Geographic Scope And Forecast*. 05 23, 2021 tarihinde <https://www.verifiedmarketresearch.com/product/glamping-market/> adresinden alındı



Döşeme Mahallesi Turhan Cemal Beriker Bulvarı No:138/2 01060  
Seyhan/ ADANA  
Tel: 0 (322) 363 00 39-40 – Faks: 0 (322) 363 00 41  
E-posta: [info@cka.org.tr](mailto:info@cka.org.tr) | [www.cka.org.tr](http://www.cka.org.tr)

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.**