

# TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER<sup>1</sup>

H. Neyir TEKELİ<sup>2</sup>

## 1. GİRİŞ

Hizmetin üretimi, hizmetin pazarlaması ana teması olan işletmeler “Hizmet İşletmeleri” olarak adlandırılmaktadır. Bu işletmeler arasında; bankaları, sigorta şirketlerini, oteller ve turizm işletmelerini sayabilmekteyiz. Konunu hizmet olması sebebi ile diğer işletmelerden işletmelerde olduğu bilhassa yönetim, yatırım gibi alanlarda kararlar ayrı bir önem arz etmektedir. Bilhassa müessesenin geleceğini etkileyen yatırım kararları birçok hizmet sektörü işletmesi için en mühim kararlardandır. Turizm sektöründe yatırım, turizm işletmesinin amacı olan faaliyetlerin tatmin edici koşullar içinde yürütülmesi, geliştirilmesi, rekabet gücünün korunabilmesi için, bir yıldan uzun bir süre kullanılabilecek sermaye mallarının temin edilmesi ve faaliyetlerin aksamadan sürdürülebilmesi için gerekli döner sermaye varlıklarının satın alınmasıdır (Olalı ve diğ., 1989: 55). Turizm yatırım projesi, “Mevcut ve gelecekteki turizm talebinin bir kısmını karşılamak üzere, girişimci ve toplum yararına, ekonomik prensibe uygun olarak hazırlanmış, ekonomiye turizmle ilgili mal ve hizmet tarz etmek amacı taşıyan projeler” olarak tanımlanabilir (Karahan, 1986: 8). Turizm yatırım projelerinin yatırım yeri seçiminde dikkat edilmesi gereken birçok faktör vardır. Bu çerçevede kurulması tasarlanan turizm tesisinin gerektirdiği çeşitli mal ve hizmetlerin niteliği, maliyetleri sağlama güvenceleri açılarından, istenen kalitede en iyi turizm ürününün en düşük maliyetle üretimine ve en karlı biçimde satışına olanak sağlanan yerin saptanmasına dönük tüm seçenekleri karşılaştıran hesaplar yapılmaktadır.

En gelişmiş donanım ile en uygun kapasite ile en nitelikli hizmet sunmaya uygun bir turizm yatırım projesi kurulsa bile ilgili tüm faktörler dikkate alınarak isabetli yer seçilmezse tesis ekonomik olmayabilir ve işletilemez. Örneğin; tesiste konaklayanların ihtiyacına yeterli düzeyde içme suyu bulunmayan veya içme suyunun çok uzaktan sağlanması sonucu yüksek maliyete yol açan bir yatırım projesinin gerçekleştirilmesine çalışmak yatırımcı için oldukça yersiz olur. Uygun olmayan yer seçiminin zararı tesis ömrü boyunca sürer. Öte yandan turizm yatırım projesinin yatırım yeri seçiminde işletme

<sup>1</sup> Bu çalışma Hacer Neyir TEKELİ'nin “Türkiye'deki Turizm Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesine Yönelik Bir Karar Destek Sistemi” isimli doktora tez çalışmasından üretilmiştir.

<sup>2</sup> Dr. Öğr. Üyesi. İstanbul Kültür Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Sivil Hava Ulaştırma İşletmeciliği, n.tekeli@iku.edu.tr, ORCID: 0000-0002-4627-2840.

giderlerinin en düşük ve işletme giderlerinin en yüksek olduğu, başka bir deyişle, en yüksek kar veya en büyük yarar sağlayan yer aranır.

Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı; fiziksel planlama grup başkanlığı tarafından, Türkiye'nin çeşitli bölgelerindeki turistik gelişme ve yatırım alanları hakkında harita ve bilgiler içeren kitaplar hazırlanmıştır. Bunun amacı yatırımcılara yer seçimi kararlarında yardımcı olmaktır. Turizm sektörünün yatırım projelerini, diğer sektör yatırım projelerinde ayıran en belirgin özelliklerden biri, yatırımın yerel koşullara duyarlılığıdır (Ardahan, 2000: 44).

Gerek yatırımın yer alacağı yerin doğal koşulları, gerekse de bu doğa bütünlüğünde insan eliyle gerçekleştirilecek yapıların estetik kalitesi, turizm yatırım projesinin çevre ile ilişkileri, yer seçiminden başlayarak alt yapı ve çevre düzenlemesi ile son bulan bir süreci kapsamaktadır.

Turistik çekim açısından turizm yatırım projelerinin kurulacağı alanın değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Tarihi ve arkeolojik özellikleri, doğal koşulları (bitki örtüsü, zemin durumu, su durumu v.b.) alt yapı ve ulaşım olanakları (Elektrik, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, haberleşme, yakıt, kara, hava ve deniz yollarının durumu), tesisin hizmeti sırasında gereksinim duyacağı maddi girdiler (et, taze sebze ve meyve, balık gibi) ile nitelikli ve niteliksiz personel temini olanakları yönünden araştırmalar yapılmalıdır. Müşteri tipleri belirlenmeli, pazar hacim oranı araştırılmalı, örnek tesislerin doluluk oranları araştırılmalıdır. Kısaca sunu ve istem analizi yapılmalıdır. Günümüzde kişiler ekonomik buhranlar, global krizler vs. konular sebebiyle tahmin hususunda daha da kuşkulu olmuşlardır. Bu durum için Pazar etüdü araştırmasının turizm yatırım projelerinde yatırım yer seçimi ve kararı için oldukça önemli olmuştur. Turizm yatırım projelerinin konfor, servis, kalite, fiyat karşılaştırmaları yapılmalıdır.

Bunun içinde fiziksel ve ticari ölçütler, ürün ölçütü, hizmet ölçütü kullanılabilir. Bu ölçütler mimari, tesisin eskilik ve yenilik durumu, tesisin büyüklüğü, uygulanan fiyatlar, turizm pazarında yaratılan ticari ün, işbirliği yapılan şirketler, konfor, mobilya, dekorasyon, oda büyüklüğü, bar lokanta, toplantı ve konferans salonları, gece kulübü, havuz, oyun, spor ve eğlence üniteleri vb.dir (Yılmaz, 1989: 33). Hukuki faktörlerin yanı sıra turizm yatırım projelerinin yatırım yeri seçiminde dikkat edilecek olan faktörler doğal, sosyal, psikolojik, ekonomik ve algomerasyon olarak verilebilir

Global dünyada, kişiler ekonomik buhranlar, global krizler, global pandemi v.s. konular sebebiyle tahmin hususunda daha da kuşkulu olmuşlardır. Pazar etüdü araştırmasının turizm yatırım projelerinde yatırım yer seçimi ve kararı için oldukça önemli olmuştur.

## 2. TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİNİ ETKİLEYEN HUKUKİ FAKTÖRLERİN ÖNEMİ

Hukuki faktörler, yatırımı yapılacak işletmenin hukuki yapısını ve yasal açıdan atılması gereken adımları belirlemeye yönelik analizleri kapsar (Can ve diğ., 2007: 90). Sermaye gereksinimi, mali sorumluluğu sınırlama, vergilendirmedeki farklılık, kredi sağlama olanakları, kuruluş giderleri, işletme yapısından gelen zorunluluk gibi etkenlerin değerlendirilmesi hukuki inceleme ile yapılır (Karalar, 2001: 390). Yatırımcılar gerçek ya da tüzel kişi ve kişilerden oluşabilmektedirler. İşletmenin yatırımı ve faaliyetlerini yapabilmesi yatırım yapılacak ülkenin kanunlarına göre farklılık arz eder. İşletmelerin ortaya çıkması ve işletmenin yönetilmesi hukuki bir zemin çerçevesinde olmak zorundadır. Dünyanın her ülkesinde çeşitli hukuki düzenlemeler yapılmıştır. Konu ile ilgili Türkiye’de Türk Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu ve bazı hatları ile Türk Medeni Kanunu işletmelerin kuruluşundan ticari faaliyetlerini sürdürmesine ve hatta ticari işlemlerini sonlandırılmasına ilişkin olarak işletmelerin yükümlülüklerini yasalar ile kurallara bağlamıştır. Global zincir otel işletmelerinde olduğu gibi devreye uluslararası hukuki yürürlüğe girmekte ve işletmelerin hukuki kimlikleri ve işlemleri girmektedir. İşletmeler şahıs şirketleri (kolektif, adi komandit) olabilecekleri gibi sermaye şirketleri (limitet şirket, anonim şirket) şeklinde de kurulabilir ve faaliyetlerine devam edebilirler. Devlet turizm yatırımlarında özellikle de konaklama işletmelerinin yatırım yeri seçimine Turizm Teşvik Kanunu ile etki etmektedir. Tanınan kolaylıklar ile turizm sektörünün düzenlenmesi, geliştirilmesi ve dinamik bir yapıya kavuşturulması amaçlanmaktadır. 2634 sayılı turizm kanunu turizmin gelişmesi, düzenlenmesi ve denetlenmesine ilişkin hükümleri kapsar. Turizm teşvik kanununda, teşvikten yararlanacak yatırımların turizm alanları ve turizm merkezlerinde olması ve turizm işletme belgesine sahip olması belirtilmiştir. Turizm işletmelerinin kuruluş yeri seçiminde hukuki faktörler oldukça önemlidir. Teşvik edilen veya turizm yatırımlarının engellendiği bölgeler için hukuki faktörler etkili olmaktadır.

Turizm yatırım projelerinin yerinin seçiminde, teşvik edilen öncelikli yer olup olmadığına dikkat edilmelidir. Turizm yatırımlarının yer seçimi incelemelerinde bölgenin doğal ve fiziksel özelliklerine zarar vermeyecek tesisler önerilmektedir.

Örneğin; böyle değerlere, bina yükseltisi fazla olmayan ve bölgenin özelliklerini bünyesinde toplayan tatil köyü, motel ve kamplar inşa edilmelidir. Buna karşın büyük yerleşim bölgelerinde de arazi maliyeti sebebiyle yüksek binalı oteller yapılmalıdır. Bu durumlar hukuki çerçeve içinde belirtilmektedir (Güner, 1999: 195).

### 3. TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİNİ ETKİLEYEN DOĞAL FAKTÖRLERİN ÖNEMİ

İklim faktörü özellikle turizmin gelişiminde etkili olmaktadır. Yüksek nem ve yağışın bol olduğu yerlerde, özellikle dinlenme amaçlı turizm çok fazla mümkün olmamaktadır. İklimin soğuk olduğu yerlerde kuruluş maliyetleri yüksek olacağından, genellikle çok özel turistik çekim özellikleri bulunmayan soğuk iklimi olan bölgelerde turistik tesislerin kurulması terci edilmez.

Soğuk iklim ve nem ek yapım maliyetleri olarak cıva, sıva, ısınma amaçlı kalorifer gibi masraflar gerektirecektir. Soğuk iklim bölgelerinin aksine, sıcak iklim bölgeleri de turistik çekim özelliklerine sahip olduğundan öncelikli tercih edilirler. Özellikle sezonluk turizm yatırımlarının da iklimin ayrı bir önemi vardır. Uygun iklim yüksek doluluk oranı, yüksek doluluk oranı da yüksek karlılık oranı demektir (Olalı ve Alp, 1986: 73). Turizm yatırım yeri seçilirken bu seçime etki eden faktörler arasında su tedarik imkânları da önemlidir. Turistik tesisler içerisinde en büyük su ihtiyacı, konaklama tesisleri için olmaktadır. Suyun bu günkü tedarik durumu ve gelecekteki durumu dikkatle incelenmelidir. Çünkü turistin doğrudan temizlik v.s. gibi nedenlerle talebine karşı turistik tesisin istenilen kalitede hizmet sunabilmesi açısından su oldukça önemlidir. Uzaktan su getirilmesi, artezyen açılarak su elde edilmesi, deniz suyu ve diğer göl ve nehir sularının temizlenerek içme ve kullanma suyuna dönüştürülmesi bazı yatırımları ve bu yatırımlarda ek maliyetleri getirecektir.

Bu nedenle su faktörü dikkate alınarak alternatif yerler karşılaştırılmalı ve buna göre turizm yatırım yeri seçilmelidir. Aynı zaman da şifalı sular ve deniz kenarı gibi bölgelerde tesislerin kurulması, işletmelerin gelişmesi için önemlidir ve dikkate alınmalıdır.

Doğal Faktörler arasında yer alan jeolojik faktörler tıpkı iklim şartları gibi turizm yatırım projelerinin de yatırım yeri seçimi için önemlidir. Bu jeolojik faktörler arasında deprem bölgesinde bulunup bulunmama, arazi yapısı ve kayması gibi faktörler de kuruluş yeri tercihinde önemli rol oynamaktadır. Engebeli bir arazi ve arazi kayması olan bir bölgede yatırım yapılması, arazi düzenlemesi ve dolgu gibi ek maliyetler gerektirecektir. Arazi kaymasının ek maliyet gerektiren dolgu ve diğer teknikler kullanılmasına rağmen düzeltilememesi, tesisle beraber paranın boşa harcanmasına yol açabilir. Tüm bunların sonucu olarak yıkım ve can kaybıyla neticelenecek olaylara sebebiyet verebilir. Ayrıca arazinin engebeli olması ulaşımda zorluklara neden olacaktır. Öte yandan deprem bölgesinde bir tesisin kurulması özellikle depreme karşı dayanıklı ve yükseltisi fazla olmayan binaları gerektirecektir. Yükseltisi 15 kat ve daha fazla düşünülen bir konaklama tesisi için bu mümkün olmayacak ve geniş araziye ihtiyaç duyulacaktır. Bu ise turistik bölgedeki yüksek arazi fiyatları sebebi ile ekonomik olmayacaktır.

İşte tüm bu nedenlerden dolayı turizm yatırım projelerinin kuruluş arazisi seçiminde başta jeolojik faktörler dikkate alınmalıdır. Jeolojik faktörlerin yanı sıra askeri güvenlik bölgeleri çerçevesinde turistik tesislerin kurulmasına ancak belli bir mesafe dışında izin verilmekte olduğundan, aday turizm yatırım projelerinin yatırım yerleri için bu husus önemle incelenmelidir. Şifalı su, plaj, orman, manzara, doğal ve tarihi, turistik zenginlikler, dağ ve kış sporları bakımından gelişmiş bölgeler, turistler için cazip yerlerdir. Bu faktörlere sahip yerler, turizm yatırım projelerinin yatırım yeri seçiminde dikkate alınmalıdır. Diğer yandan bu faktörler turizm çeşitleri üzerinde ayrı, ayrı etkilidir. Yaz aylarında öncelikle turistler dinlenme ve tatil amacı ile özellikle plajlara talepte bulunurlar. Bu talep doğrultusunda sayfiye yerleri, sayfiye otelleri, tatil köyleri, kamplar, moteller ve pansiyonlar bu bölgelerde kurularak faaliyette bulunacaklardır.

Şifalı su tesislerinin olduğu bölgeler, kaplıca otelleri ve motellerin kurulmaları için uygun alanlar olmaktadır. Dağ ve kış sporlarına uygun bölge, kış turizm talebine uygun konaklama tesislerinin kuruluş yeri olacak ve tesislerin bünyelerinde bu duruma müsait olarak donatılacaktır.

Doğal faktörler turizm yatırım projelerinin yatırım yeri seçimi için en önemli faktörlerdendir. Doğal faktörler turizm çeşitleri üzerinde etkili olarak bunlara uygun konaklama birimlerinin kurulmasında olduğu gibi, konaklama tesislerinin kurulacağı alanların belirlenmesinde etkili olmaktadır.

#### **4. TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİNİ ETKİLEYEN SOSYAL FAKTÖRLERİN ÖNEMİ**

Bir yörenin ekonomik, sanayi, finansman, eğlence, dinlenme, kültür imkanları ile yöredeki fuar ve sergiler, sanat ve müzik gösterileri, üniversiteler gibi kuruluşların veya askeri birliklerin bulunması gibi hususlar, gelecekteki potansiyel turisti yöreye çevreye olumlu yönde etki edebilecek, turizm işletmesinin kuruluş yeri belirlenirken dikkate alınması gereken sosyal faktörlerdir (Guner, 1999: 44).

Bir sistem olan turizm işletmesinin çevresindeki diğer sistemlerle olan ilişkisi turizm yatırım projelerinde yatırım yeri kararını etkiler. Diğer sistemlerin olumlu faaliyetleri turizm işletmesinin o bölge içinde kurulmasını gerçekleştirebilecektir. Turizm yatırım projeleri genellikle sosyal ve kültürel faaliyetlerin yoğun olduğu bölgeleri yatırım yeri olarak seçme eğilimindedirler. Böylece bu tür sosyal faaliyetlere katılma amacıyla seyahat eden turistlerin ihtiyacı olan konaklama ve buna bağlı hizmetlerin sunulması amaçlanır. Fuar, sergi, sanat, müzik gösterilerinin sunulduğu tiyatro ve eğlence birimlerinin yoğun olduğu bölgeler konaklama işletmelerinin kurulmalarına sebep olacaktır. Genellikle büyük yerleşim yerlerinde bu tür faaliyetlerin olması çeşitli cins ve sınıfta konaklama işletmelerinden otellerin mevcut olmalarına neden olur.

## **5. TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİNİ ETKİLEYEN PSİKOLOJİK FAKTÖRLERİN ÖNEMİ**

Turizmin gelişiminde ve turizm yatırım projelerinin kuruluşunda psikolojik faktörler önemlidir. Yerel yönetimin ve bölge halkının yatırımcılara ve turistlere karşı tutumu, turizm yatırım projelerinde yatırım kararı üzerinde etkili olmaktadır. Örneğin; yabancı sermayeli tatil köyleri bölge halkının psikolojik tutumu ile çok yakın ilişkilidir. Ayrıca, birçok turizm yatırım projesinin kurulması tutucu bir çevre içinde mümkün olmamaktadır. Çeşitli tür ve sınıftaki otel tesislerinin kurulması da bölge halkının tutumu ile ilgili olduğu gibi, yerel yönetimin bölgenin doğal ve kültürel değerlerinin tahribi gibi bir görüşü ile de karşı karşıya kalabilir. Bu tür değerlendirmeler, bölgede çeşitli tür ve sınıfta turizm yatırım projelerinin kurulmasını engellediği gibi, turizmin gelişimini de olumsuz olarak etkileyecektir.

## **6. TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİNİ ETKİLEYEN EKONOMİK FAKTÖRLERİN ÖNEMİ**

Ekonomik (finansal) inceleme, iktisadi ve teknik incelemenin ortaya koyduğu verileri kullanarak yatırımcı kuruluşların mali yapılarını ve projenin finansal yönden yapılabilişliğini ortaya koymak için yapılan incelemedir. Finansal inceleme çalışmaları; yatırımın toplam maliyetinin hesaplanması, projenin finansman ihtiyacının ve kaynaklarının belirlenmesi, işletme dönemine ait gelir ve gider tahminlerinin yapılması aşamalarından oluşur (Conkar, 1992: 51).

Tüm sektörlerde olduğu gibi turizm yatırımcıları da bir işletme kurarken, maliyetleri düşürecek bölgelerin seçilmesinden taraf olmaktadır. Bu seçimi yapabilmek için de verimlilik, ekonomiklik ve kârlılık başta olmak üzere birçok faktörü uzun vadede inceleyerek analiz etmektedirler (Uğurlu, 2016). Turizm yatırım projelerinin faaliyet süresi boyunca karlılığını belirleyecek olan faktörlerin başında ekonomik faktörler gelir. Turizm yatırım projelerinde işgücü temini ile ilgili kolaylıkları, hammadde ve malzeme kaynaklarına yakınlığı, alt yapı ve hizmetlerin varlığı, hedef turist pazarına kolay ulaşabilmesi ekonomik faktörler olarak değerlendirilmektedir. Aynı zamanda kurulması düşünülen bölgedeki hukuki kolaylık ve teşviklerde ekonomik faktörler içinde sayılır. Turizm yatırım projelerinin yatırım yeri seçiminde hedef turist pazarına kolay ulaşım önemlidir. Turizm yatırım projelerinin emekyoğun üretim tekniğine dayanması sebebiyle iş gücü temini oldukça önemlidir. Turizm yatırım projelerinin bünyesindeki yiyecek-içecek birimleri için gerekli olan gıda maddelerinin temini de yer seçiminde etkili olmaktadır. Çünkü bozulmadan ve kolay olarak tarımsal ürünler ve diğer gıda maddeleri temini önemlidir. Ayrıca kadın personel istihdamının fazla olduğu turizm yatırım projelerinin de bu personelin ulaşımı önemli olmaktadır. Bu projelerde sürekli 24 saat faaliyetini sürdürmesi personelin ulaşım sorunu konusuna dikkat edilmesini gerektirir. Personelin ulaşımı ek maliyeti maliyete sebep

olacağı gibi, ulaşım zorluğu personel temininde problem yaratabilecektir. Turizm yatırım projelerinin yer seçiminde bu faktörün de dikkate alınması gerekmektedir. Belli bölge ve alanlarda ekonomik faaliyetlerin canlandırılması amacıyla turizm teşvik edilmesi, yatırımların bu bölge ve alanlara kaymasına sebep olacaktır. Devletin özendirici ve caydırıcı politikaları olarak ifade edebileceğimiz bu tedbirler, turizm yatırım projelerinin bu alanlarda kurulmasına veya kurulmamasına sebep olmaktadır. Bir bölgede turizmin teşvik edilmesinde öncelikle faaliyete açılacak olan turizm yatırım projeleri olmaktadır. Bu sebeple, devletin caydırıcı ve özendirici politikalarının ilk etkisi, bu işletmelerinin kurulması ile ilgili olmaktadır. Turizm yatırım projeleri, turistlerin seyahatleri esnasında oluşabilecek ihtiyaçları giderme gayretindedir (Ertuğral, 1997: 108). Bu nedenle, turizm yatırım projeleri bir kısım hizmetleri bünyesinde bulundurmakta ve bünyesinde bulundurması mümkün olmayan hizmetlere olay ulaşabilmek önemli olmaktadır. Banka, sigorta, PTT, enformasyon, hukuk danışmanlığı, sağlık birimleri bu hizmetlerin önemlilerindendir. Yer seçiminde bu hizmetlere kolay ulaşabilmek dikkate alınmalıdır. Bu faktörler ile turizm yatırım projelerinin maliyeti de incelenmesi gereken bir konudur. Turizm yatırım projelerinin yatırım yapılacağı aday yatırım yerinde ekonomik değerlendirme yapılmalıdır. Turistik talebin fazla olmadığı veya bölgenin turizm yatırım projeleri bakımından doyma noktasına ulaştığı bir yerde konaklama işletmesini faaliyete geçirmek akıllıca bir karar olmayabilir.

Yeterli talebin olmaması bir kaynak israfına sebep olur. Ayrıca doyma noktasına ulaşmış bir yerde yapılan bir turizm yatırım projesi atıl kapasite yarattığı gibi fiziksel ve sosyal çevreyi tahrip edebilmektedir.

## **7. TURİZM YATIRIM PROJELERİNDE, YATIRIM KARARINI VE YATIRIM YERİ SEÇİMİN ETKİLEYEN AGLOMERASYONUN ÖNEMİ**

Turizm yatırımlarında kuruluş yeri seçiminde dikkate alınması gereken faktörlerden biri de “Aglomerasyon” (toplanma) koşullarıdır. Aglomerasyon kelime anlamı olarak; bir bölgede etkili olan faktörlerin o bölgeye birçok işletmeyi çekmesi olarak tanımlanmaktadır (Ertuğral ve Yakar, 1997). Başka bir ifade ile kuruluş yeri seçiminde dikkate alınan doğal, ekonomik, hukuki, psikolojik ve sosyo-kültürel faktörlerin bir lokasyon da yarattığı pozitif neticelerin diğer işletmeler tarafından fark edilerek, işletmelerin o bölgede yoğunlaşması olarak da ifade edilebilir. Turizm yatırım projelerinde aglomerasyon, otellerin verimliliğine ve çevreye sağladığı olumlu ekonomik ve sosyo-kültürel katkılar sebebiyle, yatırımcılar tarafından önemsenmektedir. Bu faydaları Canina ve diğerleri (2005) üretim ve talep yönlü faydalar olarak iki grupta toplamaktadır. Aglomerasyon üretim açısından, küme içerisinde yer alan bireysel otellere tedarik kanallarına ve özel hizmetlere daha hızlı ve kolay ulaşma imkânı sağlarken; talep açısından ise, tüketicilerin araştırma maliyetlerini en aza indirmektedir (Canina vd., 2005). Yine aynı şekilde; aglomerasyon etkisi sayesinde bölgede istihdam olanakları artacak, sosyo-kültürel

çevre geliŒecek, teknolojik ve altyapı çalıŒmaları güçlenecek ve tekelciliğın getirmiş olduğu baskıcı fiyatlandırma kırılarak adil rekabet de sağlanabilecektir. ir bölgede turizm yatırımları anlamında aglomerasyon etkisi oluŒtururken; aglomerasyonun faydaları kadar zararları olabileceği de unutulmamalıdır. Özellikle aglomerasyonun olumlu etkileri nedeniyle gerçekteŒtirilen aŒırı turizm yatırımı neticesinde bölgenin taşıma kapasitesini aŒmasına sebep olarak, bölgedeki ekolojik ve sosyo-kültürel dengenin bozulmasına yol açmakla birlikte çevresel zararlara yol açacaktır (Ertuğral ve Yakar, 1997; Ertuğral, 1998). Bu nedenle kuruluş yeri olarak düşünölen bölgedeki aglomerasyon imkânları ve bölgenin büyüme potansiyeli özellikle analiz edilmelidir. Turizm yatırım projelerinin yatırım yerleri bakımından elveriŒli olan koŒullar, aynı koŒullara bağlı olan birçok turizm iŒletmeleri bir araya çeker. Buna aglomerasyon denir. Böyle bir özellik, yatırımın yer seçimi kararında büyük önem taŒır. Çünkü aglomerasyon, aglomerasyon alanlarında kamu yatırımlarını zorunlu kılar, hızlandırır ya da genişletir. Diğer yandan, bölgede baŒka turizm yatırım projelerinin varlığı, turizm faaliyetinin bütönlüğu açısından da önemlidir. Bu sebeple, iŒletmenin en az kendisi kadar hareketsiz olan diğer iŒletmelerin yerleŒme düzenleri, fiziksel olanakları, personel durumları, finansman kaynakları, tedarik ve ulaşım kaynakları ve biçimleri turizm yatırım projelerinde yatırım ve yatırımın yeri kararını etkiler. ÇeŒitli kalite ve türlerde iŒletmelerin bir araya toplanması olan aglomerasyon, bazı avantajlarla birlikte dezavantajlara da sebep olabilir. Aglomerasyonun en önemli avantajları arasında bölgenin gelişimine yardımcı olması yer alır. Çünkü devlet yatırımlarını arttırarak kamu hizmeti sağlar ve böylece bölgede gelişme ve kalkınma sağlanır. Bunun sonucu bölgede turizm yatırım projelerinin artması ya da baŒka bir deyiŒle turizm iŒletmelerinin toplanması, büyük ve zararlı düzeyde rekabete sebep olması ve bölge içinde bir alanda iŒletmelerin gereğinden fazla yođunlaŒması gibi bazı dezavantajlar yaratabilir. (Olalı ve Korzay, 1991: 34)

Bu yarar ve sakıncalar yatırım kararı alan turizm yatırımcısı için yatırım yeri seçiminde ve ona bağlı olarak yapılacak turizm yatırım projesi türü için öncelikle dikkate alınması gereken hususların arasında en baŒta gelmelidir. Sakıncaların oluŒmaması içinde yatırım yapılmadan önce gerekli önlemler alınmalıdır. Bu önlemlerin en baŒı ise gerekli araŒtırmaların yapılması ile baŒlar. Turizm yatırım projeleri için elveriŒli olan bir bölge benzer faaliyetler de bulunan diğer turizm yatırımlarının bu bölgede toplanmasının yarar ve sakıncaları yatırım yapılmadan önce muhakkak araŒtırılması gereken en önemli konulardır. Bu husus ta örnek vermek istersek; turizmin belkemiği olan seyahat acentelerinin İstanbul ilinin Taksim ilçesinde yođunlaŒması aglomerasyon olayıdır. Bu durum rekabet ortamı yarattığı gibi, o bölgede otel yatırımlarının artmasına da neden olan en baŒ sebeplerdendir. Seyahat acentelerinin gelişimi Taksim ilçesinde otel zincirlerinin kurulmasına ve bu yönde turizm yatırımlarının artmasına sebebiyet vermiştir. Yine en güzel Aglomersyon örneklerinden biri de Antalya'nın Belek ve Kemer ilçelerinde görölmektedir. Her iki bölgede de lüks turist olarak nitelendirilen ve en az 7, genellikle de 5



yıldızlı konfor ve hizmet arayan turiste hitap eden tatil köyleri ve oteller görülmektedir. İstanbul boğazında turistik çekicilik yönünden her sınıfta ve türde restorasyonların açılması ya da hatıra eşya işletmelerinin turistik bölgelerde özellikle de turizm yatırım projelerinin temel taşlarından olan konaklama birimleri çevrelerinde kurulmaları bu konuya ilişkin diğer örneklerin arasındadır. Hatıra eşya işletmelerinin turizm yatırım projelerinde, turistik bölgelerde kurulması aglomerasyondur (Usal, 2004: 173). Aglomerasyon turizm yatırım projelerinde yatırım kararı alırken ve yatırım yeri seçerken turizme yatırım yapacak olan turizm yatırımcısı açısından incelenmesi gereken en önemli konulardandır. Turizm yatırımcısı açısından aglomerasyon faktörünün oldukça önemi vardır. Özellikle yapacağı yatırımın niteliğine göre yatırım yeri seçimi ve kararı, büyük şehir otellerinde ya da tatil köyü yatırımlarında farklılık arz etmektedir. Büyük otellerde ya da şehir otellerinde bu seçimi hukuki ve ekonomik faktörler belirlerken, tatil köyü yatırım kararı ya da yer seçiminde doğal faktörler daha çok öne çıkmaktadır. Yine turizm yatırımlarından olan seyahat acenteleri açısından aglomerasyon yatırım kararının da ekonomik ve hukuki faktörler göz önüne çıkarken, yiyecek, içecek işletmelerinde doğal, ekonomik, sosyal faktörler, hepsi aglomerasyon açısından tek, tek incelenmesi gereken hususlar arasındadır.

## 8. SONUÇ

Ulaşımla başlayan turizm olayı, turizm yatırımları ile şekillenir. Yatırım projelerinin turistler tarafından kullanımı, kullanım süresi, bölge olarak seçimi turizm olayını şekillendirecek ve bir turizm gurubuna girmesini sağlayacaktır. Global dünyada, ekonomik buhranlar, global krizler, global pandemi vs. konular sebebiyle turizm tahmin hususunda daha da kuşkulu olmuşlardır. Pazar etüdü araştırmasının turizm yatırım projelerinde yatırım yer seçimi ve kararı için oldukça önemli olmuştur. Bilhassa turizm yatırım projelerinde kuruluş yeri seçimi konaklama endüstrisinde yatırımın başarısında önemli rol oynamaktadır. Konaklama endüstrisinin kendine has özelliklerinden dolayı (daha yüksek sabit maliyet ve sabit sermaye, makine ve inşaat maliyeti...) kuruluş yeri seçimi iyi bir şekilde yapılmalıdır. Bu çalışmada turizm yatırım yeri seçimindeki önemli faktörlerden olan; hukuki, doğal, psikolojik, ekonomik, sosyal faktörler üzerinde durulmuştur.

## KAYNAKÇA

- Arahan, (2000). Hizmet Pazarlaması, Beta Basım A.Ş. Yayın No: 1040, Kayseri.
- Can, H. & Güney, S. (2007). Genel İşletme, İstanbul, s: 90.
- Canina ve Enz, H. (2005). Agglomeration Effects and strategic Orientations, Academy of Management Journal, 55.

- Conkar, K. (1992). Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerde Yatırım Kararları ve Yatırım Teşvikleri, BİAR Enstitüsü Ankara.
- Ertuğral, S.M. & Yakar, G. (1997). Sürdürülebilir Çevrede Aglomerasyon Alandaki Turizm Yatırımlarının Etken Ve Etkinliğine İlişkin Bir Alan Çalışması. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 8(1-2), 95-98.
- Ertuğral, S.M. (1997). Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi (İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Otellerle İlgili Bir Alan Çalışması, Doktora Tezi, İstanbul.
- Güner, N. (1999). Turizm Yatırımlarında Yer Seçimi, Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Sempozyumu, İstanbul, 6-7 Nisan 1999.
- H. Olalı & Alp, T. (1986). Turizmin Türkiye Ekonomisindeki Yeri, İzmir, Ofis Matbaacılık.
- Karalar, R. (2001). Genel İşletme, Anadolu Üniversitesi Yayınları no:1268, Eskişehir.
- Olalı, H. & Korzay M. (1989). Otel İşletmeciliği, Yön Ajans, İstanbul.
- Uğurlu, K. (2016). Turizm Tesisi Yatırımlarında Ön Fizibilite Çalışmalarının ve SWOT Analizinin Önemi: Bolu Göynük Doğa Oteli Örneği. *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 7(13), 434-459.
- Usal, A. (2004). Turizm Pazarlaması, İzmir, Kan Dağıtımçılık Yayıncılık Ltd. Şti.
- Yılmaz, E. (1989). Turizm Yatırımlarında Proje Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.