

TC
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ ANABİLİM DALI

(Yüksek Lisans Tezi)

**ETNİK TURİZM ve KAZAKİSTAN'DA
(ASTANA'DA) BİR BUTİK OTEL PROJESİ
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Hazırlayan

ZHAXYLYK AKİMOV

2501080923

Danışman

Yrd. Doç. Dr. ÜNAL ÇAĞLAR

İstanbul 2010

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEZ ONAYI

Enstitümüz **TURİZM İŞLETMECİLİĞİ BİLİM DALI 2501080923** numaralı **ZHAXYLYK AKİMOV'UN** hazırladığı konulu **“ETNİK TURİZM VE KAZAKİSTAN'DA (ASTANA'DA) BİR BUTİK OTEL PROJESİ DEĞERLENDİRİLMESİ”** konulu **YÜKSEK LİSANS/ DOKTORA TEZİ** ile ilgili **TEZ SAVUNMA SINAVI**, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 15.Maddesi uyarınca **07.07.2010 ÇARŞAMBA** günü **Saat: 14:00'DE** yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin*Kabul*.....'ne* **OYBİRLİĞİ /OYÇOKLUĞUYLA** karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	KANAATİ(*)	İMZA
PROF.DR.MİTHAT ZEKİ DİNÇER	Kabul	<i>M. Dinçer</i>
DOÇ.DR.İSMAİL KIZILIRMAK	Kabul	<i>İ. Kızılirmak</i>
YRD.DOÇ.DR.ÜNAL ÇAĞLAR	Kabul	<i>Ü. Çağlar</i>
YRD.DOÇ.DR.ŞEHNAZ DEMİRKOL	Kabul	<i>Ş. Demirkol</i>
YRD.DOÇ.DR.SUNA MUGAN ERTUĞRAL	Kabul	<i>S. Ertuğral</i>

ETNİK TURİZM ve KAZAKİSTAN'DA (ASTANA'DA) BİR BUTİK OTEL PROJESİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Hazırlayan: **ZHAXYLYK AKİMOV 2501080923**

ÖZ

Bu çalışmada; Kazakistan turizminin mevcut durumu, Astana şehrinin turizmi ve konaklama işletmelerinin durumu, etnik turizmin genel tanımı, yatırım projelerinin bütçelenmesi ve yatırım kararı verilmesi ile Astana şehri Sarıarka semtinde kurulması planlanan eski Kazak evi özelliğinde 22 odalı bir butik otelin yatırım değerlendirilmesi ve yatırım kararının verilmesi durumu analiz edilmiştir.

Uygulama kısmında ise bu yörede çalışmakta olan otellerin verileri kullanılmış gerçekleştirilecek yatırımın bütçeleme ve değerlendirme kriterleri göz önünde bulundurularak fizibilite değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yapılan bütçeleme analizlerine ve değerlendirmelere göre proje kabul edilebilir bir proje olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

ETHNIC TOURISM AND THE EVALUATION OF A BOUTIQUE HOTEL PROJECT IN KAZAKHSTAN (ASTANA)

ZHAXYLYK AKIMOV 2501080923

ABSTRACT

This study examines the existing situation in the sphere of tourism in Kazakhstan, and particularly in Astana by means of determining the condition of city tourism and hotel enterprises in this city, defines such notions as ethnic tourism. Furthermore, it tries to evaluate the investment feasibility of boutique hotel with 22 rooms in Sary-Arka district of Astana in case of occurrence of investment projects budgeting and decision of making an investment to boutique hotel Project in Astana.

In the practical section of our study, we have used the data of local hotels of Astana and took into consideration the criterion of investment budgeting and evaluation.

In accordance with budget analysis and evaluations which have been fulfilled, the project could be approved one it is been concluded that this study could be fully recognized as project.

ÖNSÖZ

Çalışmanın büyük kısmında Kazakça ve Rusça kaynaklardan yararlanılmış ve bunlar Türkçeye çevrilmiştir. Çalışmada Türkçe ve bazı yerlerde İngilizce kelimeler kullanılmıştır. Çalışmanın hazırlanmasında en önemli eksikliklerden biri Kazakistan turizmi ile ilgili istatistik verilerin yeterli olmaması ve çoğu zaman da gerçekçi olmamasıdır.

Çalışmanın hazırlanmasında bir çok değerli kişinin yardım ve katkılarından yararlanılmıştır. Öncelikle, tez konumun belirlenip çalışmanın geliştirilmesindeki katkıları ve görüşleri ile çalışmamın başlangıcından bitimine kadar geçen her dönemde titizlikle ve sabırla beni yönlendiren değerli tez danışmanım Yard. Doç. Dr. Ünal ÇAĞLAR hocama sonsuz teşekkür ederim.

Türkiye’de bulunduğum zaman içerisinde Türkçe öğrenmemde destek olan Ankara Üniversitesi Türkçe Öğretim Merkezi Bursa şubesi tüm hocalarına ve yüksek lisans ders aşaması sürecinde başta Prof. Dr. Füsun İstanbullu Dinçer olmak üzere anlayışla yaklaşan ve fikirleriyle yol gösteren tüm hocalarıma teşekkürlerimi sunarım.

Araştırmanın uygulama kısmında yardımcı olan burada adını anamadığım Astana’da otel sahiplerine ve yatırım yapılacak yörede 2005 yılından itibaren çalışmakta olan otelinin 5 yıllık raporunu veren ve böylece tez çalışmama çok büyük yardım sağlayan dostum Müştah Dadaev’a sonsuza kadar teşekkür eder ve saygılarımı sunarım.

Ayrıca, yoğun çalışma tempomda sevgi ve desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen sevgili anne-babama ve nişanlım Alma’ya en içten teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ŞEKİLLER ve TABLOLAR LİSTESİ	viii
KISALTMALAR LİSTESİ	x
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KAZAKİSTAN'DA TURİZM ve KONAKLAMA İŞLETMELERİ

1.1. Kazakistan Turizminin Gelişimi ve Turizm Politikaları.....	3
1.1.1. Kazakistan'da Turizmin Gelişim Problemleri	8
1.1.2. Kazakistan Turizminin Potansiyeli	12
1.1.3. Kazakistan'da Turizmin Gelişme Perspektifleri	16
1.2. Kazakistan'da Turizm Talebinin Mevcut Durumu.....	20
1.2.1. Dış Aktif Turizm	23
1.2.2. Dış Pasif Turizm	26
1.2.3. İç Turizm	28
1.3. Kazakistan'da Konaklama İşletmeleri	29
1.3.1. Kazakistan'da Konaklama İşletmelerinin Potansiyeli	32
1.3.2. Kazakistan'da Konaklama İşletmelerinin Problemleri	32
1.3.3. Astana Şehrindeki Turizmin ve Konaklama İşletmelerinin Mevcut Durumu	33
1.4. Etnik Turizm	37

İKİNCİ BÖLÜM

2. YATIRIM PROJELERİNİN ANALİZLERİ ve YATIRIM KARARININ VERİLMESİ

2.1.	Yatırım, Proje ve Yatırım Projeleri Kavramı	43
2.2.	Yatırım Projelerini Hazırlama ve Değerlendirme Gerekliliği	46
2.2.1.	Proje Fikrinin Doğuşu	47
2.2.2.	Ön Yapılabilirlik Çalışması	48
2.2.3.	Yapılabilirlik Çalışması (Fizibilite Etüdü)	49
2.2.4.	Değerlendirme ve Yatırım Kararı	51
2.2.5.	Kesin Proje ve Projenin Uygulanması	52
2.2.6.	Deneme Üretimi ve Kesin Üretime Geçiş	53
2.3.	Turizm Yatırımı ve Turizm Yatırım Projesi Tanımı	54
2.3.1.	Turizm Yatırımlarının Türleri	55
2.3.1.1.	Alt Yapı Yatırımları	56
2.3.1.2.	Üst Yapı – Konaklama Yatırımları	56
2.3.1.3.	Tamamlayıcı (Destek) Yatırımlar	56
2.3.2.	Turizm Yatırımlarının Özellikleri	57
2.3.2.1.	Sabit Sermaye Yoğunluğu	57
2.3.2.2.	Emek Yoğunluğu	58
2.3.2.3.	Sabit Giderlerin Yüksekliği	59
2.3.2.4.	Altyapı-Tesis İlişkisi	60
2.3.2.5.	Endirekt Rantabilite	61
2.3.2.6.	Turizm Talebinin Yatırıma Etkisi	62

2.3.2.7.	Alternatif Sektörler Mukayesesi	62
2.3.2.8.	Fiziksel Planlama	62
2.3.2.9.	Turizm Yatırımlarında Sürdürülebilirlik İlkesi	63
2.3.3.	Turizm İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi.....	64
2.4.	Yatırım Projelerinde Finansal Analiz	67
2.4.1.	Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı.....	67
2.4.2.	Yatırım Harcamaları ve Finansman Planları	68
2.4.3.	Projenin Proforma Gelir ve Giderlerinin Belirlenmesi	68
2.5.	Yatırım Projelerinin Değerlendirme Kriterleri	69
2.5.1.	Basit Karlılık Oranı	70
2.5.2.	Geri Ödeme Süreci	71
2.5.3.	Net Bugünkü Değer	73
2.5.4.	İç Karlılık Oranı	78
2.5.5.	Karlılık İndeksi	80
2.6.	Sermaye Maliyeti	82
2.7.	Yatırım Projelerinde Risk Faktörü	83
2.7.1.	Duyarlık Analizleri	84
2.7.2.	Olasılık Analizleri	85
2.8.	Kriterlerin Değerlendirilmesi	89

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. ETNİK YAPILI BUTİK OTELİN YATIRIM BUTÇELEMESİ ve YATIRIM KARARININ VERİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA

3.1. Uygulamanın Konusu.....	91
3.2. Uygulamanın Özelliği	91
3.3. Uygulamanın Amacı	93
3.4. Uygulamanın Kapsamı (Yeri)	93
3.5. Uygulamanın Yöntemi	93
3.6. Uygulamanın Aşamaları	93
3.6.1. Teknik Analiz	94
3.6.2. İşletme Büyüklüğü ve Kapasitesi	97
3.6.3. Örgütsel İnceleme	97
3.6.4. Ekonomik Analiz	98
3.6.5. Mali Analiz	104
3.6.6. Projenin Finansal Açıdan Değerlendirilmesi	107
SONUÇ	111
KAYNAKÇA	113

ŞEKİLLER ve TABLOLAR LİSTESİ

Şekil 1.1 Turistlere Hizmet Verme Türleri (2006-2008 Yıllar).....	34
Şekil 3.1 Otelin Yapılacak Biçimi	92
Şekil 3.2 Tahmini Doluluk Oranları	100
Tablo 1.1 Yıllar İtibariyle Ayrılan Finansman Desteği.....	18
Tablo 1.2 Kazakistan’da Turizm Alanında Yatırım Projeleri.....	18
Tablo 1.3 Kazakistan’da Mevcut Seyahat Acentesi ve Hizmet Sunulan Turist Sayısı (2002-2008).....	22
Tablo 1.4 Seyahat Edenlerin Tercih Ettiği Ulaşım Araçları (2004-2008).....	22
Tablo 1.5 Kazakistan’a Gelen Turistlerin Geliş Amaçları (2003-2008).....	23
Tablo 1.6 Kazakistan’a Giriş Yapan Ziyaretçilerin Ülkelere Göre Dağılımı...	24
Tablo 1.7 Kazakistan’dan Çıkış Yapan Turistlerin Amaçları (2003-2008).....	26
Tablo 1.8 Kazakistan’dan Çıkış Yapan Turistlerin Ülkelere Göre Dağılımı....	27
Tablo 1.9 Kazakistan’da Otelcilik Sektörü İle İlgili İstatistikler. (Adet).....	30
Tablo 1.10 Kazakistan Otellerinin Bölgelere Göre Yatak Kapasitesi İle Doluluk Oranı	30
Tablo 1.11 Konaklama Tesislerinin Dağılımı. (2004-2008).....	31
Tablo 1.12 BDT Ülkelerinden Gelen Turistlerin Dağılımı.....	34
Tablo 1.13 BDT Dışında Astana’ya Gelen Turistlerin Ülkelere Göre Dağılımı	35
Tablo 1.14 Astana’daki Konaklama Sektörü İle İlgili İstatistikler.....	36
Tablo 2.1. Sabit Sermaye Yoğunluğu.....	57
Tablo 2.2. Konaklama İşletmelerinde Maliyet (Gider) Oranları (%).....	60
Tablo 2.3 Geri Ödeme Süresi Yöntemine Örnek Tablosu.....	72

Tablo 2.4 Net Bugünkü Değer Yöntemine Örnek Tablo.....	75
Tablo 2.5 İç Getiri Oranı Yöntemine Örnek Olay Tablosu.....	79
Tablo 2.6 Olasılık Analizlerine Örnek Olay Tablosu.....	86
Tablo 3.1 Konaklama Tesislerinin Türlerine Göre Dağılımı.....	98
Tablo 3.2 Sarıarka Semtindeki Turistik İşletmelerde Doluluk Oranı.....	99
Tablo 3.3 Odanın Tahmini Mefruşat Giderleri.....	103
Tablo 3.4 İşletmenin Tahmini Yıllık Geliri.....	105
Tablo 3.5 Tam Dolulukta İşletme Giderleri.....	106

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e. – adı geçen eser

ABD – Amerika Birleşik Devletleri

BAE – Birleşik Arap Emirlikleri

BDT – Birleşik Devletler Topluluğu

BM – Birleşmiş Milletler

DTÖ – Dünya Turizm Örgütü

GAC – Güney Afrika Cumhuriyeti

KC – Kazakistan Cumhuriyeti

KİÖGE – Kazakistan’ın Uluslararası “Petrol ve Gaz” Sergisi

KİTF – Kazakistan’ın Uluslararası Turizm Fuarı

KOBİ – Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletme

KZT – Kazak Tengesi (Kazak Parası)

OECD – Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü

s – sayfa

SSCB – Sovyet Sosyalistik Cumhuriyetler Birleşliği

UNESCO – Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu

UNIDO – Eko-verimlilik (Temiz Üretim) Programı

GİRİŞ

Turizm, dünya ekonomisinde en hızlı gelişen ve genişleyen sektörlerden biridir. Turizm, çoğu zaman diğer birçok endüstri gibi bölgesel veya ulusal kalkınma için bir araç olarak kullanılmıştır. Turizm sektörü, yaygın biçimde gelir, iş ve vergi gelirlerinin oluşturulmasında, ödemeler dengesi problemlerinin hafifletilmesinde, bölgesel ve ulusal ekonomik gelişmelere katkıda bulunmada rol oynayan önemli bir faktör olagelmıştır.

Kazakistan'ın dünya turizminde yeni gelişmekte olan ve turizm açısından büyük umutlar vadeden bir ülke olduğunu ifade edebiliriz. Kazakistan; tarihi, yöreye özgü kültürü ve doğa güzellikleriyle turizm açısından çekici bir ülkedir.

Kazakistan'da turizm tarihi Kazakistan'ın Sovyetler Birliğindeki gelişme dönemi ve Kazakistan'ın bağımsızlığını aldıktan sonraki gelişme dönemi olarak iki dönemden oluşmaktadır. Sovyetler Birliği dönemindeki turizm gelişimi 1924-1991 yıllarını kapsamaktadır. Sovyetler Birliği dağıldıktan sonraki turizmin gelişimi 1991 yılından sonraki zaman dilimidir. Bağımsızlığını aldıktan sonraki on yıl içerisinde uluslararası turizm gelişimi açısından Kazakistan çok önemli başarılarla ulaşmıştır. SSCB'nin yıkılmasıyla egemenliğine kavuşan Kazakistan, artık kendi siyasi ve ekonomik bağlarını kurmaya başlamıştır. Farklı ülkeler ile farklı iş alanlarında oluşan bağlantılar Kazakistan'da uluslararası turizm ilişkilerinin oluşmasına imkan sağlamıştır.

XXI. yüzyılın başlamasıyla Kazakistan, ekonomik canlanma ve ekonomik büyüme dönemine girmiştir. Bu ekonomik büyüme büyük ölçüde dünyada petrol fiyatlarının yükselmesiyle sağlanmıştır. Bu yüzden bundan sonraki dönemde petrol fiyatına ekonominin bağımlı kalmaması için enerji sektörü dışındaki sektörlerin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda 2003-2015 yıllarını kapsayan "Endüstriyel Yenileme ve Kalkınma Programı" kabul edilmiştir. Programda turizm sektörü (gıda, tekstil, taşımacılık vb. sektörler ile birlikte) öncelikli sektör olarak belirlenmiş olup bu alanda projeler geliştirilmeye ve hayata geçirilmeye başlanılmıştır.

Turizm kapsamında konaklama işletmeciliği de turizm endüstrisi içerisinde tüm dünyada en hızlı büyüyen faaliyet alanlarından biri haline gelmiş ve bu gelişmelere paralel olarak yatırımlarda da artış meydana gelmiştir. Gelişen teknoloji, artan rekabet koşulları, turizm talebinde meydana gelen değişimler gibi gerek işletme içi gerek işletme dışı faktörler, yapılan yatırımları da etkilemektedir. Turizm işletmelerinin değişen bu faktörler karşısındaki başarısı önemli ölçüde yatırım aşamasından önce yapılan fizibilite analizlerine bağlıdır.

Her yatırımda olduğu gibi konaklama işletmesine ilişkin yatırımlarda da işletmeler yatırımı yapıp yapmayacaklarına karar vermeleri için yatırımın kendilerine ne kazandıracağını önceden bilmek zorundadırlar. Planlanan yatırımların bazı ölçütlere göre değerlendirilmesi gerekir. Yatırım öncesinde yapılacak herhangi bir yanlış analiz işletmenin başarısını tehlikeye atabilecektir. Bu değerlendirmeler sonucunda yatırımın istenilen faydayı sağlayıp sağlayamayacağı konusunda bir kanaate varılacaktır. Bu durum da endüstrideki büyümeyi daha sağlıklı ve daha verimli kullanılmış olacaktır.

Bu ilke önemli ölçüde ekonomik, mali ve teknik analizlerle gerçekleşmektedir. Yatırımın toplam maliyeti, elde edilecek gelir, satış miktarı, talepte meydana gelebilecek değişimler, kullanılacak uygun makine ve teçhizatlar, istihdam edilecek personelin niteliği ve niceliği, otelin kapasitesi, kuruluş yeri vb. gibi işletmenin başarısını etkileyecek faktörlerin durumu bu analizlerin yapılması neticesinde ortaya çıkmaktadır.

Bu bilgiler ışığında çalışmanın birinci bölümünde; Kazakistan turizminin mevcut durumu, tarihi ve potansiyeli, Kazakistan konaklama işletmelerinin durumu, Astana şehrinin turizmi ve konaklama işletmelerinin mevcut durumu ve Etnik turizm tanımı yapılmıştır. İkinci bölümde; genel yatırım projeleri kavramları, turizm yatırım projeleri kavramları ve özellikleri, konaklama işletmelerinin kuruluş yeri seçimi ve yatırım projeleri değerlendirme kriterleri ele alınacaktır. Üçüncü bölümde ise, Kazakistan'da (Astana'da) etnik yapıya sahip 22 odalı bir butik otel projesinin bütçelemesi ve yatırım kararının verilmesine yönelik bir uygulama gerçekleştirilecektir. Çalışma sonuç ve öneriler bölümü ile sona erecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KAZAKİSTAN'DA TURİZM VE KONAKLAMA İŞLETMELERİ

1.1. Kazakistan Turizminin Gelişimi ve Turizm Politikaları

Turizm dünyada döviz sağlayan önemli bir gelir kaynağı ve iş alanı yaratan ekonomik bir sektördür. Turizmde iş bulma imkânı, diğer sektörlere göre daha fazladır. Turizm endüstrisinin yarattığı iş alanları özellikle küçük ve orta boy ölçekli işletmeleri kapsamaktadır. Ülkelerin gelişmemiş bölgelerinde turizm endüstrisi kırsal kalkınmayı hızlandırmakta ve altyapının tamamlanmasını veya yenilenmesini sağlamaktadır. Ayrıca turizm endüstrisi hükümetlere her yıl yüzlerce milyon ABD doları vergi geliri kazandırmaktadır. Zor rekabet koşulları altında; tüm dünya ülkeleri daha fazla turist çekmek ve turizm gelirlerini daha çok arttırmak için, turizm potansiyellerini turistik arz haline getirme çabası içindedir.¹

Uluslararası turizm ve iç turizm faaliyetleri daima birbirini etkilemektedir. Çünkü iç turizmin oluşturduğu maddi ve teknik alt yapı, seyahat coğrafyası, işletme, ulaşım alt yapısı, turistik kaynaklar, gezi programları ve personel aynı zamanda uluslararası turizmin alt yapısını oluşturmaktadır. Turizm alanında araştırma yapan Yerdavletov S.R., Saupova A.A., Vukolova V.N. adlı uzmanlara göre Kazakistan'a yabancı turistlerin ilk gelişi 1956 yılını göstermektedir.² 1959 yılında uluslararası devlet turizm şirketi "İnturist" in Almatı şubesinde yöneticilik yapmakta olan Tnalina J.S.'nin verdiği bilgilere göre 1955 yılında Almatı'ya gelen yabancı turist sayısı 185'tir.³ Dolayısıyla, Kazakistan'da uluslararası turizmin ilk gelişiminin 1955-1956 yıllarında olduğunu kabul edebiliriz. Sosyalizm döneminde uluslararası turizmin

¹ Fusun İstanbullu Dinçer, Suna Muğan Ertuğral, "Kazakistan'ın Turizm Potansiyelini Belirleme ve Türk-Kazak Turizm İlişkilerini Güçlendirmeye Yönelik Bir Alan Çalışması", **Ahmet Yesevi Uluslararası Türk-Kazak Üniversitesi Birinci Türk Dünyası Turizm Kurultayı**, UTKÜ yayını, Türkistan, 2005, s.136.

² Erdauletov S.P., **Kazakhstan turizminin coğrafyası**, Almatı, 1992, s.185. (Yerdavletov S.P., **Kazakistan turizminin coğrafyası**, Almatı, 1992, s. 185.)

³ Tnalina J, "Mejdunarodnye Otnoshenie" **Gazeta Kazakhstanskaya pravda**, 12.04.1959, s. 5 (Tnalina J, "Uluslararası ilişkiler", **Kazakhstanskaya pravda gazetesi**, 12.04.1959, s. 5)

yönü çok değişti. Siyasi yönetimin merkezi olmasından dolayı o zamanlarda sadece belirli turizm türleri gelişmiştir.⁴

SSCB dağıldıktan sonra bağımsızlığını ilan eden ülkeler içinde Kazakistan, eski SSCB’de ikinci, Orta Asya ülkeleri arasında en büyük ekonomiye sahiptir. 1990’lı yıllarda ülkenin turizm sektörü, diğer ekonomik alanlar gibi dışa açılmıştır. Kazakistan’ın dışa açılmasıyla kurulmaya başlanan konaklama işletmeleri, açılan seyahat işletmeleri ile diğer turizm işletmeleri; SSCB zamanında kapalı olan turizm sektörünün önünü açmış, iç ve dış turizme hizmet veren bir turizm sektörünün oluşumunu hızlandırmıştır.

1991 yılında Kazakistan turizmi için önemli olan anlaşmalar ve eylemler yapılmıştır. 1992’de Kazakistan BM’e üye olmuştur. 103 ülke tarafından Kazakistan bağımsız bir ülke olarak kabul edilmiştir ve 144 ülke ile diplomatik ilişkiler kurulmuştur. Ayrıca, Kazakistan Cumhuriyetinin “Turizm” yasası, “Turizm anlaşması” ve “Turizm kanunu” kabul edilmiştir. 1992 yılından itibaren günümüze kadar turizm alanında farklı ülkelerle birçok anlaşmalar yapılmıştır. Bu gelişmelerle Kazakistan’da uluslararası turizmde yeni ufuklar açılmıştır. Bununla birlikte, Kazakistan’da turizm faaliyetlerini göstermek üzere ülkede turist karşılama kurallarının, şartlarının ve turizm alt yapısının gelişimi konusunda raporlar hazırlanmıştır. Bu dokümanlar ulusal turizm konseptinin temel ilkeleri olarak geçmektedir. 1993 yılında Kazakistan Cumhuriyetinin DTÖ üyesi olmasıyla turizm prosesinin entegrasyonunu geliştirme fırsatı doğmuştur. Sözü edilen gelişmeler, devlet tarafından uygulanan yeniliklerle birlikte turizm işletmelerinde değişimlere sebep olmuştur.⁵

Kazakistan’ın tur operatörleri 904 tur organize etmektedirler. Bunların arasında 27 tane at turu, 59 macera turu, 153 sağlık turu, 65 av ve balık tutma, 344

⁴ Dobkovich V.V., **Turistiçeskie Puteşestviya**, Moskva, 1952, s. 45. (Dobkoviç V.V., **Turistik geziler**, Moskova, 1952, s. 45)

⁵ Saipov A.A., **Kazakhstan Turizminin Teoriyası jâne İske Asırılıuı**, Almatı, 1999, s. 8. (Saypov A.A., **Kazakistan turizminin teorisi ve uygulaması**, Almatı. 1999, s. 8.)

spor turları, 58 eko turları, 111 adet kültür turu, 67 din turu vardır.⁶ Çeşitli turizm türlerini geliştirmenin yanında ülkeye turistleri çekmek amacıyla devlet tarafından hukuki-fınansal önlemler alınmıştır. Özellikle, 01.01.2002'den itibaren turistleri karşılayan şirketleri vergilerden muaf tutmak, ekonomisi istikrarlı ülkeler için vize işlemlerini basitleştirmek gibi işlemler bunlar arasındadır. Fakat yeterince etkili tur promosyonları ve iyi organize edilmiş turizm programları olmadığı için devlet tarafından yeni kararlar alınmıştır. Örneğin, 06.03.2001 yılında Kazakistan Cumhuriyetinin “Kazakistan Cumhuriyetinde turizmin gelişim konsepti” 333 nolu kararnamesi, 13.06.2001 yılında “Kazakistan Cumhuriyetinde turizm faaliyetleri hukuku” 211-11 nolu kararnamesi, 14.09.2001 yılında “Turizm faaliyetlerin sertifikalandırma hukuku” 1213 nolu kararnamesi çıkarılmıştır. Bunların sayesinde siyasi ve ekonomik durumu istikrarlı olan 54 ülke turistlerine vize işlemleri basitleştirilmiştir. Artık vize kayıt işlemleri Almatı ve Astana şehirlerinin havaalanlarında yapılabilmektedir. Giriş vizelerinin uzatılması ise 3-5 gün almaktadır.⁷ Bu kolaylıklar turistlerin ihtiyaçlarını karşılamaya daha çok zaman kazandırıp, Kazakistan imajının yükselmesine neden olmaktadır.

Kazakistan'ın bağımsızlığından sonraki döneminde turizm faaliyetlerinde büyük değişimler gözlenmiştir. En önemlisi, eski SSCB ülkelerinden yaz tatili amacıyla gençlik ve izci kamplarına gelen turist sayısındaki büyük azalmadır. Buna karşın iş amacıyla Batılı ve çevre ülkelerden daha fazla turist gelmeye başlamıştır. Bavul ticareti amacıyla, yurt dışına çıkan Kazak vatandaşların sayısında da bir artış görülmüştür.⁸

SSCB'nin dağılması ve Kazakistan'ın bağımsızlığını elde etmesinden sonra ülke uzun vadeli dış politika stratejisini belirtmiştir. Belirtilen strateji temelleri Kazakistan Cumhurbaşkanı Nursultan Nazarbayev'in her halka sesleniş

⁶ Nikitinskii E., “Nehojennyh Trop Eşe Ne Malo”, **Gazeta Kazakhstanskaya pravda**, 26.09.2003, s. 4-5. (Nikitinskii E., “Yürülmeyen yollar az değil”, **Kazahstanskaya Pravda gazetesi**, 26.09.2003, s. 4-5.)

⁷ Tnalina J., **a.g.e.**, s. 3.

⁸ Alina Zhussupbekova, “Kazakistan'da İç Turizm Gelişim Stratejileri ve Eğitim Yoluyla Halkta Turizm Bilincinin Oluşturulmasına Yönelik Bir Alan Çalışması”, T.C.Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği Eğitim Ana Bilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2005, s 63

konusmasında ve Kazakistan'ın Anayasası'nda yer almıştır. Anayasa'ya göre Kazakistan vatandaşları bilgi alma, dinlenme, seyahat etme, kültürel-tarihi mirastan ve doğal kaynaklardan yararlanma hakkına sahiptirler.

Bir ülkenin, turizm sektöründen ne beklediğinin öncelikle belirlenmesi, doğru bir turizm politikasının üretilmesi için önemlidir. Kazakistan'da da kamu otoritelerinin turizmle ilgilenmeye ve turizme daha çok önem vermeye başlamaları, uluslararası turizm talebinin giderek Kazakistan'a doğru kayan bir eğilim göstermesine bağlanabilir. Kazakistan'da 1992 yılında turizm faaliyetlerini teşvik etmek amacıyla bazı standartlar ve yasal temeller hazırlanarak yürürlüğe girmiştir. Evrensel turizm normlarını içeren turizm ile ilgili yasa 13 Temmuz 1992'de Kazakistan Parlamentosu tarafından onaylanmıştır. Bu yasa, Kazakistan sınırları içinde faaliyet gösterecek tüm turistik kuruluşlar için hukuki, ekonomik, sosyal ve örgütsel şartları hazırlayacak biçimde planlanmıştır. Bunun dışında, Kazakistan Hükümeti'nin turizm ile ilgili meseleleri çözmek ve düzenlemek için almış olduğu kararlar da vardır. Turizmle ilgili yasanın temel hedef ve ilkeleri şöyle özetlenebilir:⁹

- Turizm alanında tek bir milli politikanın uygulanması,
- Turizm potansiyelinin maddi ve teknik temelini oluşturulması,
- Turizm alanında maliyet, döviz ve lisans ilişkilerinin düzenlenmesi,
- Kalifiye personel yetiştirilmesi ve hizmet kalitesinin yükseltilmesi,
- Uzun vadeli turizm geliştirme programlarının finanse edilmesi,
- Uluslararası ve iç turizm ilişkilerinin geliştirilmesi
- Kazakistan'a gelen yabancı ziyaretçilerin haklarının korunması ve güvenliklerinin sağlanması
- Turizm alanında devletlerarası ilişkilerin çatışması halinde Kazakistan vatandaşlarının çıkarlarının korunması

⁹ Alexander Puharev, Abdimanap Zholdasbekov, Marat Mamadiyarov, **Organizatsionno-Pravovie Osnovi Turiskoy Deyatel'nosti v Respublike Kazakhstan**, İzdatelstvo Galım, Almatı, 1998, ss. 61-62 (Alexander Puharev, Abdimanap Zholdasbekov, Marat Mamadiyarov, **Kazakistan'da Turizm Faaliyetlerinin Örgütsel-Hukuksal Temelleri**, Galım Yayıncılık, Almatı, 1998)

1993 yılında Dünya Turizm Örgütü'ne üye olan Kazakistan'da aynı yıl turizm endüstrisini geliştirmeye yönelik olarak Ulusal Program hazırlanmıştır. DTÖ'ne üye olarak kabul edilen Kazakistan birçok ülkeyle turizm işbirliği anlaşmaları imzalamıştır. (Türkiye, İran, Xinjiang Uygur Özerk Bölgesi, Moldova, Macaristan, İsrail, Kırgızistan, Mısır vs.)¹⁰

1997 yılında turizm için önemli bir başka devlet programı olan “Türk Halklarının Kültürel Mirasını Korumak ve Geliştirmek İçin Ulu İpek Yolu'nun Tarihi Merkezlerinin Tekrar Canlandırılması” kabul edilmiştir. Programın asıl amacı Kazakistan sınırlarından geçen İpek Yolu üzerindeki tarihi merkezlerin yeniden canlandırılması, Türk uygarlıklarına ait kültürel mirasın korunması ve sürekli geliştirilmesi, turizm ile ilgili altyapının yenilenmesidir. Ayrıca aynı yıl içinde Kazakistan'ın 2030 yılına yönelik turizm gelişim planı ayrıntılarıyla ele alınmıştır. Bu programın gerçekleştirilmesindeki önemli adımlardan birisi ulusal şirket niteliği taşıyan ve anonim şirket olan Kazakistan İpek Yolu Şirketinin (Jibek Jolı) kurulmasıdır. 1997 yılında Kazakistan'ın İpek Yolu Kesimi 39.1 milyon ABD doları turizm geliri sağlamıştır.¹¹

29 Aralık 2000 tarihli “Seyahat Endüstrisinin Gelişimine Yönelik Öncelikli Önlemler” ile ilgili Hükümet kararı ve Kazakistan Cumhuriyeti'nin “Turizmle İlgili Kanun Tasarısı” Parlamento'ya sunulmuş ve Haziran 2001 tarihli yeni Turizm Planı'nda Kazakistan ekonomisinde turizmin hukuki, iktisadi, sosyal, örgütsel temelleri yer almıştır.¹²

29 Aralık 2006 yılında Kazakistan Cumhurbaşkanı'nın Kararı ile “2007-2011 yılları arasında Kazakistan'da Turizm Sektörü Geliştirme programı” kabul

¹⁰ Askhat Dautov, Abdulharap Kara, Mevlut Öz, **Kazakistan: Dünyadaki Yatırımın Yeni Merkezi**, Kazakistan Başkonsolosluğu'nun Türk İşadamları ve Yatırımcıları için Hazırladığı bir Kazakistan Rehberi, Çeviren Danyar Kosnazarov, İstanbul, 2008, s.26

¹¹ Ardak Ahmet-Ganiyeva Aldasheva, “İstoriya Razvitiya Mejdunarodnogo Turizma Kazakhstana v 1991-2000gg.”, Dissertatsiya na Soiskanie Uçyonoi Stepeni Kandidata İstoričeskih Nauk, Almatı, 2004, s. 13. (Ardak Ahmet-Ganiyeva Aldasheva, “1991-2000 yıllarda Kazakistan'ın Uluslararası Turizmin Gelişim Tarihi”, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Almatı, 2004.)

¹² İstanbullu Dinçer, Muğan Ertuğral, **a.g.e.**, s. 141

edilmiştir. Bu program çerçevesinde 5 yıl içerisinde rekabet edebilir turizm sektörünün geliştirilmesi amaçlanmaktadır.¹³

1.1.1. Kazakistan’da Turizmin Gelişim Problemleri

Sosyal, ekonomik ve kültürel bunalımdan dolayı turizm gelişiminin sosyo-ekonomik şartları değişim göstermiştir. Tüm sosyo-ekonomik faktörlerin etkisi altında bulunan farklı ülkelerin, bölgelerin ve ekonomik alanların karşılıklı bağlantıları, alanlar arası iş bölümü değişmiştir. Turizmin ekonomik alt yapısını oluşturan hayati etkinliğin maddi şartları da değişmiştir. Bu ekonomik faktör ciddi bir şekilde birçok sosyal grupların turizme katılmasını engellemiştir. Bilgilendirme, eğitim, sağlık, şehirleşme faaliyetleri ve halkın yaşam tarzı değişmiştir. Bunların yanı sıra turizm ve seyahat sistemi ve onun yönetimi ve perspektifleri de değişim göstermiştir.

Meydana gelen bu değişimler yeni kurulmakta olan Kazakistan Cumhuriyetinde turizm gelişmesi konusunda oluşan bir takım problemleri ortaya çıkarmıştır. Kazakistan’ın Batı Avrupa, Amerika, Afrika ve Asya’da bulunan turistik yerlerden uzaklığı turizm turlarına katılmasını engellemektedir. Ama asıl sorun Kazakistan’ın turistik tesislerine yapılan yatırımların yetersizliğidir. Çünkü yerel bütçelerin turizm inşaatını gerçekleştirmeye ve onarım çalışmalarını karşılamaya imkânları yoktur. Özel turizm işletmeleri ise bu işi finansal görevleri olarak görmemektedir. Oysa turizm alanında finansal açıdan istikrarlı şirketlerin gelişimi turizm alt yapısının hızlı oluşumunu sağlayabilmektedir. 2003 yılında Kazakistan’da sunulan ve planlanan yatırım bedeli 266 milyon dolardır.¹⁴ Fakat Almatı yakınındaki “Şımbulak” kayak merkezinin inşaatı 1.5 milyar doları gerektirmiştir.¹⁵ 2000 yılında turizm için ayrılan yatırım hacmi 12.2 milyon dolar olmuştur. Dolayısıyla yatırımlar

¹³ K.R Turizm Jane Sport Ministrligi, **2007-2011 jıldarga Turizm Sektorin Damıtuga Arnalgan Strategiyalık Josparı**, 2 Kazan 2006. (K.C Turizm ve Spor Bakanlığı, **2007-2011 Yılları Arasında Kazakistan’da Turizm Sektörü Gelişme Programı**, 2 Ekim 2006)

¹⁴ Adil’ Calilov, “Puteşestvie i Turizm”, **Gazeta Panorama**, 28.03.2003 (“Seyahat ve Turizm”, **Panorama Gazetesi**, 28.03.2003)

¹⁵ Reçkin Ç. “Naçnem Katatsya na Lıjah” **Gazeta İzvestie**, 27.05.2003 (Reçkin Ç., “Kayak Yapmaya Başlayalım”, **İzvestiye Gazetesi**, 27.05.2003)

gelecekte tesislerin yatırım yapan tarafından yönetilmesi şartıyla gerçekleştirilecektir.¹⁶

2001-2002 yıllarında turizmden gelen gelir 433.5 milyon doları bulmuştur. Fakat turizm gelişimi için ayrılan bütçe yıllık %7-8 oranındadır. Ayrıca, 2002 yılında turizmde reklam ve promosyon faaliyetleri için devlet tarafından ayrılan para 32 milyon dolar olmuştur. Oysa İspanya’da bu faaliyetler için devlet 70 milyon dolar hacminde bütçe ayırmaktadır.¹⁷ Medya, haber ajansları, yabancı konsolosluk görevlilerinin ve turistik yayın yazarlarının yorumlarına göre Kazakistan’da yabancı turist sayısının azalması turizme yönelik yapıcı devlet politikasının ve turizmi koordine edecek etkili devlet organının olmaması, ekonomik bunalım bahanesiyle turizme ciddi yatırımların yapılmaması gibi sebeplerden dolayıdır.¹⁸ Ayrıca vize işlemlerinde yaşanan sıkıntılar yabancı turist akışını oldukça duraklatmaktadır. Örneğin, Kazak ve yabancı turistler arasında popüler olan Yile Alatau’ından Issık göle yaya geçiş seyahatinde Kırgızistan Cumhuriyetine girişte problemler yaşanmaktadır. Aslında bu tür geziler önceden belirlenmiş olsaydı giriş sorunları yönetim vasıtasıyla çözülebilirdi. Özellikle giriş vizesinin maliyetinin yüksekliği gelen turist sayısını da etkilemektedir; örneğin, Hindistan’ın vize fiyatını otuz dolara çıkartması gelen turist sayısının % 25 oranında düşmesine neden olmuştur. Vize fiyatını kırk dolar yapan Macaristan, gelen turistlerinin büyük bir kısmını kaybetmiştir. Birçok otelin inşaatına büyük yatırımlar yapan Türkmenistan vize fiyatını beş yüz dolar olarak belirlemiş olup günümüzde turist sıkıntısı yaşamaktadır. Rusya’da ise Saint-Petersburg belediyesi bu tür turizm açıklarını kendi bütçesinden kapatacağını belirtmiştir. Bu tarz problemleri yaşamamak için 2001 yılında Kazakistan vize tahsisini otuz dolara indirmiştir.¹⁹

¹⁶ Obratsova İ., **Holodni Denejni Klimat**, Turinfo, 12-19.12.2000 (Obratsovaİ., **Soğuk Parasal İklim**, Turinfo, 12-19.12.2000.

¹⁷ Aldabayeve G., “Turizm Razvivaetsya Kak Otdel’nyi Otrasi”, **Gazeta Panorama**, 25.04.2003 (Aldabayeve G., “Turizm ayrı bir alan olarak gelişmektedir”, **Panorama Gazetesi**, 25.04.2003)

¹⁸ Vukolov V.N. **Teoriya i İstoriya Mejdunarodnogo Turizma**, Almaty, 2000, s.221 (Volkov V.N. **Uluslararası turizm tarihi ve teorisi**, Almaty, 2002, s. 221.)

¹⁹ Adil’ Calilov, “İz-za ustarevşei sistemi goskontrolya stradaet turistiçeskyi potentsiyal strany”, **Gazeta Panorama**, 28.10.2001. (Adil’ Calilov, “Eski Kontrol Sisteminden Dolayı Devletin Turistik Potinseli Aksamaktadır”, **Panorama Gazetesi**, 28.10.2001.)

Önemli problemlerden biri taşımacılık sektöründedir. Taşımacılık sektörünün birçok yönünde farklı taşıt türleri arasında koordinasyon yokluğu yaşanmaktadır. Çünkü Orta Asya ülkelerine yabancı taşıt geçişi farklı bedellerde belirlenmiştir. Bu arada Çin hiç bir yabancı taşıtın kendi topraklarından geçmesine izin vermemektedir. Tacikistan ve Çin Cumhuriyetlerinde otomobil için uygun görülebilir ağırlık 8 ton, Kazakistan'da 10 tondur.²⁰ Ayrıca Çin ve başka Orta Asya ülkelerinde demir yolunun genişliği Batı'dan farklıdır. Bununla birlikte oto ve demir yollarının sınır geçitlerinde tek bir bütün halinde kontrol sistemi mevcut değildir. Gümrükler modern teknik kontrol araçlarıyla donatılmamış olduğundan dolayı turistler sınırın iki tarafında da birkaç kontrol işleminden geçmektedir. Bu, zaman kaybı ve zorluluklara yol açmaktadır. Tüm İpek Yolu çevresinde gümrük, turizm, taşımacılık, ticaret ve kültür örgütleri konusunda resmi bilgi alma, vize ve para havale işlemlerinde gerilemeler görülmektedir.²¹

Doğal hammadde rezervlerine göre turizm kaynakları daha tutumlu ve tükenmezdir. Kazakistan kayak turizmine elverişli dağlara, eko turizm için uygun alanlara ve sağlık turizmi alanında 60 milyon m² çamur kaplıcaları için uygun yere sahiptir. Dinlenme, spor ve doğa perspektifli Güney Kazakistan direkt turizmin ilgi alanına girmektedir. Özellikle Almatı, Çimkent, Taraz şehirleri Orta Asya ülkeleri arası turlara uyum sağlamaktadır. Kazakistan, Kırgızistan ve Özbekistan sınırlarında 73 000 hektar büyüklüğünde “Aksu Jabaglı” milli ormanı ve UNESCO’nun önemli dünya doğal rezervleri listesinde yer alan neolitik çağa ait kaya resimleri bulunmaktadır.²² Burada spor turizmi, dağcılık, bölge etnografisi, dağ gezilerine imkan sağlayan Jongar Alatau, Tyan-Şan, İle Alatau dağları bulunmaktadır. Almatı bölgesinin doğusunda Çarın kanyonu, esrarengiz dişbudak koruluğu ve buz devrinden kalan Şınturgan akçamları vardır. Şehirden 182 km uzaklıkta ise doğanın sesli eseri “Şarkıcı kum tepeleri” bulunmaktadır.²³ Fakat tüm bu kaynaklar yeterince kullanılmamaktadır. Bu durum bir yandan bu yerleri işletebilecek finansman

²⁰ Petrovskiy A. “Şelkovyi put”, **Gazeta Kazakhstanskaya pravda**, 16.04.2003 (Petrovskii A. “İpek Yolu”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 16.04.2003.)

²¹ Petrovskiy, **a.g.e.**, 16.04.2003 s.y.

²² Yerdavletov, **a.g.e.** s. 192

²³ Nakatkov, **İstoriya Turizma Kazakhstana**, Almaty, 2001, s 89 (Nakatkov İ.S., **Kazakistan Turizminin Tarihi**, Almatı, 2001)

kaynağının bir yandan da alt yapı, şirket ve uzmanların olmamasından kaynaklanacak. 1991 yılında turizmde uzman yetiştirme programı gerçekleştirilmiştir. 2001 yılında 1 üniversitede turizm eğitimi verilmektedir. Örneğin, Turan Üniversitesinde ekonomi ağırlıklı, “Almatı Memleketik Abai Üniversitesinde” pedagoji ağırlıklı ve Al-Farabi Kazak Milli Üniversitesinde coğrafi ağırlıklı turizm bölümleri bulunmaktadır. Fakat turizm ve spor ajansı yönetmenliğine göre personel ve kadro meselesi devam etmektedir.²⁴ Çünkü çoğunlukla, bahsedilen üniversitelerin mezunları turizm işletmesini sadece teori olarak öğrenmektedir. Dolayısıyla eğitim yöntemlerinin yeniden incelenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Eğitimli uzmanlar yeni turizm bilimini oluşturacaklar ve turizmde olan sorunların ekonomi, coğrafya ya da tıp açısından değil turizm teorisi ve turizm işletmeciliği açısından aydınlatılmasını sağlayacaklardır. Fakat günümüzde hala bilimsel kaynaklarda turizm konusunda, SSCB zamanında çoğunlukla Rusya’da bulunan dinlenme yerlerinden bahsedilmektedir. Kazakistan topraklarında olan turizm hareketlerinden ise söz edilmemektedir. Bu turizm bibliyografisinin eksikliğini göstermektedir. Ayrıca, istatistik ajansının ifadesine göre bazı sorumlu kurumlar eksik bilgi vermektedir, hatta bazı durumlarda hiç bir veri vermemektedir.²⁵ Başka bir sorun ise gelen turist sayısı ile ilgili eksikliklerdir. Kayıt işlemleri düzenli bir şekilde yapılmamaktadır. Gelecek turistlerin amacının belirlenmesi ve paket turlar hazırlanması aşamalarında kayıt altına alınması çok mantıklı olacaktır. İstatistikî verilerin doğru ve sağlam olması çok önemlidir. İstatistikî verilerin incelenmesi geleceğe yönelik stratejilerin yapılmasını, çalışmaların değerlendirilmesini, perspektifleri görmeyi, turistik ürün birleşenlerinin belirlenmesini, arz ve talep tahminini ve yüksek kaliteli, yeni turistik ürün üretimini sağlayacaktır. Bu sorunu çözmek üzere 2002 yılında turizm ve spor ajansı ile

²⁴ Maksim Şimanskyi, “Proyti neproydennii marşrut”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, 19.02.2002 (Maksim Şimanskyi “Gezilmeyen yolları keşfetmek”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 19.02.2002)

²⁵ Maksim Şimanskyi, “Zelenii koridor” dlya statistiki”, **Gazeta Kazakhstanskaya pravda** 13.08.2002 (Maksim Şimanskyi, “İstatistik için “Yeşil koridor”, **Kazakhstanskaya Pravda Gazetesi**, 13.08.2002.)

istatistik ajansı “turizm alanında net ve açık istatistikleri sağlamak” konusunda seminer düzenlemiştir.²⁶

Turistik ürünü dünya pazarına sunmak Kazakistan turizminin problemlerinden biridir. Çünkü geçmişte bu sektörün ekonomik önemi hükümet düzeyinde ele alınmamıştır. Bu nedenle, turizmle ilgili yapılandırma yeni başlamaktadır. Dolayısıyla, turistik ürünü dünya pazarına sunabilmek için ülkenin turizm potansiyeli dünya pazarında tam olarak tanıtılmalıdır.

1.1.2. Kazakistan Turizminin Potansiyeli

Kazakistan’da turizmin gelişim problemi bölümünde incelenen eksikliklerin düzeltilmesi ülkede var olan turizm potansiyelini yükseltecektir. Örneğin, son yıllarda ülke ekonomisinde olan ilerlemeler turizm tesislerinin yenilenmesine sebep olmaktadır. Kazakistan’la sınırı olan ve Türk kökenli ülkeler arasında vize işlemlerinin kolaylaştırılması turizm için büyük bir potansiyel yaratmaktadır. Ayrıca, Kazakistan, Rusya ve Beyaz Rusya vatandaşları arasında serbest dolaşım imkânı sağlamıştır. Buna ek olarak Kazakistan doğal, coğrafi ve kültürel kaynaklarıyla önemli bir turizm potansiyeli arz etmektedir. Kazakistan % 40 çöl, % 23 bozkır, % 20 kır, % 10 dağlık alanlara sahiptir.²⁷ Bu doğal kaynaklar eko turizm ve ekstrem turizm potansiyeli yaratmaktadır. Kazakistan’ın kuru iklimi sağlık ve eko turizm gibi turizm türlerinin geliştirilmesi için uygundur. Güney Kazakistan’ın dağlık ve ormanlık alanları günümüzde gelişmekte olan kış turizmi için potansiyel alanlardır. Ülke topraklarında bulunan turistik kaynakların yarattığı potansiyel temelinde Kazakistan’da ileriye dönük turizm türleri ortaya çıkmaktadır. Örneğin,

Güney Kazakistan (Almatı, Cambıl, Güney Kazakistan ve Kızıl Orda bölgeleri) Bu bölge tarihi eserler açısından son derece zengindir. Taraz’da Ayşe Bibi, Karahan, Babazade Hatun, Sıpatay Batır, Türkistan’da Hoca Ahmet Yesevi türbeleri; Almatı’daki Semireçiye höyüğü, Çarın kanyonunda “Kaleler

²⁶ K.R Statistikalık Agettiği, **Kazakhstanda Turizm: Statistikalık jinak**, Almatı, 2003, ss.44-45 (K.C İstatistik Acentesi, **Kazakistan’da turizm: İstatistik değerlendirme**, Almatı, 2003, ss. 44-45.)

²⁷ Vasilyeva N., “Naşe Bogatstvo”, **Jurnal Bogatstvo Kazakhstana**, Almatı, 2008 (Vasileva N., “Bizim hazinemiz”, **Kazakistan Mirası dergisi**, Almatı, 2008)

Vadesi”, Milli Müzik Aletleri Müzesi, Botanik bahçeleri, Turgen şelalesi, Baykonur uzay üssü gibi yerler dikkat çekmektedir. Baykonur uzay üssü Kazakistan’ın Baykonur kasabasının 320 km kadar güneydoğusunda, Seyhun (Sırderya) nehrinin kıvrımındaki bozkırda kurulmuş olan dünyanın en eski ve en büyük uzay fırlatma üssüdür. Sovyet yönetimi üsse güvenlik nedeniyle yanıltıcı olarak 320 km uzaktaki Baykonur’un adını vermiştir. Uzay çalışmaları tarihinin birçok önemli uçuşu Baykonur Uzay Üssünden yapılmıştır: ilk insan yapımı uydu Sputnik 1’in fırlatılması (4 Ekim 1957), ilk insanlı yörünge uçuşunu gerçekleştiren Yuri Gagarin’in aracı Vostok 3KA-2 ya da bilinen adıyla Vostok Finin fırlatılması (12 Nisan 1961), uzaya çıkan ilk kadın Valentina Tereşkova’nın aracının fırlatılması (1963).²⁸ Dolayısıyla Güney Kazakistan kültür, eğitim ve dini turizmi için potansiyel bölge olmaktadır. Ayrıca bölgenin iklimi ve doğal özellikleri dinlenmeye, avlanmaya, dağcılığa, kaymaya, paten yapmaya imkân sağlamaktadır.

Doğu Kazakistan Bu bölge Altay Dağları, Eros Irmağı ve gölleriyle ünlüdür. Zengin bitki örtüsüne ve koruma altına alınmış ender bulunan yaban hayvanlara sahiptir. Bu yerde bulunan Zaisan, Markaköl, Alaköl, Suskan gölleri ve Eros ırmağı turistik zenginlikler arasındadır. Bu doğal potansiyel deniz - kum - güneş turizmine ve trekking turlarına imkân sağlayabilmektedir.

Kuzey Kazakistan (Akmola, Kostanay, Kuzey Kazakistan, Pavlodar bölgeleri): Bölgenin iklim koşulları ve manzarası dinlenme imkânını sağlamaktadır. Bayanaul, Moyındı, Köktaş şifalı suları, Korğaljm ve Naurizim doğal alanları önemlidir.²⁹ Bu bölge eko turizmin geliştirilmesi için muhteşem bir yerdir.

Batı Kazakistan (Aktöbe, Atirau, Mangışlak, Batı Kazakistan bölgeleri): Bu bölge Hazar denizi, Volga ve Ural havzasında Avrupa ve Asya kıtalarının arasında bulunmaktadır. Bu bölgede dünyanın en derin ikinci çukuru olan

²⁸ Saupova AA, “Perspektivii sferi turizma”, **Jurnal Turizm Kazahstana**, Almatı, 2008, s. 11 (Saupova AA, “Kazakistan’ın turizm kaynakları”, **Kazakistan turizmi dergisi**, Almatı 2008, s. 11)

²⁹ Namık Kemal Zeybek, **Birinci Türk Dünyası Turizm Kurultayı**, “Avrasya Turizm Birliği Kurulması” konulu konuşması, Türkistan, 2005, s. 140

deniz seviyesinden 132 m aşağıdaki Kargijede harika kireç kayaları bulunmaktadır.³⁰ Söz konusu yöre avcılığa, oltayla balık avlamaya, su sporlarına uygundur. Ayrıca bölge, petrol ve gaz kaynağıdır ve uluslararası ilişkilerde kongre ve iş turizminin geliştirilmesine uygundur.

Orta Kazakistan (Karagandı bölgesi): Bölgede dünyanın en büyük göllerinden biri olan Balkaş Gölü, Karkaralı ormanlık ve dağlık alanı, yöredeki arkeolojik - etnografik kalıntılar içeren alanlar gezilmektedir.³¹ Ayrıca uçsuz bucaksız bozkırlar ekstrem, safari ve macera turizminin geliştirilmesine imkan sağlamaktadır.

Turistik talebin yoğunlaşması turist akımının yeni yönlerini oluşturmaktadır. Günümüzde Türkistan'a dini turlar, Batı Kazakistan (Atırau, Aktau, Kızıl Orda) ve Almatı'ya iş turları, Almanya ve Çine "alışveriş amaçlı tur"lar, Almatı ve Astana'ya kongre turları, Özbekistan'dan Çimkent'e ve Türkiye'ye eğlence turları düzenlenmektedir. Almatı bölgesinde "Han-Tenri" kampına Japonya, Güney Kore, İran, Fransa ve Almanya'dan gelen turistler dağcılık, çöl bölgelerinde dağ yürüyüşü turları yapmaktadır.³² Turist akımının yoğunluğu karışık tur talebini oluşturacaktır; örneğin, şehir - çöl - dağ, kongre - kayak pişti gibi alanlar dikkate alınmaktadır.

Geçmişte hem mal ticaretinde, hem de düşünce alışverişinde önemli rol oynayan ve bir kervan yolu olan İpek Yolunda doğuya altın, gümüş; batıya ipek gönderilmiştir. Mallar aracılar arasında aktarma yoluyla taşındığından, bu ticaret yolu üzerinde ticaret ve kültür alışverişinin sağladığı cazibe merkezleri oluşmuştur. Bu doğrultuda İpek Yolu üzerinde bulunan tüm ülkeler bu eski tarihi yolun tanıtımını yapmak için Dünya Turizm Örgütü ve UNESCO ile birlikte çalışmaktadır.³³ İpek Yolu projesine katılan 24 ülke alt yapı, kolay erişim, ülke içi ulaşım, insan kaynaklarının gelişimi, işletmecilik gibi konularda gerçekleştirecekleri faaliyetlerle turizm endüstrisinde önemli bir başarı elde edeceklerinin bilincindedirler. Bu

³⁰ Faik Sabri Duran, **Büyük Atlas**, Kanaat yayınları, İstanbul, 2007, s. 60

³¹ Yerdavletov S.R., **Turan Geografyası.Tarih, Teoriya, Metod Jane Şaralar**, Almatı, 2000, s.331 (Yerdavletov S.R., **Turan Coğrafyası. Tarih, Teori, Metotlar Ve Pratik Eylemler**, Almatı, 2000, s.331)

³² www.kaztur.kz/haberler, Erişim Tarihi: 4 Aralık 2009

³³ Zeybek, **a.g.e.**, s 141

faaliyetlerin hayata geçirilmesi dünya turizm pazarında Asya'nın, Asya turizm pazarında ise Kazakistan turizminin yerini belirleyecektir. Dünya Turizm örgütü verilerine göre 1990 yılında ilk defa iki tane Asya ülkesi Çin ve Malezya en çok turist çeken ülkeler listesine girmiştir. 2000 yılında bu listeye Rusya Federasyonu eklenmiştir. Çin ve Rusya arasında bulunan Kazakistan ise yeni turistik akım için ortak turizm alanı oluşturmaktadır.

Yukarıda bahsettiğimiz alternatif turizm türlerinin dışında geleceğe yönelik planlarda eğlence turizmine dayanan turizm bölgelerine önem verilmektedir. Japonya, Fransa, ABD'de ve başka ülkelerde bulunan "Disney Land" eğlence merkezi yıllık 1 milyona yakın turist çekmektedir. Özellikle ABD'de "Disney Land" eğlence merkezine uluslararası turist akımının % 10'u gelmektedir. Bu merkezlerin küçültülmüş örnekleri BDT ülkelerinin en büyük barajı olan Kapşagay'da, Kazakistan başkenti Astana'da kurulan su parklarıdır. Fakat Kazakistan'ın kültür ve dinlenme parklarının modernleştirilmesi Batılı örneklerin tekrarı şeklinde yapılmamalıdır. Kazakistan'ın turizm merkezlerinin etnografikleşmesi önemlidir. Bilim, kültür ve folklor alanlarındaki başarılarının turizm faaliyetlerine yansması Kazakistan turizminde Amerikalılaştırma sürecini engelleyecektir. Ayrıca çöllük bölgelerde bulunan değerli tarihi - kültürel eserlerin koleksiyonu yerini alabilmelidir. Bu unsurları dikkate alarak, Kazakistan'ın kendine has turizm eylemlerini yaratabilecek potansiyele sahip olduğunun altını çizmek gerekir. Turizm alanında sadece Kazakistan'a has turistik kaynakların önemsenmesi gelecekte turistik ürünün markalaşmasını sağlayacaktır. Turistik ürün markalaşmasının sağlanması uluslararası pazarlarda turist sayısı ve turizm geliri bakımından ilk sıralarda yer alınmasına ve turizm sektörünün ülke ekonomisinde öneminin hızla artmasına sebep olacaktır. Bu bakımdan turistik ürün markalaşmasının sağlanması modern işletmeciliği geliştirerek iktisadi kalkınmaya da katkıda bulunacaktır.

Zengin doğal güzelliklere ve kültür mirasına sahip Kazakistan bağımsızlığını kazandıktan sonra turizme önem vermeye başlamıştır. 2002 yılında devlet tarafından belirlenen "turizm şirketlerinin yasal faaliyeti" kararına göre günümüzde Kazakistan'da toplam 617 seyahat acentesi faaliyet göstermektedir.

Onun 454'ü Almatı'da bulunmaktadır.³⁴ Kazakistan şirketleri dünyanın 80 ülkesiyle işbirliği yapmakta ve değişik turlar hazırlamaktadır.³⁵ Uluslararası turizmin ve iç turizmin geleceği bir birine bağlıdır. İç ve dış turizm arasındaki dengeyi sağlayarak turizm alt yapısının ve ona bağlı ekonomi alanlarının gelişmesi için daha büyük bir bütçeye sahip olmak gerekir.

Kazakistan Cumhuriyetinin 29.12.2002 tarihli kararnamesinde 2003 - 2005 yılı için turizm alanının geliştirilmesi programı belirlenmiştir. Bu kararname turizmin Kazakistan ekonomisinde öncelikli sektör olarak gelişmesi meselesini kapsamaktadır. Etkin ve rekabet edebilir turizm kompleksinin oluşmasında "Incoming" (dış aktif) turizme önem verilmektedir. Yapılan yorumlara göre 2010 yılında turist akımı 2 katına yükselecek (240 000 kişi) ve ondan elde edilen gelir 1.113 milyon dolar olacaktır. Ayrıca, turizmle yakından ilişkili 32 sektörde 540.000 insana iş yeri sağlanacaktır.³⁶

Kazakistan turizminin tarihi, oluşumu, maddi ve teknik alt yapısının sağlamlaştırılması, turizmin gelişim problemleri ve perspektifleri incelenmiştir. Kazakistan turizminde olan gelişim problemi ile perspektifleri karşılaştırılacak olursak, bu problemlerin devlet ve başka uluslararası kurumlar tarafından çözülmesinin sözü edilen perspektiflere büyük alanlar açacağını söyleyebiliriz. Sözü edildiği gibi, Kazakistan'da eğlence, eğitim, kültür, kayak, av, ekoloji, zooloji, jeoloji, trekking, kayak, ata binme amaçlı turlar ve eko turizm potansiyeli vardır. Dolayısıyla, Kazakistan her yaştan turiste sunulabilecek farklı etkinliklerin ve özellikle farklı turizm türlerinin geliştirilmesine uygun bir ülkedir.

1.1.3. Kazakistan'da Turizmin Gelişme Perspektifleri

Kazakistan birçok yatırımcının ilgisini çekmekte ve en önemlisi son zamanlarda yabancı yatırımcılar daha çok turizm sektörü ile ilgilenmektedir.

³⁴ K.R Statistika Agenttigi, **Kazakhstanda Turizm: Statistikalık jinak**, Almatı, 2003, ss. 47-48,76-77. (K.C İstatistik Acentesi, **Kazakistan'da turizm: İstatistik değerlendirme**, Almatı, 2003, ss. 47,48,76,77.)

³⁵ Zeybek, **a.g.e.** 2005, s.142

³⁶ Tokayeva A., "Turizm Otkryvaet Vse Puti", **Gazeta Ekspres K**, 16.01.2003. (Tokayeva A., "Turizm Tüm Irmakları Açmaktadır" , **Ekspres K gazetesi**, 16.01.2003)

Bugünlerde Avrupa ve Asya turizm pazarında Kazakistan’a yeni turizm hedefi olarak çok büyük ilgi gösterilmektedir. Bu, Kazakistan’a yabancı turist akınının artmasının gerçek perspektiflerini ifade etmektedir.

Kazakistan Cumhurbaşkanı’nın “Rekabet Edebilir Kazakistan, Rekabet Edebilir Ekonomi, Rekabet Edebilir Millet” adlı halka sesleniş konuşmasının hayata geçirilmesi çerçevesinde 19 Mart 2004 yılı “Kazakistan Ekonomisindeki Mevcut ve Potansiyel Sektörlerin Rekabet Gücünü Ölçme ve Onları Geliştirme Yollarını Tavsiye Etme” projesi yürürlüğe girmiştir. Bu proje, Kazakistan Hükümeti Ekonomi ve Bütçe Planlama Bakanlığı bünyesinde Marketing-Analitik Merkezi ile J.E.Austin Associates Inc. adlı Amerikan danışma şirketi tarafından yapılmıştır. Projenin amacı, Kazakistan’da hammadde dışı sektörlerin geliştirilmesi ve bu sektörlerin rekabet gücünün artırılmasıdır. Ayrıca bu hammadde dışı sektörlerin genel ekonominin büyümesine büyük katkısı olacağı düşünülmüştür. Dolayısıyla, belli sektörlerin rekabet gücünün artırılması için gereken sanayi altyapısının oluşturulmasını öngören program çerçevesinde, hammadde dışı sektörler içinden turizm, öncelikli sektör olarak seçilmiştir.³⁷

29 Aralık 2006 yılında Kazakistan Cumhurbaşkanı’nın Kararı ile “2007-2011 yılları arasında Kazakistan’da Turizm Sektörü Geliştirme Programı” kabul edilmiştir. Bu program çerçevesinde 5 yıl içerisinde rekabet edebilir turizm sektörünün geliştirilmesinin amacı şunlardır:³⁸

- İstihdamı artırmak;
- Dış aktif ve iç turizm hacimlerinin artması sayesinde ülke sabit gelirlerini artırmak;
- 2011 yılına kadar Kazakistan’ı Orta Asya Bölgesi’nin turizm merkezine dönüştürmek;
- Turizm alt ve üst yapısını geliştirmek;

³⁷ R.K Minesterstvo Turizma i Sporta, **O Gosudarstvennoi Programe Razvitiya Turizma v R.K na 2007-2011 gody**, Astana, 2006, s. 1 (K.C Turizm ve Spor Bakanlığı, **2007-2011 Yılları Arasında Kazakistan’da Turizm Sektörü Geliştirme programı**, Astana, 2006, s. 1)

³⁸ R.K Minesterstvo Turizma i Sporta, “a.g.e”, s. 19

- Kazakistan için turizm alanındaki imajını çekici hale getirmek;
- Devlet tarafından turizme yönelik etkili bir düzenleme ve destekleme mekanizması kurmak.

Programın uygulanması için devlet bütçesinden 59.318.221.000 KZT yaklaşık 395 milyon ABD doları (1 ABD doları yaklaşık 150 KZT) büyüklüğünde finansman ayrılması planlanmaktadır.³⁹ Bunun yıllara göre dağılımı şöyle olacaktır:

Tablo 1.1. “2007-2011 Yılları Arasında Turizm Sektörü Geliştirme Programına” Yıllar İtibariyle Ayrılan Finansman Desteği

Yıllar	Ayrılan (KZT)	Yaklaşık ABD doları
2007	2.329.668.000	15.531.120
2008	20.637.405.000	137.582.700
2009	30.635.357.000	204.235.713
2010	2.774.656.000	18.497.707
2011	2.941.135.000	19.607.567

Kaynak: K.C. Turizm ve Spor Bakanlığı, a.g.e., s. 5

Uygulanacak programa ek olarak turistik alt ve üst yapının geliştirilmesi için yatırımların sağlanması önemlidir. Yatırım projeleri doğrultusunda bölge genelinde bir analiz yapılmıştır, ilk aşamada 90 yatırım projesi toplanıp analiz edilmiştir. Bu projeler arasından toplam 11 proje seçilmiştir. Almatı, Akmola ve Mangıstau bölgelerinde uluslararası düzeydeki çok fonksiyonlu turizm merkezlerinin yapılmasının stratejisi geliştirilmiştir. Bu yatırım projeleri çerçevesinde 30 milyar ABD dolarlık finansmanın ayrılması amaçlanmaktadır.⁴⁰ Bu projelerin önemlileri tablo 1.2 gösterilmektedir.

Tablo 1.2. Kazakistan’da Turizm Alanında Yatırım Projeleri

Proje adı	Yeri	Nitelikleri, proje tanımlanması	Maliyeti
“Burabay” sayfiye şehri	Akmola bölgesi, Şuçinsk-Burabay sayfiye şehri	1. Aşama-Kıyı şeridi sayfiye şehri, 2. aşama-Yarımadada sayfiye şehri, 3. aşama-Göl kıyısında sayfiye şehri, 4. Aşama-Orman sayfiye şehri, 5. Aşama- Diplomatik konaklar,	3,0 milyar ABD doları

³⁹ R.K Minesterstvo Turizma i Sporta, “a.g.e”, s. 5

⁴⁰ <http://e.gov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/library2/turizm/article/razvitie%20turizma&lang=r u>, Erişim Tarihi: 20 Aralık 2009.

		6. Aşama- Golf kulübü, 7. Aşama- At sporu merkezi	
“Köksay” dağ kayak evi	Jamıl bölgesi, Talas Aladağ yamacı. Taraz ve Çimkent şehirlerinin ortasında.	Kış mevsiminde kayak yapma, kızakla kayma ve kar arabasıyla gezme gibi hizmetler sunulacak. Yaz aylarında ise etkin turizm türünü tercih eden turistler için değişik dağ gezileri sunulacak. Dağ bisikletleri ve arazi arabaları kiraya verilecek.	4,2 milyon ABD doları
“Astana-Nadvijemo st” otel zinciri	Astana, Aktau, Ufa, Öskemen, Oral, Kokşetau şehirlerinde.	2009-2012 yıllar arasında 3 yıldızlı 6 konaklama işletmesi kurmak (1020 oda) böylece Kazakistan’ın ilk otel zincirini oluşturmak.	103,02 milyon ABD doları
“Balkaş-Nursaya” uluslararası sıhhi-turistik merkezi	Karagandı bölgesi, Balkaş gölü kıyısı	1. Turistik kompleks içinde iş niteliğini taşıyan tesisler, eğlence tesisleri, kültür tesisleri ve sıhhi tesislerin olacağı planlanmaktadır. 2. 230 hektar alanda büyük kumlu plaj oluşacak, bu alanı 20.000 hektara kadar genişletme ihtimali var. 3. Coğrafi ve jeopolitik yerleşimi. Turistik kompleks Almatı-Astana otoyolundan 8 kilometre uzaklıktaki, Balkaş gölünün kıyısında yerleşen Priozerskaya şehrinin yanında bulunmaktadır.	800 milyon ABD doları
“Korkıt-Ata” köyünde turizmi geliştirme	Kızılorda bölgesi, Karmakçı ilçesi, Korkıt-Ata köyü.	Bu bölgede öğrenme, kültür, eko turizm, “Korkıt-Ata” aguaparkına önem verilmektedir. Değişik faaliyetler, törenler, festivaller ve kültür programlarını organize etme amacıyla bu köyde geniş meydanlar kurma planlanmaktadır.	194,3 milyon ABD doları
Baykonur şehrinde turizmi geliştirme	Kızılorda bölgesi, Baykonur şehrinin çevresi	Uzay turizmi merkezini kurmak: Space World bölgesi, “Jibek Jolu” köyü, uzay alanında bilimsel araştırma bölgesi. İpek Yolu ülkelerinin geleneklerini ve kültürlerini simgeleyecek tesisler kurmak. Turistik uzay merkezi ve uzay bilimi araştırma merkezi kurulması planlanmaktadır.	328,5 milyon ABD doları
Kambaş gölünde turizmi geliştirme	Kızılorda bölgesi, Kambaş gölü çevresi	Yerel halk için sayfiye şehri kurmak, iç turizmi artırmak ve konaklama işletmelerini çoğaltmak. Planlanmış tesis Kambaş gölünün kıyısında olacak, toplam alanı 95 hektar. Tesisin sahasında lüks oteller, yurtlar ve kamping, deniz kulübü (küçük restoran ve barlar) kurulması planlanmaktadır.	76,7 milyon ABD doları
Eskiden “Saraysık” şehrinin bulunduğu yerde turizmi geliştirme	Atırâu bölgesi, Mahambet ilçesi, “Saraysık” köyü, “Kazına-Tal” ağaçlığının yakınında	Saraysık şehrinin tarihi kaynaklarını pratik kullanarak turistik tesis kurmak. Eğlence, spor, eğitsel, kültür tesislerinin kurulması planlanmaktadır.	582,3 milyon ABD doları

Kapşagay sayfiye şehri	Almatı Bölgesi Kapşagay Barajı yakınlarında	Planlanan projenin üç ayrı etapta, 10 yılda hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Proje ile birlikte Kazakistan turizm tarihinin en büyük maliyetli yatırımı gerçekleştirilmiş olacaktır. Yeni projeyle yeni bir turistik kent sıfırdan kurulacaktır. Bu kente Kazakistan'daki bütün kumarhanelerin taşınması planlanmaktadır.	20 milyar ABD doları
------------------------	---	---	----------------------

Kaynak: KC. Turizm ve Spor Bakanlığı sitesinden yararlanarak yapılmıştır.

Turistik imaj yaratma programı çerçevesinde Kazakistan'ın uluslararası turizm forumlarına katılması, turizm fuarlarının yapılması, Kazakistan'ı anlatan video kliplerin önde gelen uluslararası televizyon kanallarında gösterilmesi planlanmaktadır. Ayrıca uluslararası medya şirketleri için Kazakistan'da turistik bilgilendirme turları yapılması ve reklam-haber ürünlerinin çıkarılması öngörülmektedir.

Kazakistan, Avrasya kıtasının ortasında yer almakta olup, Avrupa ve Asya ülkelerinin bağlantı yollarının kesişme noktasında bulunmaktadır. Bu avantajlı jeopolitik konum turizm ilişkilerinin gelişmesine katkı sağlamaktadır.

Milli turistik ürünün pazarlanması için Kazakistan şirketleri 2001 yılından itibaren Berlin, Londra, Moskova ve Madrid şehirlerinde yapılan uluslararası fuarlara katılmaktadır. Kazakistan, turizm potansiyeli propagandasını yapmak amacıyla 2001 yılından itibaren Almatı'da "KİTF" Uluslararası Turizm Fuarı düzenlenmektedir. Üye sayısı yıldan yıla artmaktadır. Bunun yanında "Astana-Tatil" uluslararası fuarı yapılmaktadır. Bu fuarın amacı Kazakistan'ın orta ve kuzey bölgelerine turist çekmek ve Astana imajını III. bin yıl şehri olarak oluşturmaktır.⁴¹

1.2. Kazakistan'da Turizm Talebinin Mevcut Yapısı

Turizm piyasasının diğer boyutunu oluşturan turizm talebi ile ilgili olarak, çok sayıda bilim adamının konuya ilişkin değişik tanımlamalar yaptığı görülmektedir. Bunlardan bazıları turizm talebini; "Yeterli satın alma gücüne ve boş zamana sahip olup belirli bir zaman diliminde belirli bir hedef doğrultusunda turistik

⁴¹http://www.mts.gov.kz/index.php?option=com_content&view=article&id=9%3Aaturizm&catid=24%3A2009-08-09-07-53-49&Itemid=15&lang=kz, Erişim Tarihi: 17 Kasım 2009

mal ve hizmetlerden faydalanan ya da yararlanmak isteyen kişi ya da kişiler topluluğu”⁴² şeklinde tanımlarken; diğer bir görüş ise “Belirli bir piyasada, belirli bir fiyat düzeyinde yeterli satın alma gücüne ve boş zamana sahip olan insanların çeşitli nedenlerle satın almak istediği turistik mal ve hizmetler bütünü”⁴³ olarak tanımlamaktadır.

Turizm talebi coğrafi açıdan “iç ve dış turizm talebi” şeklinde ele alınmaktadır. “İç turizm talebi”; sadece ülke içinde tatil, dinlenme-eğlenme vb. amaçlarla seyahat eden ya da seyahat etme isteğinde bulunan kimselerdir. “Dış turizm talebi” ise; bulunduğu ülkelerden farklı bir ülkeye benzer amaçlar doğrultusunda seyahat eden ya da seyahat etme isteminde bulunan kimselerdir⁴⁴. Aynı kişinin hem iç hem de dış turizm talebi oluşturmaları mümkündür.

Dünya genelinde uluslararası turizm çok önemli bir konuma sahiptir. Turizmin önemini anlayan ülkeler, bu sektöre önemli yatırımlar yapmakta ve sektörün gelişimi için ileriye dönük plan ve politikalar belirlemektedir. Dolayısıyla da, turizm talebi konusunda doğru ve gerçekçi tahminler yapılması ve turist harcamalarının ülke ekonomileri üzerinde oluşturduğu çarpan etkisinin bilinmesi, ekonomik gelişme konusunda devletlerin turizmi etkili bir ihracat faktörü olarak değerlendirmelerini sağlamaktadır. Bu sektörden istenilen gelirin elde edilebilmesi ve turizm arz kaynaklarının talebe uygun hale getirilebilmesi, yukarıda vurgulandığı üzere doğru ve gerçekçi talep tahminini gerekli kılmaktadır. Bu nedenle, bir ülkedeki turizm talebinin bilinmesi, etkili bir turizm planlaması ve politikası için çok önemlidir.

Kazakistan, bağımsızlığına kavuştuğu 1991 yılından beri ülke turizminin gelişimine büyük önem vermekte ve mevcut turizm çekim merkezlerini değerlendirmeye çalışmaktadır. Tablo 1.3’te Kazakistan’da faaliyet gösteren seyahat acentelerinin sayısı ve hizmet sunulan turist sayısı gösterilmektedir.

⁴² Nazmi Kozak, Meryem Akoğlan Kozak, Metin Kozak, **Genel Turizm İlkeler-Kavramlar**, Detay Yayıncılık, Ankara, 2006, s.63.

⁴³ Hasan Olalı, Alp Timur, **Turizm Ekonomisi**, Ofis Ticaret Matbaası, İzmir, 1988, s. 195

⁴⁴ Kozak v.d. **a.g.e.**, s. 65

Tablo 1.3. Kazakistan’da Mevcut Seyahat Acentesi ve Hizmet Sunulan Turist Sayısı (2002-2008).

Yıllar	Seyahat Acentesi Sayısı	Hizmet Verilen Turist Sayısı			
		Dış Aktif Turizme Katılanlar	Dış Pasif Turizme Katılanlar	İç Turizme Katılanlar	Toplam
2003	713	44,990	94,692	89,332	229,014
2004	751	31,367	154,885	106,486	292,738
2005	846	39,872	210,692	184,379	434,943
2006	921	56,203	255,626	209,143	520,972
2007	1007	62,117	286,691	193,122	541,930
2008	1163	37,937	261,070	174,970	473,947

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Kazakistan İstatistik Ajansı’nın verilerine göre; 2008 yılında 1.163 turizm acentesi, toplam 473.947 turiste hizmet vermiştir. 2007 yılıyla karşılaştırdığımızda 2008 yılında turist sayısında dünya ekonomik krizinden dolayı düşüş görülmektedir. 2008 yılında hizmet verilen yerli turist sayısı 193.122’den 174.970 kişiye kadar azalmıştır. 2003 yılında seyahat acentelerinin sayısı 713 iken, bu sayı 2008 yılında 1,63 kat artarak 1.163’e ulaşmıştır. 6 yıl içinde Kazakistan turizmi iyi bir performans göstererek, hizmet verilen turist sayısını 2,1 kat arttırmıştır.

Tablo 1.4. Seyahat Edenlerin Tercih Ettiği Ulaşım Araçları (2004-2008)

	Toplam	Hava yolu	Demir yolu	Otobüsler	Kendi Aracı	Su Aracı
2004						
Toplam	292 738	119 025	26 348	108 567	38 798	-
Dış Aktif Turizm	154 885	80 293	9 868	63 806	918	-
Dış Pasif Turizm	31 367	28 542	1 113	809	903	-
İç Turizm	106 486	10 190	15 367	43 952	36 977	-
2005						
Toplam	434 943	248 578	44 709	87 615	53 765	276
Dış Aktif Turizm	39 872	34 545	3 979	614	734	-
Dış Pasif Turizm	210 692	153 944	16 929	30 440	9 379	-
İç Turizm	184 379	60 089	23 801	56 561	43 652	276
2006						
Toplam	520 972	310 166	51 327	97 257	61 520	702
Dış Aktif	56 203	51 204	3 930	860	209	-

Turizm						
Dış Pasif Turizm	255 626	189 325	17 890	36 659	11 050	702
İç Turizm	209 143	69 637	29 507	59 738	50 261	-
2007						
Toplam	541 930	283 859	41 435	143 927	72 088	621
Dış Aktif Turizm	62 117	58 596	2 571	452	498	-
Dış Pasif Turizm	286 691	198 515	18 459	66 438	2 658	621
İç Turizm	193 122	26 748	20 405	77 037	68 932	-
2008						
Toplam	473 947	262 119	38 410	66 235	106 670	513
Dış Aktif Turizm	37 937	34 302	1 488	1 367	780	-
Dış Pasif Turizm	261 070	218 310	16 652	22 300	3 295	513
İç Turizm	174 940	9 507	20 270	42 568	102 595	-

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.4' göre toplam turizme katılanların büyük çoğunluğu hava yolu aracını tercih etmekte. İç turizme katılanlar daha çok kendi araçlarıyla ve ikinci otobüsle seyahat etmeyi tercih etmekte. Hava yolu daha çok dış pasif turizme katılanlar tarafından tercih edilmektedir. Su yolu ise sadece dış pasif turizme katılanlar tarafından tercih edilmektedir.

1.2.1. Dış Aktif Turizm

Kazakistan'a giriş yapan yabancı ziyaretçilerin sayısı yıl geçtikçe artmaktadır. 2003 yılında Kazakistan'a gelen ziyaretçilerin sayısı 3.236.788 kişidir. Bu sayı 2008 yılında 9.388.207'ye çıkmıştır.

Tablo 1.5 Kazakistan'a Gelen Turistlerin Geliş Amaçları (2003-2008)

Amacı	2003	2004	2005	2006	2007	2008
İş	279.873	256.414	235.052	247.877	274.434	257.145
Turizm	47.709	57.728	79.870	109.913	115.994	90.365
Özel	1.628.463	3.383.964	3.505.578	3.909.385	5.524.925	5.893.942
DGTAHP*	353.860	568.290	658.797	775.307	986.071	1.043.002
Transit	926.883	1.614.543	1.511.394	2.087.166	2.360.130	2.103.753
Toplam	3.236.788	5.880.939	5.990.691	7.129.648	9.261.554	9.388.207

*Dış güzergâhlardaki taşıma araçlarının hizmet personeli

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.5’te 2003-2008 yılları arasında Kazakistan’ı ziyaret eden yabancıların sayıları geliş amaçlarına göre verilmektedir. Tablodaki rakamları incelediğimizde genel olarak bütün yıllarda gelenlerin yarısına yakınının özel amaçlı geldikleri anlaşılmaktadır. 2008 yılında turizm amaçlı gelen yabancıların sayısı 90.365 kişiye ulaşmıştır. Bu sayı ülkeye gelen toplam ziyaretçilerin % 1’inden azını oluşturmaktadır. Burada dikkate alınması gereken diğer bir nokta ise özellikle turizm amaçlı gelenleri gösteren rakamların yıllar itibariyle 2007 yılına kadar gösterdiği istikrarlı büyümedir. 2007 yılında 2003 yılı rakamlarına göre turizm amacıyla gelen ziyaretçilerin sayısı 2,5 kat artmıştır. Ama 2008 yılında bu rakam 2007 yılıyla karşılaştırdığımızda 25.629’a gerilemiştir.

Tablo 1.6. Kazakistan’a Giriş Yapan Ziyaretçilerin Ülkelere Göre Dağılımı

Ülkeler	Yıllar				
	2004	2005	2006	2007	2008
BDT ülkeleri	5 541 571	5 601 571	6 640 893	8 637 857	8 772 259
Azerbaycan	37 079	67 030	49 417	46 523	46 067
Ermenistan	4 684	5 765	7 220	10 760	11 477
Beyaz Rusya	41 341	15 916	16 438	20 153	19 693
Gürcistan	5 375	5 278	6 865	10 773	9 248
Kırgızistan	2 015 846	1 163 028	1 612 044	2 152 956	2 441 006
Moldova	3 781	4 022	7 708	9 672	9 719
Rusya Federasyonu	1 696 691	2 089 857	2 258 501	2 679 011	2 533 309
Tacikistan	260 487	311 710	391 759	552 999	486 234
Türkmenistan	19 327	21 136	23 674	30 966	31 777
Özbekistan	1 365 270	1 862 251	2 212 491	3 069 979	3 123 916
Ukrayna	91 590	55 578	54 776	54 105	59 813
BDT dışı ülkeler	339 368	389 120	488 755	623 697	615 948
Avustralya	1 614	2 040	2 385	3 129	3 678
Avusturya	1 433	1 964	2 422	3 419	4 016
Afganistan	886	1 071	2 237	3 169	4 976
Belçika	1 050	1 399	1 523	1 891	2 243
Bulgaristan	664	1 081	1 322	1 715	1 782
İngiltere	16 530	19 659	22 855	27 694	26 947
Macaristan	1 502	2 261	2 965	3 668	3 216
Almanya	72 529	84 534	92 429	102 210	97 831

Yunanistan	742	1 364	1 234	1 308	1 452
Danimarka	648	920	1 018	1 362	1 181
Mısır	306	381	651	832	900
İsrail	3 427	4 737	5 166	5 956	5 847
Hindistan	5 868	6 160	7 197	9 280	11 732
İran	11 331	9 659	9 474	10 492	8 165
İrlanda	757	878	1 124	1 269	1 184
İspanya	889	1 307	1 603	2 073	2 325
İtalya	6 996	8 462	9 640	11 939	13 212
Kanada	3 724	4 440	4 597	5 550	5 547
Çin	76 806	85 696	117 279	171 753	190 245
Letonya	1 398	1 687	1 771	1 866	2 195
Litvanya	2 639	4 122	4 641	5 349	3 837
Malezya	301	647	1 235	1 450	1 380
Moğolistan	3 878	7 707	9 676	10 669	9 786
Hollanda	5 375	6 576	6 978	7 769	8 885
Norveç	570	723	839	1 002	1 286
BAE	356	280	612	1 173	1 015
Pakistan	2 602	1 944	2 623	2 950	2 861
Polonya	3 551	4 491	5 669	7 208	6 552
Romanya	1 428	1 580	2 606	3 983	3 347
Slovakya	335	588	702	782	1 158
ABD	19 513	25 346	26 077	25 956	26 353
Tayland	159	292	566	976	1 097
Türkiye	42 064	58 034	88 070	121 455	97 209
Filipin	584	999	2 112	3 240	3 033
Finlandiya	704	982	1 269	1 274	1 323
Fransa	3 834	4 712	5 893	7 165	8 888
Hırvatistan	468	500	684	969	999
Çek Cumhuriyeti	1 234	1 330	1 686	2 138	2 711
İsviçre	1 121	1 580	1 832	2 299	2 385
İsveç	831	988	1 118	1 284	1 314
GAC	473	1 077	1 194	1 466	1 531
Yugoslavya	940	1 489	2 018	2 520	2 399
Güney Kore	9 311	10 412	13 450	21 079	17 096
Japonya	2 681	3 171	4 222	5 223	5 275

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.6'den anlaşılaçağı üzere Kazakistan'a gelenlerin büyük çoğunluğunu BDT ülkelerinden gelen ziyaretçiler oluşturmaktadır. Ziyaretçi sayısında BDT ülkelerini takip eden diğler ülkeler arasında ise, Almanya, Çin, İngiltere, ABD ve Türkiye yer almaktadır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta, Çin, ABD, Türkiye ve İngiltere'den gelen ziyaretçilerin genellikle iş amaçlı gelmesidir. Almanya, Rusya ve BDT ülkelerinden gelen turistler ise daha çok alış-veriş, dost ve akraba ziyareti nedenleri ile seyahat etmektedir.

1.2.2. Dış Pasif Turizm

Kazakistan'dan yurtdışına çıkan vatandaş sayısı, 2003 yılında 2.374.021 kişi iken sürekli artarak 2008 yılı itibarıyla 5.242.643 kişiye yükselmiştir. Bu durum, kısa bir zaman içinde 2 kat artışı ifade etmektedir.

Tablo 1.7. Kazakistan'dan Çıkış Yapan Turistlerin Amaçları (2003-2008)

Geliş Amacı	Yıllar					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
İş	279.873	278.503	191.280	143.938	198.064	149.103
Turizm	47.709	99.662	150.220	158.538	209.664	187.988
Özel	1.628.463	2.970.173	2.070.206	2.692.440	3.253.624	3.977.294
DGTAHP*	353.860	395.666	496.126	608.896	786.554	913.128
Transit	926.883	201.513	67.037	84.037	96.534	15.130
Toplam	2.374.021	3.945.517	2.974.869	3.687.849	4.544.440	5.242.643

*Dış güzergâhlardaki taşıma araçlarının hizmet personeli

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.7'de Kazakistan'da turizm, iş ya da özel amaçlarla yurt dışına çıkan vatandaşların sayıları görölmektedir. Tablodan da anlaşılaçağı üzere, diğler ülkelere seyahat eden Kazak vatandaşların çok azı tatil-dinlenme amacıyla gitmektedir. Gidenlerin büyük bir kısmı ticaret, akraba-dost ziyareti gibi özel amaçlarla seyahat etmektedir.

Tablo 1.8. Kazakistan'dan çıkış yapan turistlerin ülkelere göre dağılımı (2004-2008)

Ülkeler	Yıllar				
	2004	2005	2006	2007	2008
BDT ülkeleri	3 660 573	2 577 026	3 179 915	3 749 996	4 557 146
Azerbaycan	28 339	11 883	10 606	13 432	12 879
Ermenistan	721	939	1 115	1 647	1 361
Beyaz Rusya	6 716	1 179	1 877	2 122	1 417
Gürcistan	114	481	1 254	3 407	2 944
Kırgızistan	1 080 143	434 992	915 032	922 096	1 635 276
Moldova	513	119	199	1 032	259
Rusya Federasyonu	1 654 616	1 879 724	1 921 271	2 357 692	2 470 932
Tacikistan	16 747	2 297	2 527	3 981	3 742
Türkmenistan	6 775	5809	5439	9117	8 274
Özbekistan	820 505	196 771	279 875	411 488	411 467
Ukrayna	45 384	42 832	40 720	23 982	8 595
BDT ülkeleri dışında	284 944	397 843	507 934	794 444	685 497
Avustralya	10 811	157	58	1 220	110
Avusturya	98	687	328	1 242	5 076
Bulgaristan	5	762	707	1701	1 646
İngiltere	6 563	7 856	10 586	13 327	13 347
Almanya	50 965	33 124	36 019	41 269	39 150
Yunanistan	123	25	319	956	645
Mısır	1 575	3 608	5 133	10 710	9 406
İsrail	49	35	306	1 625	2 280
Hindistan	1 753	3 448	3 925	5 542	6 475
İran	956	638	132	2 268	485
İtalya	71	93	1 049	713	587
Kuzey Kore	-	10	4 993	51	5 444
Çin	84 963	185 605	252 857	414 696	284 874
Letonya	109	13	99	63	2 160
Litvanya	37	38	3 704	4 921	1 041
Moğolistan	417	242	727	1 062	1 339
Hollanda	16 352	24 828	22 005	28 558	30 788
BAE	22 594	34 502	43 373	64 523	66 296
Romanya	5 042	8	28	16	30

Sudi Arabistan	57	538	663	1 222	486
ABD	148	89	1 627	995	274
Tayland	3 734	3 037	5 652	20 383	23 831
Türkiye	60 802	90 817	102 487	160 732	171 979
Fransa	118	186	1 024	772	413
Çek Cumhuriyeti	167	88	652	2 951	4 781
Güney Kore	5 026	4 501	4 524	6 335	7 843
Japonya	8	27	207	75	156

Kaynak: Kazakistan Cumhuriyeti İstatistik Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.8’den anlaşılacağı üzere Kazakistan vatandaşları en çok BDT ülkelerini tercih etmektedir. Yakın geçmişte aynı ülkenin vatandaşları olan BDT ülkeleri arasında Önemli bir akraba ve dost ziyareti potansiyeli taşıdığı ve alışveriş, iş turizminin de Kazakistan vatandaşları arasında pek yaygın olduğu bilinmektedir. BDT ülkelerinden sonra Kazakistan vatandaşları en çok Çin, Türkiye, Birleşik Arap Emirlikleri, Almanya, Hollanda, İngiltere ve Mısır’ı tercih etmektedir.

1.2.3. İç Turizm

İç turizmin, ulusal ekonomiye döviz getirici etkisi yoktur. Buna rağmen, milli gelirin bölgeler arasında dengeli dağılımına önemli bir katkı yapmaktadır. Ayrıca iç turizme katılan kişilerin kendi ülkelerinin doğal ve kültürel değerlerini öğrenmesini sağlayan ve bu kişilerin iş hayatında verimliliğini arttıran, sosyal faydası yüksek bir turizm şeklidir.

Kazakistan’da son zamanlarda iç turizme katılanların sayısı gittikçe artmaktadır. K.C. İstatistik Ajansı’nın verilerine göre 2008 yılında iç turizme katılanların sayısı 2007 yılına göre % 8,2 oranında artarak 4,2 milyon kişi olmuştur. 2008 yılında ise iç turizm faaliyetlerinden elde edilen gelir miktarı toplam 7,3 milyar KZT (yaklaşık 487 milyon ABD doları) olmuştur.⁴⁵

⁴⁵ Mahalova O, “Turizm: Kontaktı i Kontraktı”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, Almatı, 25.04.2009 (Mahalova O, “Turizm: Temaslar ve Kontratlar”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, Almatı, 25.04.2009)

2008 yılında ülke otellerinde 1.345.686 Kazakistan vatandaşı konaklamıştır. İstatistiklere göre, otellerde konaklayan vatandaşların % 72'si iş ve profesyonel amaçlarla seyahat etmişlerdir.⁴⁶ Ayrıca, Kazakistan'ın sağlık tesisleri ve sanatoryumlarında da 263.356 kişi konaklamıştır. Güney Kazakistan Bölgesindeki “Sarıağaç”, Almatı Bölgesi'ndeki “Arasan-Kapal”, Pavlodar Bögesi'ndeki “Mujaldı” ve “Bayan-Aul”, Kızıl-Orda Bölgesi'ndeki “Jana-Korgan”, Akmola Bölgesi'ndeki “Şuçinsk-Borabay Alanı”, Batı Kazakistan bölgesinde “Akjayık” tedavi merkezleri en popüler turistik tesisler arasındadır.

İç turizm faaliyetlerinin en gözde olanları kış turizmi, doğa turları, sağlık turları ve sportif amaçlı turizm çeşitleridir. Son zamanlarda Kazakistan'da kültürel ve dini amaçlı turlara da ilginin arttığı görülmektedir.

1.3. Kazakistan'da Konaklama İşletmelerinin Mevcut Durumu

Bir bölgenin turizm arzı denildiğinde; o bölgenin konaklama durumu, refah seviyesi, alt ve üst yapısı, yatak kapasitesi, endüstri seviyesi vb. ekonomik ve sosyal faktörler akla gelmektedir. Ülkenin sosyal ve ekonomik unsurları, turistlerin ihtiyacını karşılayabilecek nitelikteki konaklama işletmeleri ile diğer turistik tesislerin arz ettikleri hizmetlerin kalitesidir. Sonuç olarak müşteri memnuniyeti, ülkeye ekonomik yönden bir katkı sağlaması açısından önemli olmaktadır. Dolayısıyla, bu belirtilen unsurlar turizm arzına etki eden faktörler olarak görülmektedir.

Kazakistan'ın turizm arzı, konaklama işletmeleri bakımından incelendiğinde, ülkenin toplam yatak kapasitesi 2008 yılı için 46.226'dır.

⁴⁶ K.R Statistiçeskie dannye, Astana, 2009 (K.C. İstatistik Verileri, Astana, 2009)

Tablo 1.9. Kazakistan’da Otelcilik Sektörü ile İlgili İstatistikler. (Adet)

Yıllar	Otel Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
2002	195	9,838	19,179
2003	239	11,104	22,172
2004	273	12,196	24,257
2005	385	15,515	33,399
2006	465	18,838	43,045
2007	469	19,552	43,801
2008	528	21,214	46,226

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine Göre Hazırlanmıştır.

2002 yılından 2008 yılına kadar geçen 6 yıllık sürede Kazakistan'da otel sayısı incelendiğinde düzenli bir artışın söz konusu olduğu görülmektedir. 2002 yılında 195 adet olan otel sayısının 2008 yılında 528 adet olduğu dikkat çekmektedir. Yani, her sene ortalama 55,5 otel daha hizmete açılmıştır.

Tablo 1.10. Kazakistan Otellerinin Bölgelere Göre Yatak Kapasitesi ile Doluluk Oranı

Bölgeler	2006		2007		2008	
	Yatak kapasitesi	Doluluk oranı %	Yatak kapasitesi	Doluluk oranı %	Yatak kapasitesi	Doluluk oranı %
Akmola	1.222	12,9	1.814	16,1	2.060	15,1
Aktobe	1.014	32,5	1.031	33,3	1.126	28,6
Almatı	1.620	11,4	1.078	21,7	1.784	14,6
Atırau	4.766	22,6	1.650	51,0	2.001	55,8
Doğu Kazakistan	8.516	15,6	9.903	16,4	9.801	12,8
Jambıl	468	36,1	551	34,8	554	26,6
Batı Kazakistan	536	23,5	707	23,2	816	56,7
Karagandı	6.987	18,5	7.239	18,7	6.876	16,1
Kostanay	1.044	27,4	637	32,5	671	32,9
Kızılorda	457	14,7	479	17,5	468	16,2
Mangıstau	864	53,4	1.485	46,2	1.525	58,5
Pavlodar	3.933	19,1	4.448	20,4	4.737	12,8

Kuzey Kazakistan	345	34,4	152	41,0	409	27,7
Güney Kazakistan	1.243	21,4	1.488	19,6	1.473	17,4
Astana şehri	2.595	37,0	3.439	46,4	3.931	35,1
Almatı şehri	7.435	38,8	7.700	47,8	7.994	29,1
Kazakistan	43.045	24,3	43.801	28,7	46.226	23,5

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine Göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.10’a göre, 2008 yılında Kazakistan’ın yatak kapasitesinin büyük bir bölümü Doğu Kazakistan, Karaganda Bölgeleri ve Kazakistan’ın başkenti Astana ile Almatı şehirlerinde yer almaktadır. En düşük kapasitenin ise Kuzey Kazakistan’da olduğu görülmektedir. Doluluk oranı yüksek olan bölgeler ise Mangıstau bölgesi (Aktau şehri), Batı Kazakistan bölgesi (Oral şehri), ve Atırâu bölgesidir. Bu rakamlara baktığımızda Kazakistan’ın batı bölgelerinde ziyaretçilerin yıldan yıla çoğaldığını ve bu bölgede yeni konaklama tesislerinin kurulması gerektiği görülmektedir.

Tablo 1.11. Konaklama Tesislerinin Dağılımı. (2004-2008)

Oteller	2004	2005	2006	2007	2008
5 yıldızlı	3	5	7	8	8
4 yıldızlı	17	23	27	25	31
3 yıldızlı	32	50	54	63	68
2 yıldızlı	15	20	20	23	25
1 yıldızlı	5	10	11	16	16
Belgesiz	201	277	346	334	380
Toplam	273	385	465	469	528

Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine Göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.11’e göre 2008 yılında toplam otellerin sayısı 528’dir 2004 yılıyla karşılaştırdığımızda bu sayının 2 katına yükseldiğini görüyoruz. Daha çok 3 yıldızlı ve belgesiz kategorili oteller bulunmaktadır. Kazakistan’ın 5 yıldızlı otellerinin çoğu Almatı ve Astana’da yoğunlaşmaktadır.

1.3.1. Kazakistan’da Konaklama İşletmelerinin Potansiyeli

Kazakistan’da konaklama işletmelerinin başarıyla gelişmesi için tüm imkânlar vardır. Ülkenin zengin tarihi geçmişi, nadir tarihi eserleri, özgün kültürü, politik istikrar, dışa açık ve işbirliğine her zaman hazır olması turizm alanında da, konaklama işletmesi alanında da hızlı gelişme sağlamaktadır.

Kazakistan’da iş ve kongre turizmi gelişmektedir. Kazakistan’da iş ve kongre turizminin gelişmesiyle genel turizm faaliyetleri de gelişecektir. Yeni oluşmakta olan Kazakistan başkenti Astana’da yapılmakta olan inşaatlar turizmi iyi yönde etkilemektedir. Rixos oteller grubunun açılması ve başka eğlence yerlerinin faaliyete başlaması iç turizm hareketlerini yeniden canlandırmaktadır.

2009-2012 yılları arasında Kazakistan’ın ilk otel zinciri olarak 3 yıldızlı 6 otel kurulması planlanmaktadır. Bu otellerin toplam oda sayısının 1020 olması planlanmaktadır. Bu oteller Astana, Aktau, Ufa, Öskemen, Oral, Kökşetau şehirlerinde kurulacaktır. Bu projenin toplam maliyeti 103,02 milyon ABD dolarıdır.⁴⁷

1.3.2. Kazakistan’da Konaklama İşletmelerinin Problemleri

Turizm ve spor ajansı yönetimine göre turizm alt yapısı kritik noktaya gelmiştir. Kullanımda olan oteller ile dinlenme tesisleri 1950- 1960 yıllarında kurulmuş ve günümüzde turizm tesislerinin % 80’i ise eskimiş durumdadır. Dolayısıyla yeni, orta maliyetli, 3 ve 4 yıldızlı otellere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu tesislerin kuruluşu iç ve dış turizmin gelişimini, istihdamı ve ülkeye döviz girişini sağlayacaktır. Turizm alt yapısını geliştirme amacına, yönelik olarak, hiç kullanılmayan sosyal tesislerin turizm şirketlerine uzun vadeli kiraya verilmesi planlanmaktadır.⁴⁸ Dolayısıyla şirketler tesislerin bakım ve onarım işlemlerinden sorumlu olacaklardır.

⁴⁷ www.mts.gov, Erişim Tarihi: 17.11.2009

⁴⁸ Turlıhanov İ.H., “Turizm Kazakhstana”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, 12.12.2002. (Turlıhanov İ.H., “Kazakistan turizmi”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 12.12.2002.)

Kazakistan’da en çok iş turizmi gelişmiştir. İş adamları Kazakistan’a dünyanın pek çok ülkesinden gelmektedir. İş adamları daha çok Almatı, Astana, Atırau, Aktau şehirlerini ziyaret etmektedirler.

Kazakistan otelleri için en yüksek doluluk oranı güz aylarındadır. Bu mevsimde ülkede KIOGE sergisi dahil olmak üzere iş sergileri yapılmaktadır. Bu dönemlerde otellerde yer bulmak pratik olarak mümkün değildir. İş adamlarının daha çok tercih ettiği oteller lüks otellerdir. Böyle oteller Almatı ve Astana şehirlerinde çok az sayıda vardır ama Atırau ve Aktau şehirleri zor durumdadırlar. Bu şehirlerde yıldan yıla turist sayısının artmasına rağmen uluslar arası standartları karşılayan lüks oteller yoktur.⁴⁹

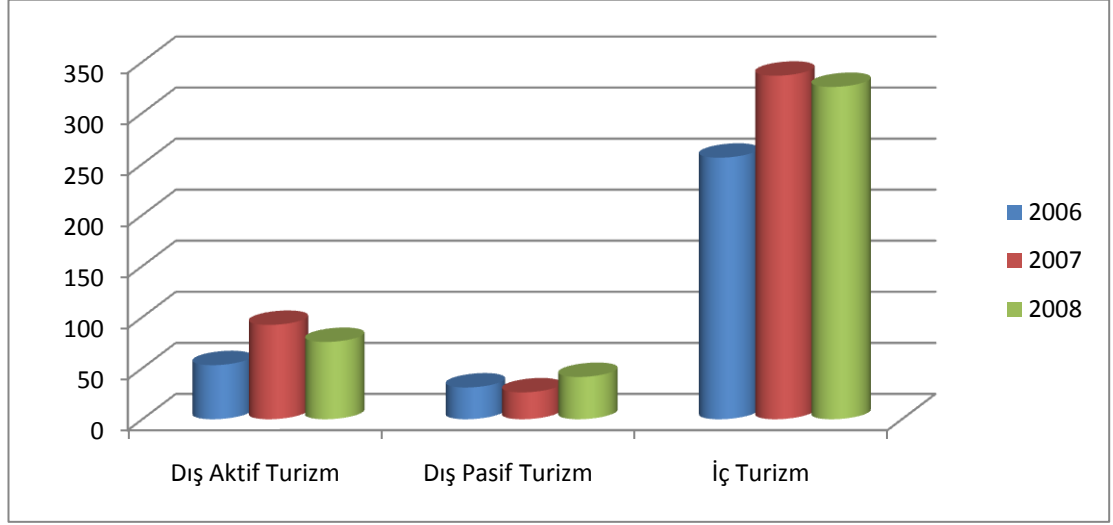
1.3.3. Astana Şehrindeki Turizmin ve Konaklama İşletmelerinin Mevcut Durumu

Astana’nın son yıllarda sosyo-ekonomik hayatında yer alan değişiklikler, önemli derecede turizm talebini artıracaktır. 1 Ocak 2009 yılında kendi hizmetini sunan Astana’da 88 seyahat acentesi ve 96 konaklama işletmesi faaliyette bulunmuştur. 2008 yılında Astana’nın seyahat acenteleri ve konaklama işletmeleri 442.600 turiste hizmet etmiştir. Dış aktif turizmi 75.700 kişi, dış pasif turizmi 41.400 kişi oluşturmuştur. Büyük ağırlık iç turizmde 325.500 kişiyle (% 75) gerçekleşmiştir⁵⁰. Ancak 2007 yılıyla karşılaştırdığımızda hizmet verilen turistlerin sayısı % 2,7 veya 12,500 kişi azalmıştır. Düşüş dış aktif turizm sayısında, artış ise dış pasif turizm sayısında (1,5 kat) olmuştur.

⁴⁹ Kalieva R. “Kazakhstanda Turizminin Damuı”, **KZ** gazetesi, 24.04.2005 (Kalieva R., “Kazakistan’da turizm gelişimi” **KZ** gazetesi, 24.04.2005)

⁵⁰ Departament Statistiki Goroda Astanı, **Turistiçeskaya Deyatel’nost’ po Gorodu Astane za 2008 god**, Analitiçeskaya zapiska, Astana, 2009,s.2 (Astana Şehrinin İstatistik Departmanı, **2008 yılındaki Astana Şehrinin Turistik Faaliyetleri**, Analitik Rapor, Astana, 2009, s 2)

Şekil 1.1. Turistlere hizmet verme türleri (2006-2008 yılları)



Kaynak: Kazakistan İstatistik Ajansı Verilerine Göre Hazırlanmıştır.

2008 yılında seyahat acenteleri toplam 68.900 ziyaretçiye hizmet vermiştir. Seyahat acentelerinin sunduğu hizmetler toplam 367,9 milyon KZT (yaklaşık 2,45 milyon ABD doları) değerindedir.

Tablo 1.12. BDT Ülkelerinden Gelen Turistlerin Dağılımı

	2007	2008	% Oranı	
			2007	2008
Toplam	30761	31485	100	100
Azerbaycan	390	351	1,3	1,1
Ermenistan	293	357	0,9	1,1
Beyaz Rusya	697	897	2,3	2,8
Gürcistan	485	426	1,6	1,4
Kırgızistan	520	679	1,7	2,2
Moldova	175	195	0,6	0,6
Rusya	24.657	23.834	80,1	75,7
Tacikistan	210	406	0,7	1,3
Türkmenistan	303	171	1,0	0,5
Ukrayna	2014	3295	6,5	10,5
Özbekistan	1017	874	3,3	2,8

Kaynak: Astana Şehri İstatistik Verilerine Göre Hazırlanmıştır.

2008 yılında Astana'yı 75.710 yabancı ülke vatandaşı ziyaret etmiş ve bunlar içinde BDT'den 31.486 ziyaretçiye hizmet sunulmuştur. Bu rakam, 2007 yılıyla karşılaştırdığımızda % 2,3 artmıştır. Daha çok Astana'yı ziyaret eden BDT vatandaşlarının içinde Rusya vatandaşlarının payı çoktur (%75,7), ikinci sırada Ukrayna (%10,5), ondan sonra Özbekistan ile Beyaz Rusya (% 2,8) gelmektedir. En az turist gönderen ülke ise % 0,5 oranıyla Türkmenistan olmuştur.

BDT ülkeleri dışında yabancı ziyaretçiler 43.001 kişi veya % 56,8 oranında olmuştur.

Tablo 1.13. BDT Dışında Astana'ya Gelen Turistlerin Ülkelere Göre Dağılımı (Kişi)

	2007	2008	% Oranı	
			2007	2008
Toplam	58352	43001	100	100
Avustralya	383	73	0,7	0,2
Avusturya	2248	3410	3,8	7,9
Çin	2455	1443	4,2	3,4
Fransa	1964	1928	3,4	4,5
Almanya	6398	3618	11,0	8,4
İtalya	2994	933	5,1	2,2
Japonya	1871	1483	3,2	3,4
Singapur	112	268	0,2	0,6
Polonya	1004	461	1,7	1,1
İsviçre	280	299	0,6	0,7
Türkiye	15446	7537	26,5	17,5
İngiltere	2982	2820	5,1	6,6
Kanada	423	947	0,7	2,2
Hindistan	639	523	1,1	1,2
Hollanda	707	605	1,2	1,4
İspanya	455	526	0,8	1,2
BAE	330	518	0,6	1,2
İsrail	500	816	0,9	1,9

ABD	5957	4900	10,2	11,4
Diğer ülkeler	11104	9893	19,0	23,0

Kaynak: Astana Şehri İstatistik Verilerine Göre Hazırlanmıştır.

2008 yılında önceki yıllarda olduğu gibi ön sıraları Türkiye, ABD, Almanya, Avusturya, İngiltere, Çin almaktadır.

Dış aktif turizme katılan turistler Astana'ya seyahat ettiğinde havayolunu tercih etmektedirler. Dış pasif turizme katılanlar hava yolu ulaşım aracını % 87,7, demir yolu ulaşım aracını % 12,2, uluslararası otobüsleri ise % 0,1 oranında tercih etmektedirler. İç turizmde seyahat edenlerin % 3,1'i hava yolu ulaşım aracını, % 49,3'ü şehirlerarası otobüsleri, % 47,5'i demir yolu ulaşım aracını, % 0,1'i ise diğer ulaşım araçlarını tercih etmektedir.

2008 yılında Astana'yı ziyaret eden 71.200 yabancı turist değişik sergilere, kongrelere, konferanslara ve diğer faaliyetlere katılma yani iş turizmi amacıyla gelmişlerdir. Bu oran Astana'ya gelen yabancı ziyaretçilerin % 94'ünün iş amaçlı geldiğini göstermektedir.

Astana'ya gelen ziyaretçilerin tercih ettiği oteller genelde 3-5 yıldızlı otellerdir.⁵¹ Otellerde kalanların sayısı 1998 yılında 29.000 kişi, 2000 yılında 83.000 kişi, 2005 yılında 150.000 kişi, 2006 yılında 254.100 kişi, 2007 yılında 389.000 kişi, 2008 yılında ise 373.800 kişi olmuştur. Genel otellerde kalan kişi sayısı 2007 yılına göre 2008 yılında % 4 azalmıştır.

Tablo 1.14. Astana'daki Konaklama Sektörü ile İlgili İstatistikler. (2003-2008)

Yıllar	Otel sayısı (adet)	Oda sayısı (adet)	Yatak sayısı (adet)	Doluluk oranı %
2003	26	928	1758	-
2004	28	1083	1928	32,0
2005	36	1381	2386	33,0
2006	46	1577	2595	37,0

⁵¹ Departament Statistiki Goroda Astanı a.g.e, s. 6

2007	49	2006	3439	46,4
2008	48	2197	3931	35,1

Kaynak: Kazakistan'ın İstatistik Ajansının Verilerine göre Hazırlanmıştır.

Tablo 1.14'te Görüldüğü gibi Astana şehrinde yatak kapasitesi yıldan yıla artmaktadır. Buna rağmen otellerin doluluk oranı da artmaktadır. Bu rakam Astana'yı ziyaret eden turistlerin sayısının arttığını göstermektedir. 2003 yılıyla karşılaştırdığımızda 2008 yılında konaklama sektöründeki gelişmeler neredeyse 2 katına yükselmiştir.

1.4. Etnik Turizm

Nostaljik veya etnik turizm (nostalgic tour) bir egzotik turizm türüdür. Bu seyahatler sırasında turistler belirli bir etnik grubun hayatını, yaşam tarzını, kültürünü, yemek kültürünü vs. öğrenmeye çalışmaktadırlar. Bu, kendi kökenini ya da belli bir milletin tarihini öğrenmek için çok iyi bir fırsattır. Bu turlar sayesinde insanlar diğer ülkelerden kendi akrabalarını bulmaktadırlar. Bazen insanlar atalarının, dedelerinin ya da küçükken kendilerinin oturduğu topraklara gitmektedirler.

Nostaljik turlar söz konusu olduğunda, turizmin diğer bir türü ortaya çıkar. Örneğin, eş dost akraba ziyareti (relative & visitors tour). Ama turizmin bu türü herkes için geçerli değildir; çünkü, bu tip turistlerin çoğunun gideceği yerlerde ata kökenleri vardır.

Etnik turizm, kültürel-öğrenme turizminin bir dalıdır. Bu günlerde bir çok ülkenin turizminde önemli rol oynamaktadır. Dünya pratiği bu tür turizmin insanın bir takım ruhani ihtiyaçlarını karşıladığını ispatlamaktadır. Etnik turizmin örgütlenmesinde daha çok önem verilen nokta turistlerin değişik etnografyaların kültür ve gelenekleriyle tanışmasıdır⁵².

⁵² Voskresenskii V.Y. **Mejdunarodnyi turizm**, Uçebnoe Posobie, Yuniti Dana, 2006, s.255 (Voskresenskii V.Y. **Uluslararası Turizm**, Ders Aracı, Yuniti Dana 2006 s. 255)

Etnik turizme bazen etnografi de denmektedir. Etnografya, değişik halkların kültür ve yaşam tarzını inceleyen ilimdir. Bu durumda turist doğrudan doğruya bu özelliklerle tanışmakta ve belirli bir düzeyde ęrenmektedir⁵³.

Etnik turizm iki temel türüyle sunulabilir. Birincisi, kendi milletin kültür ve yaşam özelliklerini sürdürmekte olan yerleşimleri ziyaret etme. Bunlar devamlı olduğu gibi geçici de olabilir (rneğin, göçmen-hayvan yetiştiricilere, avcılara mola kampları). Böyle yerleşimlerden geçen turistik rotalar dünyanın birçok ülkesinde vardır. Mısır'daki ünlü turizm türü olan, çölde ciple safari sırasında turistler bedevilerin kamplarını ziyaret etmekte ve onların göçebe hayatlarıyla tanışmaktadırlar.⁵⁴

Etnik turizm dendiğinde öğrenme turizmi akla geliyor, bu turizmin asıl nedeni etnografik yerlerde yaşayan ya da bir zamanlarda yaşamış halkların, kavimlerin kültürünü, mimari yapıtlarını, yaşam tarzını ve geleneklerini öğrenme amaçlı seyahat etmedir. Diğer bir ifadeyle etnik turizm belli bir bölgenin tarihi-kültürel mirasını öğrenme amaçlı turizm trdr⁵⁵.

Nostaljik ve etnik tur, tatilin başka bir egzotik türüdür. Bu tür ziyaretler sırasında, turistler etnik grupların hayatları, kültürleri, gündelik anları hakkında bilgi almaktadır. Bilim adamları ve amatörler için etnik grupların kökleri, geçmişleri hakkında daha fazla bilgi almak için bu tip turlar en iyi yoldur. Turizm firmalarında bu yenilik sayesinde, bazı insanların pek çok yabancı topraklarda uzak akrabaları bulunmuştur. Bazen insanlar babalarının, dedelerinin, ya da kendilerini uzak bir gençlikte tahliye ettikleri yerleri ziyaret etmektedir.⁵⁶

⁵³ Zubov S.E. Krijevskii M.V, **Resursı Etnieskogo Turizma v Samarskoi Oblasti**, Uçebnoe posobie po destsipline "Kraevedenie i Turizm" Samara, 2007, s.67 (Zubov S.E. Krijevskii M.V, **Samara Bölgesinde Etnik Turizm Kaynakları**, "Bölge Etnografyası ve Turizm" Dersi konusunda Ders Aracı, Samara, 2007 s.67)

⁵⁴ umakov K. **Etno-ekologieskii Turizm v Sohronenii Prirodnogo i Kulturnogo Nasledya**, Novaya jizn', 2006 (umakov K., **Doğal ve Kültürel Mirası Koruma Amacıyla Etno-ekolojik Turizm**, Novaya jizn' 2006, ss. 15-16

⁵⁵ <http://www.eduhmao.ru/info/11/7309/>, Erişim Tarihi: 5 Kasım 2009

⁵⁶ <http://letopisi.ru/index.php/>, Erişim Tarihi: 23 Kasım 2009

Şimdi insanlar deniz kenarlarında dinlenmek yerine etnik turları seçmektedir. Nostalji etkili bir duygu olduğundan insanları belli bir kültürü tanımak için çağırmaktadır.

Dünyada etnik turizm: Etnik turizm, bugünlerde dünyada çok büyük popülerlik kazanmaya başlayan bir turizm türüdür. Ancak, bu turizm türü tam anlamıyla gelişmemiştir. Dünyada bu turizm türüne önem vererek projeler ve konseptler yapmakta olan birkaç ülke vardır. Bunlar Tayland, Rusya, Honduras gibi ülkelerdir.

Tayland hükümeti bu konuda yeni bir konsept ortaya sunmuştur. Bu konsepte turistler beş yıldızlı bir otelde konaklamak yerine, Tayland'da yaşayan sıradan bir ailenin yanına yerleştirilmektedir. Böyle sadece Tayland'ın bilinen popüler turistik yerlerini görmekle birlikte; bu ülkeyi yerlilerin gözüyle keşfetmeye ve yerel halkın kültürel özelliklerini tanımaya da fırsat verilmektedir.⁵⁷

Yeni başlayan bu programa göre, ülkenin kuzeyinde yaşayan Karen ve Shan etnik kültürüne ait insanlarla beraber tatil yapılmaktadır. Beklenen ilgi görüldüğünde ise, bu konsept ülkenin geri kalan kısımlarına da uygulanacaktır. Etnik tatillerin başladığı, ülkenin kuzeyinde bulunan Mae Klang Luang köyü, sadece 300 nüfusa sahiptir. Bu köyde 20 ev bu programa dahil olmuş durumdadır. Genelde kiralık bir araçla beraber gelen misafirlere evlerinde temiz bir oda, temiz bir yatak ve iyi sıhhi şartlar sunan aileler, misafirlerle birlikte aynı masayı da paylaşmaktadır. Misafirin kaldığı oda çok sade ama temizdir. Salonda 50 kanallı bir televizyon bulunmaktadır. Zaman zaman aile üyeleri misafirle beraber yemek pişirmektedir. Böylece, misafirler halkın yemek kültürlerini de öğrenmektedir. Bölge ve bölge halkı, kültürel özellikleri ve çevre hakkında bilgi vermenin yanında etraftaki kültürel ve doğal güzellikleri misafirlere kiralık araçlarla gezdirmektedir.⁵⁸

Tayland Turizm otoritesi (TAT) ve CBTI işbirliğiyle yürütülen ortak proje büyük ilgi görmektedir. İki taraf da yabancı misafirlerin ihtiyaçlarıyla yerel halkın gelenekleri arasında bir denge bulmaya çalışmaktadır.

⁵⁷ http://www.need-for-adventures.ru/ethnic_adventure/, Erişim tarihi: 10 Aralık 2009

⁵⁸ http://www.need-for-adventures.ru/ethnic_adventure/, Erişim tarihi: 10 Aralık 2009

Etnik turizme önem vermekte ve geliştirmekte olan bir ülke de Rusya'dır. Dünyada bir sürü g vardır. Bu gler zorunlu ve gönüllü olarak ayrılabilir. Halkların zorla yerinden göçmelerinin tüm tarih boyunca farklı nedenleri vardır. Bu nedenler askeri, siyasi ve dini olarak tanımlamaktadır. Gönüllü gn nedeni – ekonomik faktördür. İnsanlar diğerk ülkelerde, başka topraklarda, kıtalarda daha iyi bir yaşam arayarak ülkelerinden ayrılmaktadır. Örneğın, Volga Almanları, tarihleri boyunca, yaklaşık olarak iki yüz yıl, birçok yaşam bölgesini değıştirmişler. Yasaların değışmesi onları Rusya'ya, sonra Kazakistan'a ve şimdi yine Almanya'ya g ettirmektedir.⁵⁹

Farklı halkların g aşamalarını sonsuza kadar anlatmak mümkündür. Ama bu g aşamaları etnik turların oluşmasına neden olmaktadır. Etnik turlar bazı insanların atalarının, babalarının ve belki de küçükken kendilerinin yaşadığı yerleri gezme gibi fırsatları yaratmaktadır.

Örneğın 90'ların başında etnik turlar Rusya'da hız kazanmaya başlamıştır. Binlerce Fin turist atalarının topraklarını ziyaret etmek için buraya gelmektedir. Özellikle yaşlı insanlar atalarının topraklarını ziyaret etmekten daha çok kendi gençlik yıllarını hatırlamak için buraya gelmektedirler.

İkinci Dünya Savaşında yaklaşık olarak yarım milyon Fin Rusya'yı terk etmiştir. Kimisi Finlandiya'ya, kimisi İsveç'e gittiler. şimdi onların oğuk eski hayatı hatırlamak için geri dönmektedirler. Onların bu dönme hayalleri için bu konuda uzmanlaşmış seyahat ajandaları kurulmuştur.⁶⁰

Rusya'da 100'den fazla etnik grup yaşamaktadır. Onların içinde büyük oğunluğuk Ruslar, Ermeniler, Çerkezler, Almanlar, Yunanlılar, Yahudiler, Kırım tatarları, Gürcüler oluşturmaktadır ve her millet kendi kültürünü ve adetlerini muhafaza etmektedir. Bu durumdan Rusya hükümeti çok iyi faydalanmaktadır. Ülkenin bir çok yerinde etnik grupların kültür merkezleri açılmaktadır. Örneğın, Anapa bölgesindeki Gaykozdar köyünde "Arın Berd" ermeni kültür merkezi ve aynı bölgenin Treckaya köyünün yakınında "Dobrodeya" kozak etnik merkezi, Kırım'ın

⁵⁹ <http://www.forum-grad.ru/forum281/thread7960.html>, Erişim Tarihi: 25 Ocak 2010

⁶⁰ <http://infopotok.ru/item/12/>, Erişim Tarihi: 20 Aralık 2009

Fadeevo köyünün yakınında “Kafkas Efsaneleri” etnik kültür eğlence merkezleri faaliyet göstermektedir.⁶¹

Etnik turizme önem vermekte olan bir ülke daha Honduras’tır. Turizmin bu türü Honduras gelirinin muz ve kahve sektöründen sonra üçüncü önemli kısmını sağlamaktadır. 2005 yılında turizm sektörü Honduras’a 431 milyon dolar gelir sağlamıştır. Ülkenin etnik turizm ağırlıklı çalışan üç büyük bölgesi vardır. Bunlar: Maya Chortis etnik grubunun yaşadığı Copan Ruinas, Afro-Karayipli etnik grubun yaşadığı Roatan ve Tela-Bey etnik grubun yaşadığı Garifuna turizm merkezleridir. Ama bu etnik gruplar turizm sektöründe çok az paya sahiptir. Bu doğrultuda Inter – Amerikan Kalkınma Bankası Honduras’ta etnik turizmi geliştirmeye yönelik 2009-2012 yılları arasında proje hazırlamıştır. Bu projenin bedeli 1.373.386 dolardır.⁶²

Kazakistan’da etnik turizm: Bembeyaz koyunlar, koyu kırmızı sığırlar ve altın sarısı deve sürüleri ile beyaz Kazak çadırları, Kazakistan bozkırlarının tipik öğelerindendi. Bu örfleri şimdi de etnik turizm türü olarak hayata geçirebiliriz. Güzel bozkırımıza gelen turistler, hayvanları otlatmaya gidebilir, bizden peynir, kaymak ve her türlü süt ürününün yapılışını öğrenebilir, kuzu haşlama gibi özgün yemek çeşitlerimizin tadına bakabilir. Bunların hepsi çevreyi kirletmeyen yeşil yemeklerdir.

Kazaklar, misafirperverlikleriyle bilinirler. Et, içecek ve her türlü sütü yiyecek, Kazakistan bozkırına gelenlere sunulan vazgeçilmez ikramlardır. Kuzu çevirmeyse, yalnızca çok değerli misafirlere ikram edilir.

Kazakistan'ın güzelliği, yalnızca masmavi gökyüzü, bembeyaz bulutlar, uçsuz bucaksız bozkırlar ve at sürülerinden ibaret değildir. Kazakistan’ın güney batısında yer alan “Moyunkum Çölü” de ayrı bir güzelliğe sahiptir. Altın gibi parlayan çölde deve üzerinde seyahat etmek, ilginç bir deneyim olacaktır.

Kazakların özgün kültür ve geleneklerini tanımak için önce bozkırlarda düzenlenen çeşitli yarışları görmek gerekir. Özellikle Kartalla avcılık Kazakların en

⁶¹ Yulya Gubina, “Etnicheskiy Turizm” **Gazeta Yuga**, 24 Kasım 2008 (Yulya Gubina, “Etnik turizm”, **Yuga Gazetesi**, 24 Kasım 2008)

⁶² <http://travel.mail.ru/news/37515/>, Erişim tarihi: 15 Şubat 2010

eski avlanma şekillerinden biridir. Altı bin yıllık tarihi geçmişe sahip bu avlanma şeklini Kazaklar bugüne kadar korumuştur. Her yıl yaz ve sonbahar mevsimleri arasında düzenlenen kartalla avlanma yarışı düzenlenmektedir. Kazakların yaşamını yakından tanımak isteyenler için önemli fırsattır. Bu şenlik sırasında ayrıca düzenlenen at yarışı, güreş ve okçuluk yarışmaları, Kazakların binlerce yıldır süregelen bozkır kültürünün simgeleridir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. YATIRIM PROJELERİNİN ANALİZLERİ ve YATIRIM KARARININ VERİLMESİ

2.1. Yatırım, Proje ve Yatırım Projeleri Kavramı

Yatırım, bir dönem içinde üretilen ama tüketilmeyerek ve ihraç edilmeyerek gelecek döneme bırakılan mal kısmıdır. Yani yatırım bu tanımdan anlaşıldığı gibi gayri safi yatırımdır.⁶³ Diğer bir anlamda, yatırım kavramı gelecekte üretim yapmak amacıyla o dönemde üretilen dayanıklı malların ve dönem sonunda üretilen malların tüketiminin gelecek dönemlere ertelenmesidir.⁶⁴

Aynı bakışla yatırım, ülkenin üretim gücüne yapılan eklemeler olarak tanımlanmaktadır. Ekonomide üretim süreci, bir sürü üretken hizmetin üretim girdilerine uygulanması ve nihai fayda sağlayacak bir tüketim malının üretiminde kullanılacak araç veya yatırım malının üretimi arasında geçen süredir. Bu sürecin başından başlayıp, bir üretken kapasitenin oluşturulmasına veya mevcut bir tesisin satın alınmasına imkân sağlayan harcamalara yatırım denilmektedir.⁶⁵

İşletme açısından yatırım; işletmenin üretimini artırmak ya da mevcut düzeyini korumak ve gelecekte beklenen kârları elde etmek amacıyla eksik olan kaynakların üretime tahsis edilmesidir.⁶⁶

En geniş anlamda yatırım, gelecekteki daha çok para için şimdiki parayı feda etmektir. Yatırıma iki farklı niteleme verilir: Zaman ve risk. Feda etmek hemen ve

⁶³ Devlet Yatırım Bankası, **Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, 1970, s.2.

⁶⁴ Volkan Erkan, **Dış Proje Kredisi Kullanan Kamu Yatırımlarının Gelişimi ve Değerlendirilmesi 1988-1997**, Ankara, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, 1999, s.6.

⁶⁵ Hüseyin Şahin, **Yatırım Projeleri Analizi**, Bursa, 1997, s.1.

⁶⁶ Doğan Kargül, **Yatırımlarda Proje Analizi**, İstanbul, 1996, s.1.

kesin olur. Ancak kazanç sonra gelir ve geleceği de kesin değildir. Zaman ve risk duruma göre öncelik taşır.⁶⁷

İnsanlar gelecekte para kazançları için, para akışını devam ettirmek, beklenen enflasyon oranı ve başkaca belirsizlikler için sahip oldukları sermayeyi saklamayı düşünürler. Bu durum bireysel yatırımlar için de devlet yatırımları için de geçerlidir.⁶⁸ Bu saklama düşüncesi ekonomistler tarafından yatırım olarak adlandırılır ve sermaye malları stokunun artmasına, daha fazla üretime yol açacaktır, daha fazla üretim, sermayeyi saklamak ve yatırım yapmak için potansiyel olacaktır, bu süreç böyle devam edecektir.⁶⁹

Yukarıdaki tanımlara ek olarak iki farklı yatırım tanımı daha yapılmaktadır. Bunlar; doğrudan yatırım ve portföy yatırımdır. Bu ayırım yatırımın niteliği açısından yapılmıştır. Doğrudan yatırımı yapan girişimcidir. Girişimci sermayeyi koyar, varlıkları satın alır ve işletmenin çalışmasını yönetir ya da teftiş eder. Portföy yatırımında ise, sermayeye katılır. Bu katılma, çıkarılan hisselerden satın alma biçiminde olur. Satın alma yeri genellikle piyasadır.⁷⁰

Bahsedilen yatırım tanımlarından farklı yatırım tanımları yapıldığı da görülmektedir. Bunlar; bağımsız yatırımlar, uyarılmış yatırımlar ve stok yatırımlardır.

Bağımsız yatırımlar; tüketim ve satış miktarına bağlı olmadan yapılan yatırımlar, ya da milli gelirdeki değişmelerin bir fonksiyonu olarak düşünülmeyen yatırımlardır. Gerçekten de bağımsız yatırımlar, faiz oranından, sermayenin marjinal veriminden, milli gelir seviyesinden, pazar koşullarından bağımsızdır. Bunlar, genelde devletin, belirli bir amaç için yaptığı yatırımlardır. Ekonomik koşullardaki değişmelerden etkilenen yatırımlar, uyarılmış yatırımlardır. Devamlı, düzenli ve rasyonel bir üretim ve dağıtım için optimal düzeyde hammadde, yarı mamul ve tam

⁶⁷ Gordon Alexander, William Sharpe, Jeffery Bailey, **Fundamental Of Investments**, U.S.A., 1993, s.1.

⁶⁸ Frank Reilly, **Investment Analysis and Portfolio Management**, U.S.A., Dreyden Press, 1989, s.5.

⁶⁹ Douglas Bellemore, **Investments, Principles, Pratices, Analysis**, New-York, 1962, s.1.

⁷⁰ Oktay Güvemli, Nurgül Chambers ve Mustafa İme, **Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi**, İstanbul, Muhasebe Öğretim Üyeleri Bilim ve Dayanışma Vakfı Yayın No:2, 1997, s.4.

mamul stoklarının varlığı gerekir. Bu amaca hizmet ettiği sürece, stoklara yapılan harcamalar da stok yatırımı sayılır.⁷¹

Yukarıdaki tanıma göre, ele alınan dönem içinde üretimi tamamlanıp da üreticiden tüketiciye geçemeyen bütün hammadde ve ara malı miktarlarında dönem başına kıyasla dönem sonunda meydana gelen bütün artışlar yatırım sayılır.⁷²

Proje ise mal veya hizmet üretmek ve istihdam yaratmak maksadıyla kaynakların nerede ve ne şekilde kullanılacağını gösteren bir yatırım önerisidir denebilir.⁷³ Ya da planlanmış belli bir zaman içinde belirli kaynaklarla diğerlerinden bağımsız olarak gerçekleştirilebilecek birbiri ile doğrudan ilişkili faaliyetler grubuna proje denir.⁷⁴

Yatırım projeleri daha geniş bir şekilde tanımlanmaktadır. Belirli bir yerde tesis edilerek ekonomiden insan gücü, hammadde, mamul madde ve sermaye malları olarak ve bunlar üzerinde belirli bir teknoloji uyguladıktan sonra yine ekonomiye mal ve hizmet arz edecek, mevcut veya gelecekteki talebin belirli bir kısmını karşılamaya yönelmiş faaliyetleri, girişimci yararına en az fedakarlıkla sağlamak amacıyla önceden yapılan çalışmaların tümüne “Yatırım Projesi Çalışması” ve bu çalışmaların çeşitli seçenekler arasında en iyisini seçecek şekilde yapılandırılmasına “Yatırım Projesi” denir.⁷⁵

Yatırım projesi kavramını, Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Teşkilatı “Bir toplumda belirli bir zaman süresi içinde, mal ve hizmetlerin üretimini arttırmak için, kimi olanakları yaratma, genişletme ve geliştirmeye dönük bir öneridir” şeklinde belirlemektedir.⁷⁶

⁷¹ Doğan Bayar, **Sanayi İşletmelerinde Yatırım Politikası**, Eskişehir, 2000, s.12-13.

⁷² Devlet Yatırım Bankası, **a.g.e.**, s.3.

⁷³ Nüzhet Kahraman, **Turizm Yatırım Projeleri Analizi**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 1997, s.5.

⁷⁴ Halil Sariaslan, **Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, Ankara, 1997, s.22

⁷⁵ Kargül, **a.g.e.**, s.6.

⁷⁶ Güvemli, Chambers ve İme, **a.g.e.**, s.9.

2.2. Yatırım Projelerini Hazırlama ve Değerlendirme Gerekliliği

Her yatırımın farklı talebi ve amacı vardır. Örneğin, bonoya yatırım yapan biri acil durumda hazır parayı kullanabilmek için, arsa alan biri enflasyondan korunmak için yatırım yapar. Bankaya para yatırmak, bono, hisse senedi, arazi satın alma ya da diğer kazanç değerlendirmelerinin temelinde kişinin sahip olduğu sermayeyi kullanması söz konusudur.⁷⁷

Her insan ya da kurum kendi refahını arttırmak için yatırım yapar. Yatırımın temelini bu neden oluşturmaktadır. Refah, yatırımlardan elde edilebilecek parasal zenginliktir. İnsanlar gelecekteki mali durumlarını arttırmak için yatırım yaparlar.⁷⁸

Mikro açıdan sabit sermaye yatırımları işletmenin varlığını sürdürmenin temel nedenidir. Çünkü, piyasadaki rekabet koşullarında genelde işletmelerinin piyasa değerini arttırmayı amaçlayan ve gelecekte kâr elde etmek isteyen işletmeler bu amaçlarını gerçekleştirmek için, ayrıca hep değişen sosyo-ekonomik ve teknolojik koşullara uyum sağlamak için yatırım yapmak zorundadırlar.⁷⁹

Bir yatırım projesini hazırlama, iktisatçıların, mühendislerin, mali analistlerin ve diğer ilgili alanlardaki uzmanların katılımı ile yapılan hesaplamalar sürecidir. Yatırım projesinin fikir olarak tasarlanmasında, hazırlık, eleme, seçme, yatırımın uygulanması ve işletme dönemine geçişe kadar süren faaliyetlerin bütünü proje çalışmalarının aşamalarıdır.⁸⁰

Bir yatırım projesi birbirini izleyen değişik aşamalardan geçerek olgunlaşır. Bu aşamalardan birinin gözden uzak tutulması tutarlı kararlar almayı güçleştirir. Ayrıca yatırım projelerinin gerek yurt içi gerekse yurt dışı kredi kurumlarına sunulabilecek nitelikte ve onların değerlendirmelerine elverecek bir biçimde düzenlenmesi zorunludur.

⁷⁷ John Clendenin, **Introduction To Investments**, U.S.A., 1964, s.2.

⁷⁸ Charles Dambrosio, **Principles Of Modern Investments**, U.S.A., 1968, s.13-14.

⁷⁹ Kargül, **a.g.e.**, s.6.

⁸⁰ Balçık Bahaettin, **Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, Konya, Mimoza Yayınları, 1992, s.10

2.2.1. Proje Fikrinin Doğuşu

Yatırım kavramını yaratan etkenler incelendiğinde; yatırımın farklı düşüncelerle ortaya çıktığı görülebilmektedir. Talep artışı, işletmenin gelişme politikaları, maliyetin düşürülmesi, yeni mamul imali, yenileme gibi konular yatırım düşüncesini ortaya koymaktadır.⁸¹ Ülkenin ekonomik sistemi, pazar durumu, rekabet durumu, dış satım ve dış alım olanakları, teknoloji, doğal kaynaklar gibi etkenler bu düşüncenin belli bir şekilde oluşmasına etki etmektedir.⁸²

Her proje fikri için dar kapsamlı da olsa bir proje hazırlama ve değerlendirme çalışmasına gitmek zaman ve maliyet kaybı açısından rasyonel bir yol olmayacaktır. Çünkü bazı fikirlerin başarılı bir proje olma olasılığı az olabilir. Bu nedenle ortaya çıkan proje fikirlerinin aşağıdaki sorulara olumlu yanıt vermeleri gerekmektedir.⁸³

1. Uygun fiyatlarla üretim faktörlerinin tedarik edilmesini sınırlayıcı engeller var mı? Örneğin, tekелci kuruluşlar, kıt işgücü, özel malzeme ve ekipman gibi.
2. Proje fikri bulunamayacak ölçüde çok sermaye gerektirecek mi?
3. Projenin çevresel etkileri devletin ve kamuoyunun resmi ya da gayri resmi olarak belirlediği kural ve ilkelere ters midir?
4. Proje fikri ulusal politikalar, amaçlar ve ilkelerle çelişiyor mu?
5. Proje fikrinin yöneldiği piyasaya girişi engelleyecek tekелci kuruluşlar var mıdır?
6. Ürünün uygun bir biçimde piyasaya dağıtımını etkileyen faktörler var mıdır? Örneğin sağlanamayacak ölçüde aşırı bir dağıtım sistemi gerekiyor mu?
7. Proje fikri mevcut ve gelecekte arzu edilen sanayi sektörü ile çelişki içinde midir?

⁸¹ Güvemli, Chambers ve İme, **a.g.e.**, s.13.

⁸² Rıdvan Karalar, **Genel İşletme**, Eskişehir, 2004, s.64.

⁸³ Sariaslan, **a.g.e.**, s.32.

Belirtilen sorulara göre umut veren proje fikirlerinin bu kez potansiyel başarı derecelerine göre sübjektif bir değerlendirme yaparak bir sıraya konulması gerekir. Bu sübjektif değerlendirme yapılırken, mevcut pazar durumunun yeterli görünme derecesi, pazarın büyüme potansiyeli, proje ürününün pazarda fiyat ve maliyet açısından rekabet derecesi, pazarın istikrar derecesi, teknoloji riski, rakiplerin gücü gibi faktörlerin göz önüne alınması gerekir. Bir puan ölçeğine göre ön seçimden geçen her proje fikrine yukarıda belirtilen faktörlere göre puanlar verilir. Her proje fikrinin aldığı toplam puana göre proje fikirleri önem sırasına göre sıralanır. Böylece daha çok umut veren projeler sıranın önlerinde yer almış olacaktır.⁸⁴

2.2.2. Ön Yapılabilirlik Çalışması

Tüm bölgeler yatırım yapılması için aynı potansiyelde değildir. Eğer bölge, yatırım yapmak için yeterli kaynağa, potansiyele sahip değilse veya fazla maliyet getireceği düşünülürse, proje organizasyonundan önce bu kriterlerle bir ön yapılabilirlik değerlendirmesi yapılmalıdır. Ön yapılabilirlik çalışmasının sonucunda, yatırımın uygun olmadığı kararı verilebilir ve kaynaklar diğer bir sektöre ya da projeye aktarılır. Proje ekonomik açıdan yeterli görülebilir ancak sosyal ve çevresel açıdan maliyeti kabul edilemez büyüklükte olabilir.⁸⁵

Ön yapılabilirlik çalışmasında üç konuda karar verilmelidir:

1. Proje fikri ya da fikirleri kapsamlı bir fizibilite etüdü gerektiriyor mu? Elde edilen bilgi ve veriler çevresinde belki ön elemelerden geçen proje fikirleri bu kez elenecektir. Çünkü daha sağlıklı bilgi toplanmıştır.

2. Eğer kapsamlı bir fizibilite etüdü gerekiyorsa, hangi konular (Örneğin, pazar durumu, teknoloji durumu, yatırım maliyetleri, vb.) daha dikkatli bir araştırma ve inceleme gerektirmektedir. Çünkü, yapılabilirlik amacıyla toplanan bilgi ve veriler ışığında bazı konular oldukça açık bir biçimde olabilir ya da karanlıkta kalabilir. Bu nedenle kapsamlı bir fizibilite etüdünde hangi konularda fazla inceleme

⁸⁴ Sariaslan, a.g.e., s.33.

⁸⁵ **Tourism Planning an Integrated and Sustaniable Development**, Canada, 1991, s.40.

ve araştırmaya gidilemeyeceği, hangi konularda dikkatli bir çalışmaya girişileceği belirlenmelidir.

3. Kapsamı belirlenen fizibilite etüdünün nasıl ve kimlere yaptırılacağı, tahmini toplam maliyetinin belirlenmesi bu noktada gereklidir. Çünkü, kapsamına göre değişmekle beraber, bir yapılabilirlik ya da fizibilite etüdü pek çok inceleme ve araştırmaların yerine getirilmesini gerektirir bu nedenle bir grup uzmanın birlikte çalışmasını zorunlu kıldığı için maliyeti de yüksektir.⁸⁶

2.2.3. Yapılabilirlik Çalışması (Fizibilite Etüdü)

Ön yapılabilirlik çalışması sonucunda, yatırım yapılmaya değer bir potansiyele sahipse, bu aşamadan sonra fizibilite çalışmasına geçilir. Yeni yatırım kararları ağırlıklı olarak fizibilite çalışmalarına bağlıdır. Bu aşamada yapılacak çalışma, ekonomik analiz, teknik analiz, finansal analiz ve hukuki analizden oluşmaktadır. Fizibilite çalışmaları; beklentiler, parametreler, projeksiyonlar için bir metodoloji sağlar.⁸⁷

1. Ekonomik Analiz: Kurulacak işletmenin verimli, kârlı ve rasyonel olup olmayacağı ekonomik açıdan analiz edilir. Bu kapsamda işletmenin kurulacağı yerin seçimi öncelik alır; işletmenin üretimi ve kapasitesi, istatistik verilerden yararlanılarak talep tahminleri ve pazar araştırmaları yapılır.

Ekonomik araştırmada işletmenin ne üreteceği, ne kadar üreteceği ve kime satacağı belirlenmeye çalışılır. Burada en önemlisi tüketici isteğini ve eğilimlerini karşılamak olup, bu amaçla ilgili çalışmalar yapılır. Üretilcek mal veya hizmetin kapasitesi, maliyetleri, satış fiyatı, dağıtım kanalları, tüketici davranışları, diğer rekabetçi işletmelerin potansiyeli araştırılır ve bu veriler doğru ve düzgün şekilde değerlendirilerek işletmenin ekonomik yapısı saptanmaya çalışılır.⁸⁸

2. Teknik Analiz: Bu aşama genel olarak projenin teknik yapılabilirliğini incelemeyi ve araştırmayı amaçlar. Eğer projenin gerçekleştirilmesi için alternatif

⁸⁶ Sariaslan, a.g.e., s.33-34.

⁸⁷ Bull, **The Economics Of Travel and Tourism**, Addison Wesley Longman, Australia, 1995, s.234.

⁸⁸ Zeyyat Sabuncuoğlu, Tuncer Tokal, **İşletme**, Bursa, Ezgi Kitabevi, 2001, s.108.

teknolojiler varsa bunların değerlendirilmesi ve uygun olan teknolojinin seçilerek gerekli fiziki sermaye ihtiyacının tahmin edilmesi de bu analiz aşamasındadır.

Belirtilmesi gereken şey, genelde bu analiz aşaması projenin imalat boyutunu oluşturduğundan, teknik ağırlıklı olmasına rağmen, bu aşamada projenin ekonomik boyutuna da ciddi önem verilmesi gerektiğidir. Eğer projenin teknik analiz sonucu, teknik olarak yapılabilir değilse ya yeni teknolojik olanaklar yeniden araştırılmalı ya da projeden vazgeçilmelidir.⁸⁹ Teknik analiz kapsamında, ürünün teknik tasarımının belirlenmesi, teknoloji seçeneklerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesi, uygun teknoloji seçimi, üretim programlarının ve sürecinin belirlenmesi, makine ve donanımın seçimi, yardımcı tesislerin seçimi ve bunların yerleştirilmesi, arazi, bina ve inşaat etütleri, üretim maliyetlerinin hesaplanması, projenin teknik yönden değerlendirilmesi gibi çalışmalar da yer almaktadır.

3. Finansal Analiz: Genel olarak finansal analiz, bir projeye ilişkin nakit giriş ve çıkışlarını, gerekli finansal kaynakların ihtiyacını, bunların nereden ve nasıl sağlanacağını belirleyerek proje önerisinin ekonomik açıdan arzu edilebilirlik derecesini (karlılık) ve potansiyel bir işletme olarak faaliyetlerini ya da işleyişini devam ettirip ettiremeyeceğini değerlendirmeyi amaçlar.

Değerlendirme birey açısından ticari değerlendirme olarak yapılacağı gibi toplumun amaçları ve menfaatleri doğrultusunda toplumsal değerlendirme olarak da yapılabilir. Çünkü ölçme ve değerlendirme ölçütleri farklılık gösterir.

Projenin değerlendirilmesi sonucu, proje eğer kârlı ya da istenilen düzeyde değilse, projeden vazgeçilmelidir. Eğer proje karlı ise, proje planının hazırlanması gereklidir ve proje uygulanmalıdır.⁹⁰ Finansal analiz çerçevesinde, projenin mali yönden düzenlenmesi, projenin toplam maliyetinin hesaplanması, toplam gelirlerin hesaplanması, projenin proforma gelir ve nakit akımlarının belirlenmesi, işletme sermayesi ve işletme sermayesi gereksiniminin saptanması, projelerin geri ödeme

⁸⁹ Sariaslan, **a.g.e.**, s.36.

⁹⁰ Sariaslan, **a.g.e.**, s.37.

süresi hesapları, duyarlılık hesaplamaları ve başa baş hesaplamaları ile değerlendirilmesi gibi çalışmalar yer almaktadır.

4.Hukuki Analiz: Yatırım kararının alınmasından çalışmaya başlayana kadar geçen süre içindeki tüm çalışmalarda, yatırımlarla ilgili hukuki düzenlemeler ele alınmalıdır. İlk hukuki düzenleme ile kişiliğin oluşturulmasında karşılaşılır. Daha sonra yer seçimi yapılmalı ve arsa alınmalıdır. Arsa, yatırım konusunun gerektirdiği binanın yapılması için alındığında arsa alımı ile bina yapım izninin birlikte ele alınarak, hukuki düzenlemelerinin birlikte incelenmesi gereken bir konu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu hukuki düzenlemeler bina kullanım izninin alınmasına kadar sürecek olan ilişkilerdir. Arsa alımı ve bina yapımından sonra karşılaşılan hukuki düzenlemeler, makine ve donanım alımı, montaj çalışmaları ve elektrik, su, telefon gibi bağlantılarının yapılmalarıdır.⁹¹ İşletmenin kişi ya da sermaye işletmesi olması, bunlar için belli bir yasal biçimin yeğlenmesi söz konusudur. Bu konuda, yönetsel açıdan, sermaye gereksinmesi, mali sorumluluğu sınırlama, vergilerdeki farklılık, kredi sağlama olanakları, kuruluş giderleri, işletme yapısından gelen zorunluluk gibi faktörler üzerinde durulur.⁹²

2.2.4. Değerlendirme ve Yatırım Kararı

Projenin genel değerlendirilmesi fizibilite raporuna dayanır. Değerlendirme sonucunda yatırım kararının verilip verilmeyeceği ortaya çıkar. Yatırımcı fizibilite raporunda başta ticari karlılık olmak üzere sunulan çeşitli verilerin sonucunda yapacağı değerlendirmeye karar verir.⁹³

Proje değerlendirilmesinde önemli olan proje ile ilgili insanların çıkarlarıdır. Yani her projenin kendi çıkarına uygun olması proje değerlendirilmesinin amacını oluşturacaktır. Yatırım projesinin değerlendirilmesi, proje ile kıt kaynakların kullanımının söz konusu olması açısından kullanılacak kaynaklarla sağlanacak kaynakların karşılaştırılarak, kullanımlara göre yeterli yarar sağlanıp

⁹¹ Güvemli, Chambers ve İme, **a.g.e.**, s. 43-44.

⁹² Karalar, **a.g.e.**, s.67.

⁹³ Kargül, **a.g.e.**, s.10.

sağlanamayacağını araştırılması, bu kaynakların başka kullanım yerinde daha fazla yarar sağlama olanağının incelenmesi olarak ortaya çıkmaktadır. Değerlendirmeye bu açıdan yaklaşımın daha çok iktisadi ve mali olduğunu belirtmek gerekmektedir.⁹⁴

Fizibilite etütlerinin değerlendirilmesi iki yönden yapılır:

1. Girişimci Yönünden: Bir özel girişimcinin yapacağı yatırımın ana ölçütü girişimin sağlayacağı kârdır. Bu nedenle işletmeci işletmeyi kurma kararı vermeden önce kârlılık oranları üzerinde çalışır. Bu değerlendirmeler, ticari karlılık analizleri, finansal değerlendirmeler içerisine giren öz kaynak maliyetleri, yabancı kaynak maliyetleri, likidite oranları, faaliyet oranları gibi analizlerdir. Girişimci yönünden kullanılabilecek başka değerlendirme ölçütleri de vardır. Bunlar, borç ödeme yeteneği, döviz etkisi, katma değer ölçütü, sermaye-hasıla oranı, sermaye yoğunluğu, emek verimliliğidir.

2. Toplumsal Yönden: Genelde, özel girişimcilerin üzerinde durmadıkları bir değerlendirmedir. Kuruluşun tüm ekonomiye sağladığı katkı düşünülerek yatırım kararı verilmesidir. Özellikle, kamu yatırımlarında ve özendirme önlemlerinden yararlanacak özel girişimlerde önem kazanır.⁹⁵ Toplumsal karlılık analizinin temel amacı yatırım önerilerinin tüm topluma olan fayda ve maliyetleri açısından genel ekonomiye yaptığı katkılara göre değerlendirilmesidir. Toplumsal karlılık analizi yöntemleri; UNIDO yöntemi, OECD yöntemi ve Dünya Bankası yöntemleridir.⁹⁶

2.2.5. Kesin Proje ve Projenin Uygulanması

Eğer proje kabul edilirse, o zaman proje kesinleşecektir. Kesin proje döneminde:

- Kurulacak işletmenin hukuki şekli,
- İnşa edilecek yapıların kesin ayrıntılı teknik hesapları,

⁹⁴ Güvemli, Chambers ve İme, **a.g.e.**, s.27.

⁹⁵ Karalar, **a.g.e.**, s.68.

⁹⁶ Sarıaslan, **a.g.e.**, s.305.

- İşletmeye alınacak makinelerin kesin kapasiteleri ve maliyetleri vb. hususlar üzerinde durularak projeye son şekli verilir.⁹⁷

Projenin uygulanması aşamasında yatırım gerçekleşmektedir. Bu aşamada, proje ile ilgili yapılması gereken her türlü somut çalışmalar bitirilmekte ve işletmeye geçiş aşaması için hazırlanmaktadır.⁹⁸

Uygulama; arsa alınmasını, yapı ve tesis işlerini, makine ve benzeri malzemelerin alınmasını ve montaj çalışmalarını kapsamaktadır. Projenin uygulama sürecinde yapılan işlerin gözden geçirilmesi ve kontrol edilmesi gerekmektedir. Böylece, işlerin zamanlama çizelgesine uygunluğunun, harcamaların projeye göre yapılıp yapılmadığının gözlenmesi ve gerekirse projede değişiklik yapılması da mümkündür.⁹⁹

2.2.6. Deneme Üretimi ve Kesin Üretime Geçiş

Yatırım projesinin uygulanması aşaması bittikten sonra, deneme üretimi gerçekleşir. Bu üretim sırasında, planlanan nitelik, nicelik ve maliyetler yönünden malın uygunluğu denetlenir, arada farklar varsa onların giderilmesi için çalışmalar yapılır.¹⁰⁰

Deneme çalışmaları ümit edildiği şekilde yararlanma olanaklarını ortaya koyacaktır. Bu çalışmalar sonucunda, kalite, mal oluş ve gelirler gibi projede öngörülen tahminlerin gerçekleşme durumu kontrol edilir.¹⁰¹

Üretime geçiş aşaması, deneme üretimi sonucunda önceden verilen standartlara ulaşıldığı dönemdir. Bu üretim sonucunda tüm aksaklıklar ortadan kaldırılmıştır.

⁹⁷ Balçık, **a.g.e.**, s.15.

⁹⁸ Karalar, **a.g.e.**, s.69.

⁹⁹ Güvemli, Chambers ve İme, **a.g.e.**, s.14.

¹⁰⁰ Karalar, **a.g.e.**, s.69

¹⁰¹ Güvemli, Chambers ve İme, **a.g.e.**, s.15.

Üretime geçiş aşaması işletmenin tamamen açılmasıdır. Bu aşmaya gelinceye kadar yatırımla ilgili bütün projeler yapılmıştır. Üretime geçiş aşaması işletmenin tanıtılması safhasının içinde önemli bir yer tutar. Bu yüzden, işletmenin malları hangi özellikte ve kalitede ürettiğini tüketiciye bildirmesi lazımdır.¹⁰²

2.3. Turizm Yatırımı ve Turizm Yatırım Projesi Tanımı

Turizm yatırımları ekonomik anlamdaki yatırımlar olarak belirtilmekte ve reel üretim araçlarına yapılan eklemeleri kapsamaktadır. Turizm yatırımları sabit sermaye yatırımı yoğun olan yatırımlardır. Turizmde sabit sermaye yatırımı, arazi, bina, makine ve teçhizat oluşturmaktadır.¹⁰³ Turizm yatırımı şu şekilde tanımlayabiliriz: “Turistlerin konaklama, yeme-içme, dinleme ve eğlenme gereksinimlerini karşılamaya yarayan arazi, bina ve teçhizatların tümüne turizm yatırımı” denir.¹⁰⁴ Bu tanım, özellikle üst yapı yatırımları olarak adlandırılan otel, motel, kamping, tatil köyü, apart otel gibi konaklama işletmelerine denilmektedir.

Turizmde yatırım, “Turizm işletmesinin amacı olan faaliyetlerin tatmin edici koşullar içinde yürütülmesi, geliştirilmesi, rekabet gücünün korunabilmesi vb. için, bir yıldan uzun bir süre kullanılacak sermaye mallarının temin edilmesi ve faaliyetlerin aksamadan sürdürülebilmesi için gerekli döner sermaye varlıklarının satın alınmasıdır.”¹⁰⁵

Turizm yatırımı ağırlıklı olarak yerli ve yabancı turistlerin konaklamaları, yeme-içmeleri, eğlenme ve dinlenmelerine yarayan tesis, arazi ve teçhizatların tümüdür.¹⁰⁶

Yukarıdaki tanımlar çerçevesinde, turizm endüstrisinde aşağıdaki işlemler yatırım olarak kabul edilebilir.¹⁰⁷

¹⁰² Kargül, **a.g.e.**, s.12.

¹⁰³ Kahraman, **a.g.e.**, s.6

¹⁰⁴ Nüzhet Kahraman, **Turizmde Yatırım Projeleri**, İstanbul, 1986, s.6

¹⁰⁵ Olalı Hasan ve Meral Korzay, **Otel İşletmeciliği**, İstanbul, 1989, s.55

¹⁰⁶ Özen Tuğrul ve Şafak Kuru, **Turizm Yatırımları**, İstanbul, 1998, s.37

¹⁰⁷ Özen ve Kuru, **a.g.e.**, s.37

- a) Turistik tesis bina ve müştemilatının inşası,
- b) Tesisin kapasitesini genişletmek için yapılan harcamalar,
- c) Turistik tesis binasının satın alınması,
- d) Hizmet niteliğinin geliştirilmesi veya değiştirilmesi amacıyla yapılan harcamalar,
- e) Maliyetleri ve riskleri azaltmak üzere yapılan harcamalar,
- f) Eskimiş veya rasyonelliğini kaybetmiş tesislerin değiştirilmesi, yenilenmesi için yapılan harcamalar,
- g) Endüstriyel ve mesleki donatım için yapılan harcamalar,
- h) Büyük onarımlar.

Yatırım projesi kavramı tanımından Turizm Yatırım Projesi özelliğini şu şekilde tanımlayabiliriz: “Turizm yatırım projesi, mevcut ve gelecekteki turizm varlıklarını değerlendirme, yerli ve yabancı turist talebini karşılama, yeni istihdam olanakları yaratma, yurda döviz girdisi sağlayarak ulusal gelişme, ticari kârlılık elde etme gibi amaçları gerçekleştirerek mal ve hizmet üretip satmak gibi turizm konaklama ve diğer turizm hizmet ünitelerinin kurulması ve işletilmesine yönelik proje çalışmalarının tümüdür.”¹⁰⁸

2.3.1. Turizm Yatırımlarının Türleri

Turizm sektörü çok çeşitli ve büyük boyutlu yatırımların oldukça çok olduğu bir sektördür denilebilir. Turizm sektöründe alt yapı, üst yapı ve tamamlayıcı hizmet yatırımlarının ortak hedeflere sahip olması ve bir bütün oluşturması, turizm sektörüne aynı zamanda bir entegre endüstri özelliğini kazandırır. Yatırımların gerçekleştirilmesiyle sektörde oluşturulan çeşitli tesisler, seyahat ve turizm endüstrisinde yatırımların sınıflandırılmasında yol gösterici olmaktadır.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Kahraman, **a.g.e.**, s.18 (1986)

¹⁰⁹ Özen ve Kuru, **a.g.e.**, s.38

Buradan turizm sektöründeki yatırımları üç önemli kategoride inceleyebiliriz. Bu yatırımlar; alt yapı yatırımları, üst yapı-konaklama yatırımları ve üstyapı yatırımlarını tamamlayıcı (destek) yatırımlarıdır.¹¹⁰

2.3.1.1. Alt Yapı Yatırımları

Alt yapı yatırımları, genellikle merkezi veya bölgesel kamu kuruluşları tarafından yapılan ve doğrudan turizm sektörüne yapılmayan yatırımlardır. Yol, liman, havaalanı, su, elektrik gibi temel hizmetlere yapılan yatırımlardır. Bu yatırımların gerçekleşmesindeki temel amaç doğrudan turizm endüstrisini geliştirmek olmasa da alt yapının varlığı ve yeterliliği turizm gelişmesini olumlu etkilemektedir.¹¹¹ Bazen doğrudan turizme dönük olarak gerçekleştirilen alt yapı yatırımları da yapılmaktadır. Bazı turizm gelişim bölgelerinde gerçekleştirilen yatırımlar bunlara örnektir.

2.3.1.2. Üst Yapı – Konaklama Yatırımları

Turizmde üst yapı yatırımları denilince akla konaklama yatırımları gelir. Konaklama yatırımları otel, motel, tatil köyü, pansiyon, apart-otel, devre mülk tesisleri, marinalardan oluşmaktadır. Turizmde üst yapı yatırımları genelde özel sektör yatırımları olarak değerlendirilir. Ancak bazı ülkelerde turizmin çabuk gelişmesi veya tarihsel yapıtların turizm sayesinde canlı tutulabilmesi için üst yapı yatırımlarının devlet tarafından yapıldığı da görülmüştür.¹¹²

2.3.1.3. Tamamlayıcı (Destek) Yatırımlar

Tamamlayıcı yatırımlar, alt yapı ve konaklama tesisleri dışında kalan ve her biri kendi alanında ayrı hizmetler sunan, turistlerin yeme-içme, eğlenme, spor yapma, alış-veriş gereksinmelerini karşılamak üzere kurulan lokanta, gazino,

¹¹⁰ Hasan Olalı, **Turizm Politikası ve Planlaması**, İstanbul, 1990, s.7.

¹¹¹ İsmet Sabit Barutçugil, **Turizm İşletmeciliği**, Bursa, Beta Basım, 1989, s.67.

¹¹² Kahraman, **a.g.e.**, s.10.(1997)

kafeterya, yüzme havuzu, spor tesisleri, plajlar gibi yatırımlardır. Bunlar, konaklama tesisleriyle birlikte veya onlardan bağımsız olarak kurulabilir ve işletilebilir.¹¹³

2.3.2. Turizm Yatırımlarının Özellikleri

Turizm sektörü yatırımları, dolayısıyla turizm tesis ve işletmeleri, diğer ekonomik işletmelerden farklı özellikler taşırlar. Yatırımcı kişi ve kuruluşlar ile proje geliştirici ve değerlendirici uzmanların sektörün ana özelliklerini yakından tanımaları, yatırım kararlarının alınmasında rasyonel davranılmış olmakla kalmayıp, en uygun kararlara erişmede temel ögeyi oluşturur.

2.3.2.1. Sabit Sermaye Yoğunluğu

Turizm yatırımları içinde konaklama işletmeleri sabit sermaye miktarının diğer endüstrilere göre çok fazla olduğu yatırımlardır. Bu sabit sermaye yoğunluğu oranı tablo 2.1 de verilmiştir. Bunun ana nedeni, turizm tesislerinin arsa, bina, teçhizat üçlüsüne dayanmalarındır. Bu durum tesisler hizmete girmeden önce yatırımcı tarafından gerçekleştirilecek ve finanse edilecek bölümün, toplam yatırım tutarı içindeki payını arttırmaktadır. Yatırımcı, yatırım kararı ile ilgili çalışmalarında bu durumu dikkate almak zorundadır.

Tablo 2.1. Sabit Sermaye Yoğunluğu

Endüstri Branşları	Sabit Sermaye (%)	İşletme Sermayesi (%) (döner sermaye)
Maden işletmeleri	64	36
Demir-Çelik Endüstrisi	50	50
Kimya Endüstrisi	42	48
Makine imalat Endüstrisi	39	61
Dokuma Endüstrisi	41	59
Otelcilik Endüstrisi		
-Otel binasının sahibi işletmeci ise	94	6
-İşletme kira ile tutulmuşsa	58	42

Kaynak: Nüzhet Kahraman, **a.g.e.**, s.19.

¹¹³ Güven Sevil, **Konaklama İşletmelerinde Finansal Yönetim**, Eskişehir, 1995, s.150.

Turizm yatırımlarındaki bu sabit sermaye yoğunluğu, sabit değerler fazlalığı, özellikle sermayenin rantabilitesi yönünden ve sermaye dönüş hızı açısından önemli bir faktördür. Rantabilite değerlendirmesinde, sabit sermaye yoğunluğundan dolayı, turizm yatırımlarında bazı faktörler daha ön plana çıkmaktadır.

Bu faktörler;

- Sabit sermayenin yüksekliğinin proje karlılığını olumsuz yönde etkilemesi,
- Kuruluş aşamasında başa baş noktasının daha yüksek çıkması
- Projenin sabit sermaye yoğunluğundan dolayı daha riskli olabilmesi,
- Büyük çapta sabit yatırıma dayalı hizmet işletmelerinde, maddi duran varlıkların daha ağırlıkta olması.

Bir yatırım projesinde, proje rantabilitesi değerlendirirken, proje rantabilitesi yöntemi kullanılır. Bir projenin yıllık işletme karı ile projeye yatırılmış sermaye arasındaki ilişkiyi kuran bu yöntem, dört ayrı biçimde kullanılır.

1. Yıllık brüt kar / sabit sermaye,
2. Yıllık brüt kar / sabit + döner sermaye
3. Yıllık net kar / sabit sermaye
4. Yıllık net kar / sabit + döner sermaye.

Turizm işletmelerinde sabit sermaye yoğunluğu fazla olduğu için bu oran, sabit sermaye yoğunluğu fazla olmayan işletmelere göre daha az çıkacaktır.¹¹⁴

2.3.2.2. Emek Yoğunluğu

Seyahat ve turizmde diğer alanlarla karşılaştırdığımızda emek faktörü (işgücü) oldukça yoğundur. Bunun esas nedeni sektörde klasik hizmetlerin önem

¹¹⁴ Kahraman, a.g.e., s.179-180.(1986)

taşıması ve iş gücünden tasarruf etmeyi sağlayacak makine ve otomasyon olanaklarının kısıtlı olmasıdır.¹¹⁵

Turizm işletmeleri yapısal özellikleri nedeniyle mekanizasyona müsait olmayan işletmelerdir. Genelde hizmet yüz yüze ilişkiler sonucu üretildiğinden emeğin yerine otomasyonu ancak, yardımcı hizmet ünitelerinde kullanmak mümkündür. Self servis ve dondurulmuş yiyecek stokları dışında, otomasyonla çalışma turizm endüstrisinde görülmemektedir. Bu nedenle, emek yoğunluğu özelliği de istihdam etkisi açısından proje geliştirilmesinde ve değerlendirilmesinde önem taşır. Turizm endüstrisi emek-yoğun endüstriler arasında görülmektedir. Çünkü turizm çeşitli kişisel hizmetleri ve ancak insanlar tarafından üretilebilecek hizmetleri (turist rehberleri, aşçılar, garsonlar, barmenler v.b) gerektirmektedir.

Ama düzenli değişen ve gelişen teknoloji sayesinde, turizm endüstrisindeki emek yoğunluğu azalmaya başlamıştır. İki ya da üç kişinin yapacağı bir işi yeni teknolojik makineler sayesinde tek bir kişi yapabilmektedir. Örneğin bir yiyecek içecek işletmesinde hazır yiyeceklerin kullanılması, bu aşamalarda kullanılan personelin sayısını azaltmaya olanak vermektedir. Ya da barlarda kokteylleri veya sıcak içecekleri, tek bir tuşa basılmasıyla, otomatik olarak hazırlayan makinelerin kullanılması. Tüm bu gelişmeler emek yoğunluğunu azaltabilmektedir. Ancak bu teknolojik araçlar işletmeye alınmadan önce bazı analizlerin yapılması gerekir. Mesela, hangi yöntemin işletme için daha karlı olacağına karar verilmelidir. Ya da içinde bulunulan ülkedeki iş gücü analizleri yapılır. Eğer istenilen iş gücü ucuza istihdam edilebiliyorsa, bu yöntem kullanılmalıdır. Diğer bir analiz de fayda-maliyet analizidir. İş gücünün uzun dönemde işletmeye sağlayacağı maliyet ve fayda ile makinenin işletmeye sağlayacağı maliyet ve fayda karşılaştırılmalıdır.

2.3.2.3. Sabit Giderlerin Yüksekliği

“Turizm işletmelerinde, özellikle yatırımın gerçekleşmesinden sonra işletme aşamasında, sabit giderler, toplam işletme giderlerinin % 60 – % 70 oranına kadar

¹¹⁵ Orhan İçöz ve Metin Kozak, **Turizm Ekonomisi**, Ankara, 1998, Turhan Kitabevi, s.225.

yaklaşır; başka bir deyişle, bu giderler çok yüksektir.”¹¹⁶ Bu oran Tablo 2.2’de verilmiştir.

Tablo 2.2. Konaklama İşletmelerinde Maliyet (gider) oranları (%)

Gider grupları	Sabit gider	Değişken gider	Toplam gider
İşçilik	20	20	40
Finansman, amortisman, sabit sermaye giderleri	30	-	30
Enerji, bakım - onarım	5	10	15
Çamaşırhane, temizlik	-	10	10
Diğer	5	-	5
Toplam	60	40	100

Kaynak: Orhan İzo ve Metin Kozak, **a.g.e.**, s.61

Bunun ana nedeni, enerji, bakım, personel, amortisman, faiz, onarım ve benzeri giderlerin kapasite doluşundan bağımsız olarak süreklilik göstermeleridir. Sabit giderlerin yüksek oluşu, rantabilite açısından önemli bir veridir ve kâra geçiş noktasının ciro ve kapasite kullanım oranı ilişkisini kritiklemektedir. Turizm işletmelerinde sabit sermaye yoğunluğunun yüksek oluşu ve bu oluşumun arsa, bina ve teçhizat üçlüsüne dayanması faaliyet dönemlerinde bu kalemlere ilişkin giderlerin yüksek olması sonucunu doğurmaktadır.

2.3.2.4. Alt Yapı / Tesis İlişkisi

Bu ilişki turizm yatırımları açısından en önemli unsurdur. Alt yapı tesislerinin (yol, su, elektrik, enerji, kanalizasyon, sıhhi tesisler, telefon, faks, vb.) tam olmadığı bir yerde yapılan turizm yatırımı kârlı olmayacaktır. Çünkü, alt yapı yetersizliği, talep yetersizliğini yaratacak, talebin yetersizliği geliri azaltacak, gelirin azalışından dolayı işletmenin karı azalacaktır.¹¹⁷ Turizm yatırımlarının alt yapı bağımlılığı diğer yatırımlara göre daha fazladır. Bu tür yatırımlar ile ilgili bağımlılığı, turizm alanına yapılacak yatırımlara ilişkin mevzuatlarla açıklamak mümkündür. Bir turizm işletmesinin verimli olarak işletilebilmesi, işletmenin

¹¹⁶ Kahraman, **a.g.e.**, s.21.

¹¹⁷ Kahraman, **a.g.e.**, s.21

bulunduğu yörede alt yapı yatırımlarının eksiksiz olarak gerçekleştirilmesine bağlıdır.

Alt yapı yatırımlarını, ulaşım, haberleşme, su-elektrik-kanalizasyon-ısıtma vb. olarak ele alırsak, bu durumda devlete büyük iş düşmektedir, çünkü az gelişmiş ülkelerde sermaye birikimi bu tür yatırımların özel teşebbüsler tarafından gerçekleştirilmesini güçleştirmektedir. Bu nedenle devlet büyük miktarda harcama gerektiren bu temel problem söz konusu yatırımları gerçekleştirmek suretiyle çözmek durumundadır.

2.3.2.5. Endirekt Rantabilite

Turizm yatırımlarının gerçekleşmeleri sonucunda sağlanan verim, işletme gelirleri ve istihdam etkisi ile direkt döviz gelirleri şeklinde tanımlansa da, bu direkt verimin birkaç katı oranında bir gelir mevcuttur.

Turizm sektöründe etki katsayısının diğer sektörlerden daha yüksek oluşu, katma değer yüzdesinin bir çok durumda üretim değerinin % 75-80 oranına varması, turizm yatırımlarının dolaylı rantlarını çok yükseltmektedir. Başka bir değişle, turizm sektörü yatırımlarının ulusal ekonomiye olan katkısı ve sosyal karlılıkları diğer sektörlerden daha yüksektir.¹¹⁸

Turistlerin yaptığı tüketim harcamaları, öncelikle otel, motel ve benzeri konaklama tesislerinin işletmecileri, yiyecek-içecek ve diğer tüketim malları satıcıları, seyahat işletmecileri ve tur düzenleyicilerinin gelirlerini oluşturur. Bu gelirin bir kısmı yine tüketim amacıyla mal ve hizmetin satın alınmasında kullanılır. İkinci bir kısmı, yeni malzeme stoklarının alınmasında, işgücü tedarikinde, faiz ve kira gibi mali yükümlülüklerde kullanılır. Bir kısmı yatırımcı karı olarak ayrılır.¹¹⁹

¹¹⁸ Kahraman, **a.g.e.**, s.23.(1997)

¹¹⁹ İsmet Sabit Barutçugil, **Turizm Ekonomisi ve Turizmin Türk Ekonomisindeki Yeri**, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1986, s.54.

2.3.2.6. Turizm Talebinin Yatırıma Etkisi

Her ne kadar yatırım projelerinin hazırlık aşamasında pazar etütleri yapılıyorsa da, bunlar çoğu zaman rasyonel olmayan etkenlere bağlı olduğundan ölçülmesi ve değerlendirilmesi zordur.¹²⁰ Çünkü turizmde talep, sosyo-ekonomik ve sosyo-psikolojik faktörlerin etkisi altındadır. Bunların katsayı olarak hesaplara eklenmesi pek mümkün olmamaktadır. Bu nedenle turizmle ilgili pazarı yakından izlemek ve tüketicinin eğilimini yansıtıcı çalışmalar yapmak gerekmektedir.

İç ve dış turizm talebi sadece gelir ve tüketim gibi ekonomik etkenlerin rol oynadığı bir alan olmayıp, kalite, moda, gösteriş, tüketim eğilimi, sosyo-psikolojik etkenler gibi pek çok faktör de turizm talebini etkilemektedir. Bunların ekonomik modellere eklenmesi ve pazar etütlerinde tam anlamı ile değerlendirilmesi çok zordur. Bu nedenle, turizm talebi faktörü, turizm projelerinde dikkatle ve hassasiyetle ele alınması gereken bir unsurdur.¹²¹

2.3.2.7. Alternatif Sektörler Mukayesesi

Turizm sektörü yatırım projelerini sektörler arası alternatif değerlendirmesini yapmak yerine, kendi aralarında karşılaştırarak en iyisini seçmek daha uygundur. Turizm yatırımlarının ulusal ekonomiye olan katkısı yüksek, sağladıkları işletme karlılıkları diğer sektörlerle oranla daha az olduğu için, bu projelerin değerlendirilmesinde alternatif projeler ilkesi yer almalı ve en uygun görülen projelerden gereğince yararlanılmalıdır.¹²²

2.3.2.8. Fiziksel Planlamanın Önemi

Sektörün bütününe oluşturan faaliyet kolları belirli bir mekanda yer alacağına göre, bu faaliyetlerin bağlı olduğu diğer faaliyetlerle etkileşimi düşünülerek, işlerliğin en yüksek düzeyde olabileceği mekan organizasyonunun tanımlanması, fiziksel planlamanın esasını oluşturmaktadır.

¹²⁰ Kahraman, **a.g.e.**, s.24.(1997)

¹²¹ Kahraman, **a.g.e.**, s.24. (1997)

¹²² Kahraman, **a.g.e.**, s.25. (1997)

Turizme ilişkin faaliyetlerle, bunlara bağılı diğer faaliyetler, başka yer ve zamanda, değişik bileşimler halinde bulunmaktadır. Bu faaliyetlerin oluşturduğu yerleşim biçimini, gelecekteki değişimi göz önüne alarak tanımlamak, diğer faaliyet kolları ile mekanda ortaya çıkması ihtimal dahilinde bulunan sürtüşmeleri minimize etmek, sektörün özellikleri ile bağımlı olarak dış ekonomiler yaratmak için yığılma-dağılma dengesi ölçütlerini belirlemek, doğaya ve turizme ilişkin kaynakların sürekliliğini sağlamak üzere ekonomi açısından saptanan yığılma-dağılma dengesini ekolojik ölçütlerle düzeltmek, uygulama strateji ve politikalarını saptamak ve uygulamayı izlemek, fiziksel planlamanın fonksiyonları arasında yer almaktadır.¹²³

2.3.2.9. Turizm Yatırımlarında Sürdürülebilirlik İlkesi

Turizm yatırımlarında sürdürülebilirlik ilkesi, yatırımların çevreyi ve çevre değerlerini bozmadan, hatta çevreyi geliştirici ve çevreyle uyum sağlayarak tasarlanması ve gerçekleştirilmesi demektir.

Çevre kalitesi bozulmadan yatırımların gerçekleştirilebilmesi ve sürdürülebilir turizm ilkelerine sadık kalınabilmesi için turizm yatırım projelerinin “taşıma kapasitesi” ve “çevresel etki değerlendirmesi” ölçütlerine göre yatırım öncesinde ilgili kamu kuruluşlarınca incelemeye alınması gerekmektedir.

Taşıma kapasitesi, maksimum sayıda turist ziyaretleri ile turistlerin elde ettikleri kullanım kalitesi düşmeksizin ve fiziksel çevrede istenmeyen bir değişimin oluşmaması suretiyle bu alanın kullanılmasıdır.

Çevresel etki değerlendirmesi ise, çevre ve turizm gelişmesi arasında yeryüzünü kazanma kargaşasını ortadan kaldırarak ikisinin bütünleşmesini sağlayan bir ölçüt olmaktadır.

¹²³ Kahraman, a.g.e., s.26. (1997)

2.3.3. Turizm İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi

Kuruluş yeri kavramı, faaliyet konusu ne olursa olsun, küçük-büyük tüm işletmeler için son derece önem taşımaktadır. Olaya turizm işletmeleri açısından bakıldığında ise, endüstri işletmelerinden oldukça farklı bir durum karşımıza çıkmaktadır. Örneğin, sanayi işletmelerinde kuruluş yerinin hammadde ve enerji kaynaklarına mutlak yakın olması beklenirken, turizm işletmeleri için bu kıstas pek fazla önem taşımaz. Yakın olunması gereken temel unsur pazardır.

Bir turizm işletmesi için kuruluş yeri, konaklama, yeme-içme veya eğlence gibi temel fonksiyonlarını ve onlara bağlı ekonomik ve sosyal amaçlarını gerçekleştirebileceği en uygun yerdir. İşletme için en uygun yer işletme kurulduktan sonra düşük maliyetle yüksek kârı sağlayabilecek bölgedir.¹²⁴

Yatırımın ekonomik olması sırf uygun bir kuruluş yerine yapılmasıdır. Konaklama işletmelerinde kuruluş yerinin titizlikle seçilmesinin sebebi, maliyetlerin yüksek olması, üretilen malın stok edilmesinin ve naklinin mümkün olmamasıdır.¹²⁵

Konaklama işletmelerinin kuruluş yeri açısından çeşitli türleri ve özellikleri bulunmaktadır.¹²⁶

Şehir otellerinin varlığı ve başarısı, turist trafiğinin yoğunluğuna bağlıdır ve gelirlerinin büyük bir kısmı oda satışlarındanır. Kuşkusuz bir şehir otelinin kurulacağı yerin seçiminde etkili olan faktörlerin incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekir. Şehir otellerinin şehrin sakin bir bölgesinde kurulması tercih edilmelidir. Şehir otelleri kent merkezinden fazla uzak olmamalı ve bir parkın yanına kurulmalıdır.

Mevsim otelciliğinde uzaklık en önemli faktördür, gidiş-dönüş için ayrılan zaman ne kadar alırsa gidilen mevsimlik tesiste konaklama süresi de o kadar kısalmır. Turistler mevsimsel konaklama tesislerine genelde deniz ve güneşten yararlanmak

¹²⁴ Barutçugil, **a.g.e.**, s.85.

¹²⁵ Ertuğrul, **a.g.e.**, s. 66.

¹²⁶ Barutçugil, **a.g.e.**, s. 87.

için giderler, bu yüzden mevsimlik oteller denize yakın ve plaja sahip olmalı, odaları da bol ışık alacak şekilde yapılmalıdır. Mevsimlik otellerin kuruluş yeri seçilirken göz önünde bulundurulması gereken daha önemli bir faktör personel temin etme ve personelin konaklama yeridir.

Tatil köylerinin kuruluş yeri seçilirken taksi durağı, küçük bir marina, helikopter alanı bulundurulmalıdır. Kuruluş yeri tespit edilirken işletmenin kapasitesinin yeterli olması için geniş depolama olanakları ve özel tesislere ayrılacak alanlar belirlenmelidir. Çoğunlukla şehirden uzak yerlerde kurulmakta olan tatil köylerinin kuruluş yeri seçiminde personelin ve müşterilerin hızlı ulaşım imkânlarının sağlanmasına dikkat edilmelidir.¹²⁷

Bir konaklama işletmesinin kuruluş yeri seçimine ilişkin karar alınırken göz önünde bulundurulması gereken bazı faktörler vardır.

Doğal Faktörler; Bunlar genelde tesisin kurulması düşünülen yörenin iklimsel koşulları ile ilgilidir. İklim, coğrafi konum (dağ, deniz, ova vb.) arazi yapısı (orman, kayalık vb.), şifalı su, kaplıca ve benzeri doğal kaynaklar, nüfusun yerleşim durumu gibi faktörleri doğal faktörler olarak sayabiliriz.

Ekonomik ve Sosyal Faktörler; Çevrenin iktisadi yapısı, kuruluş yeri için büyük önem taşır. Mesela arazi ve inşaat maliyetleri, seçilen yer için verilecek kararı doğrudan etkileyecek bir unsurdur. Ulaştırma olanakları, arazi ve inşaat maliyetleri, pazara yakınlık, iş gören sağlama kolaylıkları ve maliyetleri, bölgesel finansal kolaylıklar, alt yapı ve hizmetlerin varlığı, sosyal ve kültürel çevre; kuruluş yeri seçimini etkileyen ekonomik ve sosyal faktörlerdir.

Yasal Faktörler; Kuşkusuz bölgedeki yönetsel koşullar veya kolaylıklar da kuruluş yerini seçerken dikkate alınır. Turizm tesisleri inşası için teşvik edilen alanların yanı sıra engellenen alanlar da vardır. Diğer yandan, çevrenin imar durumu, binanın niteliği gibi etmenler ilgili kamu kuruluşlarınca yakından incelenir. Genel olarak yasal faktörler; yasalarla teşvik edilen ve engellenen bölge ve alanlar, imar

¹²⁷ Özen, Kuru , **a.g.e.**, s.96-97 ve Barutçugil, **a.g.e.**, s.87.

durumu, bina yüksekliği, koruma alanları veya milli parklar, bölgesel kamu kuruluşlarının turizm işletmelerine karşı olmaları ve benzerleridir.

Özellikle turizm işletmeleri bir bölgeyi kuruluş yeri olarak seçerken, bölgenin turizm alanı, turizm merkezleri ve turizm gelişme bölgesinde olup olmadığı ve bu bölgelerde devlet tarafından sağlanabilecek yasaklamalar iyice analiz edilmelidir.

Diğer Faktörler; bahsettiğimiz üç ana faktör dışında, yatırımcının özel eğilimleri, yerli ve yabancı turistlerin sübjektif görüş ve önerilerini, bazı kişisel inanç ve değerleri de kuruluş yeri seçimini etkileyen diğer faktörler içine toplayabiliriz.

Kuruluş yeri seçimini etkileyen bu faktörlerin konaklama işletmesinin niteliğine göre farklı önem ve ağırlıkları bulunmaktadır. Örneğin, büyük şehir otellerinde kuruluş yeri seçiminde öncelik ekonomik ve yasal faktörlere veriliyorsa, diğer bir otel çeşidinde doğal faktörler ön plana çıkmaktadır.

Turizm işletmelerinin kuruluş yeri seçiminde, tarihi ve arkeolojik değerler ile bitki örtüsü, zemin durumu, su gibi doğal veriler, öncelikle incelenmelidir. Bununla birlikte, yörenin kalkınma hızı, ziyarete gelecek turistlere karşı nasıl bir tepki gösterileceği, sağlık koşulları, kültür seviyesi, nüfusun yapısı, yöresel ekonomik ve sosyal yapı gibi etkenler üzerinde de dikkatle durulmalıdır.

Bir konaklama işletmesi için kuruluş yeri seçerken bölgedeki, tarihi ve kültürel değerler, doğanın sunduğu değerler, gelecekteki iş hacmine etki edecek bölgedeki iktisadi gelişmeler, bölgedeki geçici ekonomik faaliyetler, (fuarlar, pazarlar) sosyal, kültürel faaliyetler (karnaval, gösteri ve yarışma), sportif faaliyetler ve yarışmalar, bölgenin turistik gelişimi ve bu gelişim içinde kurulacak tesisin oynayacağı rol, sezonun devam müddeti ve müşteri akışlarının zamanı gibi faktörler göz önünde bulundurulmalıdır.

2.4. Yatırım Projelerinde Mali Analiz

Mali yönden yapılacak çalışmalarla daha önceki ekonomik ve teknik çalışmaların verileri ile mali tablolar düzenlenecektir. Mali yönden yapılacak çalışmalar, etüt edilen projenin öncelikle mali yönden çatısının kurulması, hesapların tamamlanmasıdır.

Projelerde mali inceleme; toplam yatırım tutarının hesaplanması, yatırım harcama ve finansman planlarının hazırlanması, tahmini gelir ve gider tablolarının düzenlenmesi, mali karlılığın bulunması ve kara geçiş analizi konularını kapsamaktadır.

2.4.1. Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Toplam yatırım tutarı projenin başlangıcından kesin işletmeye alınmasına kadar yapılan kuruluş giderleri, gerekli arsa, sabit tesisler ve işletme sermayesi ile ilgili yatırım harcamalarıdır. Değerlendirme yılı sabit fiyatlarıyla iç para, dış para ve toplam olarak düzenlenen bir tabloda özetlenir. Yatırımın yıllara göre dağılımı da ayrıntılı olarak düzenlenecek eklerde belirtilir. Yatırımın faydalı ömrü ve son değerleri de burada yer alır.

Bir yatırım önerisinin toplam maliyeti, yapılacak harcamaların tekrarlanma durumu ve projenin yaşam devri göz önüne alınarak belirlenir. Bir yatırım projesinin yaşam devri; kuruluş dönemi ve işletme dönemi olarak iki farklı dönemden oluşur.

Yatırım önerisinin ortaya çıkışından tesisin işletmeye açılmasına kadar olan kuruluş döneminde yapılan harcamalar kuruluş dönemi harcamalarıdır. Kuruluş dönemi harcamaları bir bakıma sabit sermaye yatırım tutarını oluşturur. Kuruluş döneminin uzunluğu ve harcamaları projenin uygulama planında belirlenecektir.

İşletme dönemi giderleri, tesisin üretime başladığı tarihten faydalı ömrü sonuna kadar geçen zaman süresinde tesisin istenilen üretimi gerçekleştirebilmesi için gerekli olan tüm harcamaları kapsar. İşletme döneminin uzunluğu doğal olarak

tesisinin faydalı ömrüne bağlıdır. Bu yüzden faydalı ömrün ne kadar olacağı önceden belirlenmelidir.

Bu sebepten de proje için teknik ve ekonomik boyutlar birlikte düşünülerek uygun bir faydalı ömür ya da işletme dönemi belirlenmelidir. Ama bu çok zor bir karardır. Çünkü sabit sermaye yatırımları genelde uzun bir işletme dönemini kapsar ve bu dönem içinde teknolojik ve ekonomik değişimleri tahmin etmek zordur. Bu nedenle yatırımın içinde yer alacağı ekonomik ve teknolojik koşullara bağlı olarak sabit sermaye yatırımları için belirli bir işletme döneminin tesisin faydalı ömrü olarak alınması gerekmektedir.¹²⁸

2.4.2. Yatırım Harcamaları ve Finansman Planları

Yatırımın uygulama planına dayanılarak harcamaların yıllara dağılımını gösteren bir yatırım harcamaları tablosu ile harcamaların yıllara göre hangi kaynaklardan karşılanacağını gösteren bir finansman kaynakları tablosunun hazırlanması gerekmektedir.

Toplam finansman gereksinimi; toplam yatırım tutarına beklenen fiyat artışlarının getireceği farkın ve dış kaynaklar için ödenecek faizlerin eklenmesi yoluyla hesaplanabilir.

2.4.3. Projenin Proforma Gelir ve Giderlerinin Belirlenmesi

Yatırım projeleri nakit akımı kullanılarak değerlendirilir. Projenin uygulanması sonucunda ortaya çıkan nakit girişleri ve çıkışları projenin nakit akımıdır. Projenin uygulanması sonucu ortaya çıkan vergiden sonraki kâr ile projenin ortaya çıkaracağı amortismanların toplamından nakit akımı oluşur. Projenin nakit girişi işletmenin yaptığı satıştan oluşur. Nakit çıkışı ise giderlerinden oluşur. Amortisman giderleri vergi kanunları uyarınca gider olarak yazılır, ancak işletme

¹²⁸ İto, **Fizibilite Raporlarının Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, İstanbul, 1990, s.6

açısından nakit çıkışına yol açmaması nedeniyle vergiden sonraki kâra eklenerek nakit akımı bulunur.¹²⁹

Konaklama işletmeleri açısından işletme gelir ve giderlerini ele alırsak; projenin faydalı ömrü süresince öngörülen doluluk oranları ve fiyat incelemeleri sonuçları dikkate alınarak her faaliyet dönemi için toplam işletme gelirleri tahmin edilir. Yine aynı dönemdeki doluluk oranına göre teknik incelemelerle hesaplanan üretim maliyetlerine vergiler, satış giderleri, genel ve idari giderler ve finansman giderleri eklenerek toplam işletme giderleri bulunur.

2.5. Yatırım Projelerinin Değerlendirme Kriterleri

Yöneticiler genellikle işletmelerde ellerindeki işgücü, sermaye, hammadde, makine ve donatım gibi sınırlı kaynakları değişik yatırım alanlarında kullanma sorunuyla karşılaşmaktadırlar. Kaynakların bir konuda kullanılması, başka alanlarda yapılacak yatırımları önlediğinden, bir işletmede yatırım projeleri arasında seçme ve sıralama yapmak zorunluluğu doğurmaktadır. Yapılabilirlik projelerini sağlıklı bir biçimde değerlendirmeden gerçekçi bir ekonomik planlama yapılamayacağı gibi, işletmelerin de kaynaklarını verimli kullanmaları kolay değildir. Bu yüzden işletmenin başarılı olması kalkınma planlarının amaçlarına ulaşması, yapılabilirlik projelerinin hazırlanması ve değerlendirilmesi ile yakından ilgilidir.

Eldeki kaynakları uygun ve anlaşılabilir bir biçimde seçme ve sorumlulara sunma işlemi proje değerlendirmesidir. Proje değerlendirme aşaması, yapılabilirlik çalışmasında verilen ekonomik, teknik ve finansal verilere dayanır. Bu yüzden de proje değerlendirme işlemi yapılabilirlik çalışmalarının uygulanabilir olup olmadığını öğrenmek amacıyla yapılır. Yani yatırımın gerçekleştirilmesi için kesin karar verme aşamasıdır.¹³⁰

¹²⁹ Pamukçu Bülent, *İşletme Finansı*, İstanbul, 1989, ss.49-50

¹³⁰ Gürdoğan Nazif, *Yatırım Projelerinin Ticari ve Sosyal Açıdan Değerlendirilmesi*, Ankara, 1986, s.45

2.5.1. Basit Karlılık Oranı

Basit kârlılık oranı yatırım değerlendirilmesinde en kolay ve pratik hesaplanabilen orandır. Basit karlılık oranı normal bir yıl içerisinde meydana gelen net nakit akımının başlangıçtaki yatırıma oranıdır.¹³¹

$$R = \frac{F}{Y} \text{ veya } Re = \frac{F}{Q}$$

Formülde;

R = Toplam Yatırım Üzerinden Kârlılık,

Re= Özsermaye Üzerinden Kârlılık,

Y = Özsermaye ile borçları kapsayan toplam yatırım tutarı,

Q = Yatırılmış Olan Özsermaye.

Basit karlılık oranının doğru olarak hesap edilebilmesi için projenin hayatındaki yıllardan birinin en uygun normal bir yıl (F) olarak seçilmesinin önemli olduğunu belirtmek gerekir. Normal yıl, bir projenin hayatında ulaşabileceği en büyük kapasiteye vardığını ve borçlarla ilgili geri ödemelerin hala devam ettiğini gösteren temsili bir yıldır. Kuşkusuz birden fazla normal yıl olabilir ve net kar ve faiz ödentileri bakımından en uygun olan yıl seçilmelidir.

Eğer R sermaye piyasasında geçerli olan faiz haddinden yüksek olursa o zaman bu proje iyi bir proje demektir.¹³² Birden fazla proje seçeneği söz konusu ise yatırımcının beklediği kârlılığı sağlamak koşulu ile kârlılık oranı en yüksek olan proje seçilecek ya da ona öncelik tanınacaktır.

Proje değerlendirmesinde basit karlılık oranının bir kriter olarak kullanılmasının bazı sakıncaları vardır. Bunlar:

- Yalnız bir yılın bilgilerine dayandığı ve proje ömrünün öteki yıllarını göz önünde tutmadığı için sadece bir kriter olarak kabul edilmelidir.

¹³¹ Öcal Usta, **Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi**, İzmir, 2005, s.133

¹³² Usta, **a.g.e.**, s.154

- Bir projenin bütün hayat süresini iyi temsil edebilecek bir yılı seçmek kolay değildir.
- Yıllar itibarıyla net karın dalgalanma göstermesi halinde yatırım tutarı oranında net kar olarak tek bir rakam kullanılması doğru değildir. Uygulamada sık karşılaşılan böyle bir durumda söz edilen yıllık net kar/yatırım tutarı oranı, yatırım kararları alınmasında yararlı bir gösterge olmayacaktır. Ancak yıllık net kâr olarak proje yaşının devri boyuca elde edilen net kârların ortalaması ele alınırsa bu sakınca bir ölçüde ortadan kaldırılabilir.¹³³
- Bunların yanı sıra projenin ekonomik ömrünün ve paranın zaman değerinin dikkate alınmaması bu kriteri yetersiz kılmaktadır.

Bu eksiklere rağmen, projenin yatırım karlılığını ve özellikle hayat süresi kısa olan projelerin kârlılığını hızlı hesaplayabilmek için uygun bir kriterdir.

2.5.2. Geri Ödeme Süresi

Geri ödeme süresi, yapılan toplam yatırım miktarı kadar net nakit girişi sağlayacak süredir. Bir başka deyişle, net nakit girişlerini toplam yatırım sermayesine eşitleyen yıl sayısıdır. Geri ödeme süresi yapılan harcamaların ne kadar sürede geri alınabileceğini gösterir. Kârlılık ölçüsü değildir. Ancak yatırımın kendini ne kadar hızlı ödeyebileceğini ölçer. Hesaplanan geri ödeme süresi yatırımcının istediği yıl kadar ya da daha az ise proje kabul, çok ise reddedilir.¹³⁴

Geri ödeme süresi aşağıdaki formülle hesaplanır;

$$GÖS = \frac{Y - H}{YNNA}$$

GÖS = Geri Ödeme Süresi

Y = Yatırım Tutarı

H = Kalıntı (Hurda) Diğeri

YNNA = Yıllık Net Nakit Akımı

¹³³ Akgüç Öztin, **Finansal Yönetim**, İstanbul, 1994, s.336

¹³⁴ Sarıaslan, **a.g.e.**, s.191

Sermaye kullanımı olarak yatırım projesinin asıl tutarı alınmaktadır. Gerekirse bu tutardan kalıntı değer düşülecektir.¹³⁵ Bir yatırımın sağlayacağı net nakit akımı, vergiden sonraki kâr ile ayrılan amortismanların toplamına eşittir.¹³⁶

YNNA = Yıllık Kar + Yıllık Amortisman olarak kabul edilmektedir.

Tablo 2.3. Geri Ödeme Süresi Yöntemine Örnek Tablosu

	Yatırım Projesi 1	Yatırım Projesi 2
Yatırım Tutarı TL	180.000	138.000
Kalıntı Değer TL	20.000	6.000
Amortisman TL/Yıl	6.000	9.000
Kar TL/Yıl	2.000	3.000
YNNA TL/Yıl	8.000	11.000

Yukarıdaki örnekte;

$$tg1 = \frac{180.000 - 20.000}{8.000} = 20 \text{ yıl}; \quad tg2 = \frac{138.000 - 6.000}{11.000} = 12 \text{ yıl}$$

Bu durumda 2. yatırım projesi kabul edilecektir. Çünkü projenin geri ödeme süresi daha azdır.

Geri ödeme süresi ikame yatırımlarında kullanıldığında, yıllık ortalama kar, yıllık ortalama maliyet tasarrufu olarak yorumlanmaktadır.¹³⁷

Yapılan ikame yatırımı sonucunda verimliliğin artması ve dolayısıyla işletmenin giderlerinde bir azalma olması beklenen bir sonuç olacaktır. Bu durumda azalan giderlerin işletme için bir nakit girişi oluşturduğunu kabul etmek yerinde bir karar olacaktır. Bu tür bir yatırımda azalan giderler işletme açısından bir nakit girişi olarak kabul edilebilir. Oluşan bu nakit girişinden vergi düşülerek projenin net karı bulunur. Bu durumda oluşan kâra projenin oluşturduğu amortismanlar eklenerek yatırım projesinin oluşturduğu net nakit akımı bulunur.

¹³⁵ Yılmaz Zekai, **Yatırım Projeleri Analizi ve Yönetimi**, Bursa, 1990, s.151

¹³⁶ Akgüç, **a.g.e.**, s.338

¹³⁷ Yılmaz, **a.g.e.**, s.152

Bir değerlendirme kriteri olarak geri ödeme süresinin bazı eksik yönleri bulunmaktadır. Bunlar:

- Yatırım projesi, projenin tüm ekonomik ömrünü dikkate alarak değil sadece geri ödeme süresinde değerlendirilmektedir. Bu durumda başlangıç yıllarında nakit girişi yüksek olan projeler kabul edilebilir.¹³⁸
- İkinci sakıncası, farklı dönemlerde ortaya çıkan parasal değerleri aynı gördüğü için paranın zaman değerini dikkate almamaktadır.¹³⁹
- Geri ödeme kriterinin katı bir şekilde uygulanması halinde firmalar açısından stratejik öneme sahip uzun ömürlü yatırımlara öncelik verilmeyebilir.

Geri ödeme süresi kriterlerinin bu eksik yönleri olmakla beraber, özellikle istikrarsız, geleceği belirsiz veya teknolojik gelişmelerin hızlı olduğu sektörlerde yatırım yapmakta kullanılmaktadır. Risk derecesi ve kârlılık oranı aynı olan alternatifler arasında yapılacak bir seçimde geri ödeme süresinin dikkate alınması gerekmektedir.¹⁴⁰

2.5.3. Net Bugünkü Değer

Bir yatırım projesinin bugünkü değeri, gelecekteki net nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerleri arasındaki farktır. Bu şu demektir; bütün yıllık nakit akımları, önceden tespit edilen bir iskonto haddi üzerinde sıfır kabul edilen bir zaman noktasına (uygulamanın başlangıç yılı) indirgenmelidir.

Bu projenin bugünkü değeri sıfırdan büyükse veya en azından sıfıra eşitse, o proje ticari açıdan kabul edilebilir. Alternatif projeler arasından seçim yapılırken en yüksek bugünkü değeri gösteren proje seçilir.

¹³⁸ İto, **a.g.e.**, s.137

¹³⁹ Sariaslan, **a.g.e.**, s.192

¹⁴⁰ Akgüç, **a.g.e.**, s.342

Projenin bugünkü değeri şu şekilde formüle edilir;

$$BD = \frac{YNNA}{(1+i)} + \frac{YNNA}{(1+i)^2} + \frac{YNNA}{(1+i)^3} + \dots + \frac{YNNA}{(1+i)^n} + \frac{H}{(1+i)^n}$$

Bu geometrik dizinin toplamı,

$$BD = \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} YNNA + \frac{H}{(1+i)^n}$$

Formülde $\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$ bugünkü değer faktörü (bdf) olup iskonto faktörleri toplamını oluşturmaktadır.¹⁴¹

YNNA = Yıllık Net Nakit Akımı

H = Hurda Değeri

i = İskonto Oranı

n = Yatırımın Ekonomik Ömrü

Projenin Net Bugünkü Değeri şu şekilde tanımlanır;

$$NBD = BD - YT$$

NBD= Net Bugünkü Değeri

BD = Bugünkü Değer

YT = Yatırım Tutarı

Örnek: Yıllık bir kuruluş ve 6 yıllık bir faydalı ömrü olan bir proje için nakit akımının aşağıdaki verileri gösterdiğini varsayalım ve iskonto oranının % 40 olduğunu kabul edelim.

¹⁴¹ Şahin, a.g.e., s.151

Tablo 2.4. Net Bugünkü Değer Yöntemine Örnek Tablo

Yıllar	Yatırım Tutarı (milyon TL)	YNNA (milyon TL)
0	-494	0
1	0	240
2	0	240
3	0	240
4	0	240
5	0	240
6	0	240
H		102

Bu verilere göre iskonto oranının $i=0,40$ olduğunu varsayarsak,
 $NBD = (240) * (2,168) + (102) * (0,133) - 494 = 520,32 + 13,566 - 494 = 39.886$
 $NBD = 39.886.000$ TL.

Yukarıdaki verilere göre, net bugünkü değeri pozitif çıktığı için bu proje kabul edilebilir.

Net bugünkü değerın hesaplanmasında veri olarak alınan iskonto oranının uygun bir biçimde belirlenmesi oldukça önemlidir. Bir yatırımın bugünkü değeri, net nakit akımlarını indirgemedde kullanılan iskonto oranına göre değişir. İskonto oranı büyüdükçe yatırımın net bugünkü değeri azalmaktadır.

Net bugünkü değer hesaplanırken yatırımın hangi iskonto haddi üzerinden indirgeneceği, bir başka deyişle yatırımdan beklenen asgari karlılık oranının ne olması gerektiği büyük önem taşır. Bu oranın yüksek veya düşük saptanması yatırımlar arasındaki sırlamayı etkilemekte ve değiştirebilmektedir.

İskonto oranına göre değişik bugünkü değerler bulunur. Bu nedenle iskonto oranının belirlenmesi kuramsal alanda büyük tartışmalara yol açmıştır.

Bir yatırım projesinin değerlendirilmesinde iskonto oranı seçerken aşağıdaki noktalardan hareket edilmelidir.¹⁴²

¹⁴² Gürdoğan, a.g.e., s.55

- Borç alınan finansman kaynakları için ödenen faiz oranı, daha geçerli bir deyişle sermaye piyasasındaki geçerli faiz oranı,
- Sermayenin marjinal verimliliği,
- İşletmenin yatırım yapmayı düşündüğü alandan beklediği karlılık oranı,
- İşletmenin sermaye maliyeti,
- Benzer yatırım konularındaki karlılık oranı.

Projede yabancı kaynak kullanılmışsa, kuşkusuz sağlanan kaynak için katlanılan maliyet, sermaye maliyetini etkileyecektir. Sermaye maliyetini bir iskonto oranı alan ve böylece paranın zaman değerini göz önüne alan net bugünkü değer, yatırımcıların beklediği kâr düzeyini karşılayan ve en çok kar sağlayacak olan projelerin seçiminde yaygın olarak kullanılan bir proje değerlendirme kriteridir.¹⁴³

Alternatif yatırım projeleri arasında seçim yaparken ekonomik ömrü eşit projeler arasından net bugünkü değeri büyük olan projeler seçilir. Farklı ekonomik ömrü olan alternatif projelerde ise zaman etkisi giderilerek bulunan net bugünkü değerle seçim yapılır.

Farklı ekonomik ömrü olan projeler değerlendirilirken önce her projenin net bugünkü değeri hesaplanır. Ardından her projenin ömrü sonunda yenilendiği ve bu durumun sonsuza kadar aynı şekilde tekrarlandığı varsayılarak net bugünkü değer bulunur.

Bir yatırım projesinin ekonomik ömrü çok uzunsa ve tahmin edilemiyorsa bu projeye sonsuz ömürlü ve getirili bir proje olarak bakılabilir. Örneğin bir doğal soda kaynağının ekonomik ömrü sonsuzdur. Bu kaynağı işletecek bir firmanın her yıl 8,5 milyon TL düzenli bir net hasıla akımı elde edeceğini, firmanın elindeki yatırım fonunun fırsat maliyetinin % 40 olduğunu varsayarsak bu doğal soda kaynağının sermaye değerini, bdf ile YNNA'nı çarparak bulabiliriz. Projenin ekonomik ömrü, n

$$= \text{sonsuz olduğunda bdf} = \frac{1}{i} \text{ olur. Buna göre söz konusu kaynağın değeri, BD} = \frac{1}{0,40}$$

¹⁴³ Sariaslan, a.g.e., s.137

8,5 = 21,25 milyon TL olarak hesaplanacaktır. Bir firma bu doğal kaynağı satın almak için 21,25 milyon TL'den daha fazla ödeme yapmak istemeyecektir. Bu paranın altında bir bedelden satın alabilirse karlı iş yapmış demektir.¹⁴⁴

Net bugünkü değer kriteri birçok uygulamada kullanılan bir kriterdir. Özellikle nakit hareketlerini zaman ve tutar açısından farklı ele alabilme imkânına sahiptir.¹⁴⁵

Net bugünkü değer kriterinde sermaye maliyetinin yatırımın faydalı ömrü boyunca değişmeyeceği varsayılmakta ve gelecekte sağlanacak para girişleri sabit bir iskonto oranı üzerinden hesaplanmaktadır. Oysa zaman içerisinde beklenen karlılık oranı değişebilir. Bu durumda stabil bir iskonto oranı uygulamak anlamsızdır. Net bugünkü değer kriteri projelerin tam iç karlılık oranını belirlememekte, ancak bir projenin iç karlılık oranının istenen orandan yüksek olup olmadığını belirlemektedir.¹⁴⁶

Net bugünkü değer karlılık ölçütü olarak kullanımı yanlış yorumlara neden olabilir. Net bugünkü değeri sıfır olan projenin ret edilmesi doğru değildir. Çünkü net bugünkü değeri sıfır olan bir proje sermaye maliyetini karşılayan projedir ve yatırımcının beklediği asgari karlılık düzeyini karşılayan proje olabilir. Bu nedenle net bugünkü değeri sıfır olsa bile bir proje duruma göre kabul edilebilir. Öte yandan pozitif net bugünkü değerli alternatif yatırım önerileri arasından en büyük değere sahip olan proje en yüksek karlılık orana sahip demek değildir. Çünkü net bugünkü değer kriteri sadece miktar olarak karın büyüklüğünü gösterir.¹⁴⁷

¹⁴⁴ Şahin, **a.g.e.**, s.153

¹⁴⁵ Sarıaslan, **a.g.e.**, s.182

¹⁴⁶ Akgüç, **a.g.e.**, s.374-375-376

¹⁴⁷ Yılmaz, **a.g.e.**, s.182

2.5.4. İç Kârlılık Oranı

İç karlılık oranı, bir yatırım projesinin nakit çıkışlarının bugünkü değerini nakit girişlerinin bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranıdır.¹⁴⁸

İç getiri oranını hesaplamak için yatırım maliyetini projeden beklenen yıllık net nakit akımına bölersek bir katsayı elde ederiz. Bu katsayıyı bdf'ünü veren Tablo: II de yatırım malının ekonomik ömrünü gösteren sırada arayacağız. Eğer bu katsayıyı Tabloda bulabilirsek, katsayısının üstünde bulunan iskonto oranı projenin iç getiri oranı olacaktır.¹⁴⁹

Yatırım tutarını yıllık net nakit akımına böldüğümüzde ortaya çıkan katsayıyı Tablo II.'de bulamazsak, bu katsayıya en yakın iki katsayıyı (birisini bu katsayıdan büyük diğeri küçük) alırız ve enterpolasyon yöntemi ile iskonto oranını hesaplayabiliriz. Bunu bir örnek ile açıklarsak: Bir yatırım projesinin yatırım tutarı 420 milyon TL, Yıllık Net Nakit Akımı 110 milyon TL ve ekonomik ömrü 10 yıl olsun Hurda değerini sıfır olduğunu kabul edelim. Bu projenin İç Getiri Oranını

hesaplarsak, önce $\frac{Y}{YNNA} = 3.8182$ oranını Tablo: II' de arayacağız. Ancak bu katsayı elimizdeki Tablo: II' de bulunmamaktadır. Tablo: II' de buna en yakın katsayılar % 20 iskonto oranına ait 4.192 ve % 30 iskonto oranına ait 3.092 katsayılarıdır. O halde söz konusu projemizin İç getiri oranı % 20 ile % 30 arasındadır. Projemizin İç getiri oranını aşağıdaki gibi hesaplayabiliriz.¹⁵⁰

$$r = i_1 + \frac{(BD_{i1} - Y)(i_2 - i_1)}{(BD_{i1} - BD_{i2})} = \% 20 + \frac{((110 \times 4.192) - 420)(\% 30 - \% 20)}{((110 \times 4.192) - (110 \times 3.092))} = \% 23.4$$

Bu formülü açıklarsak;

r = İç Getiri Oranı

BD_{i1} = Birinci iskonto oranıyla hesaplanmış bugünkü değer

BD_{i2} = İkinci iskonto oranıyla hesaplanmış bugünkü değer

¹⁴⁸ Pamukçu, a.g.e., s.46

¹⁴⁹ Şahin, a.g.e., s.161

¹⁵⁰ Şahin, a.g.e., s.161

i_1 = pozitif iskonto oranı

i_2 = negatif iskonto oranı

Eğer projenin hurda değeri varsa BD_1 ve BD_2 ye hurda değerini eklemek gerekir.

Örnek: Bir yatırım projesi için 114,6 milyon TL değerinde bir yatırıma karar verilecektir. Yatırımın ekonomik ömrü 8 yıldır. Hurda değer 3,8 milyon TL olacağı öngörülmektedir. Firmanın bu proje için uygun gördüğü iskonto oranı % 29'dur. Bu vakada alt iskonto oranı % 24, üst limiti ise % 40 kabul edilecektir.

Tablo 2.5. İç Getiri Oranı Yöntemine Örnek Olay Tablosu

Yıllar	YNNA (milyon TL)	% 24	% 40
0	- 114,6	–	–
1	12.8	10,3168	9,1392
2	18.6	12,09	9,486
3	28.2	14,7768	10,2648
4	38.8	16,4124	10,088
5	52.0	17,732	9,672
6	60.2	16,555	8,0066
7	82.0	18,204	7,79
8	82.0	14,678	5,576
H (8)	3.8	0,6802	0,2584
		$BD_{i1}= 121,4452$	$BD_{i2}= 70,281$

$$r = 0,24 + \frac{(121,4452 - 114,6)(0,40 - 0,24)}{(121,4452 - 70,281)} = 0,24 + \frac{6,8452 \times 0,16}{51,1642} = 0,26140622 \sim \%26$$

Yatırımcının seçtiği iskonto oranı % 25 olduğuna göre bu proje uygulanamaz. Çünkü, projenin getirisi yatırım fonunun fırsat maliyetini karşılamamaktadır.

Projeye yatırılan sermayenin karlılık oranını iç karlılık oranı gösterir. Böylece projeyi üstlenen girişimciye proje finansmanında borçlanma gerektiği zaman ödeyebileceği maksimum faiz oranının ne olacağını da daha açık bir şekilde sunmaktadır. Yani sermaye maliyeti ile karşılaştırılabilecek bir oran vermektedir.

Böylece karar verici sınırlı kaynaklarını daha akıllıca bir şekilde kullanmak için açık bir bilgiye sahip olacaktır.¹⁵¹

Bazen karlılık oranı düşük ancak ekonomik ömürleri uzun olan projeler, karlılık oranı yüksek ekonomik ömrü kısa olan projelere tercih edilmektedir. İç karlılık kriteri böyle tercihin yapılmasına yardım eden bir yöntemdir.¹⁵²

İç karlılık kriteri, yatırım projelerinin değerlendirilmesinde zaman faktörünü ve yatırımın ekonomik ömrünü dikkate alan, yatırımın sağlayacağı para girişleri ile para çıkışlarını aynı zaman düzeyine indirgeyerek birbiriyle karşılaştırılabilir bir hale getiren objektif bir yöntemdir.

Bazı yatırım projeleri için sadece bir iç karlılık oranı hesaplanamaz. Yatırım projesi için tek bir iç kârlılık oranı hesaplayabilmek için yatırımın sağlayacağı nakit akışı pozitif değer aldıktan sonra bu değerın yatırımın ekonomik ömrü sonuna kadar devam etmesi lazım.¹⁵³

İç karlılık kriterinin üstü kapalı olsa dayandığı varsayalım, bir yatırımın sağlayacağı fonların iç karlılık oranı en az söz konusu yatırıma eşit olan bir yatırım projesinin finansmanında kullanılacağıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkeler için böyle bir varsayım geçerli olmayabilir. Kârı daha çok yatırım projelerine öncelik verilmesi, iç karlılık oranı daha az yatırımların ertelenmesine neden olabilir.¹⁵⁴

2.5.5. Karlılık İndeksi

Karlılık indeksi yatırım süresince elde edilen nakit girişlerinin bugünkü değerinin yatırımın gerektirdiği nakit çıkışlarının bugünkü değerine oranıdır.

Karlılık endeksi aşağıdaki formülle hesaplanır:

$$PI = \frac{YNNA + HD}{YT}$$

¹⁵¹ Sariaslan, **a.g.e.**, s.143

¹⁵² İto, **a.g.e.**, s.145

¹⁵³ Akgüç, **a.g.e.**, s.352

¹⁵⁴ Akgüç, **a.g.e.**, s.352

PI: Karlılık İndeksi

YNNA: Yıllık net nakit akımları

HD: Hurda Değeri

YT: Yatırımın Tutarı

Burada yıllık nakit akımları (YNNA), yatırımın yaratacağı net kar + amortismanlar olarak alınmaktadır.

Karlılık indeksi yatırdığımız her 1 liraya karşılık ne kadar kazanabileceğimizin bir ölçüsüdür.

Bir yatırım önerisinin karlılık indeksi kriterine göre değerlendirilmesinde, PI değeri 1'den büyük olduğunda yatırım projesi kabul, küçük olduğunda ret edilecektir. Alternatif projelerin değerlendirilmesinde ise en yüksek karlılık endeksine sahip proje öncelik kazanacaktır.

Elimizde yatırım yapabileceğimiz sınırlı bir sermaye varsa karlılık indeksi kriterinin kullanılması yararlı olacaktır.

Bir işletmenin elindeki sınırlı finansal kaynakların getiri oranı yüksek yatırım projelerine hangi oranda dağıtılacağını belirlemede karlılık indeksi kriteri kullanılır.

Yatırım projeleri sıralamasında net bugünkü değer ile karlılık indeksi kriteri farklı sonuçlar verebilir. Net bugünkü değerde amaç belirli bir iskonto haddi üzerinden yatırımın net bugünkü değerini maksimum yapma ise karlılık endeksinde amaç fayda maliyet oranını en yüksek düzeye çıkarmaktır.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Akgüç, a.g.e., s.377

2.6. Sermaye Maliyeti

Sermaye maliyeti finans yöneticileri açısından da ekonomistler açısından da önemli bir konudur. Yatırım kararları, finansman kararları ile doğrudan ilgili olup bir projenin kabulü, çoğu zaman projenin nasıl finanse edileceğine bağlıdır.¹⁵⁶

Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde kullanılan iskonto oranı yatırımın karlılığını ölçmeye yarayan bir araçtır. İskonto oranı firma açısından yatırım projelerinin finansmanında kullanılan kaynakların maliyetidir.¹⁵⁷

Yatırım projelerinin kabul koşullarından biri, yatırım projesinin net bugünkü değerinin sermaye maliyeti üzerinden ya da önceden saptanan iskonto oranına göre pozitif olmasıdır. İç karlılık kriterinin kullanılması halinde projenin kabul koşulu, projenin iç karlılık oranının sermaye maliyetinden daha yüksek olmasıdır.

Net bugünkü değerdeki gibi iç karlılık kriterlerinin uygulanmasında da sermaye maliyeti, sermayenin yatırım projelerinde ayırma noktasını oluşturmaktadır. Net bugünkü değeri sermaye maliyetine göre pozitif olan projelere veya iç karlılık oranı sermaye maliyetinden daha fazla olan yatırım projelerine kaynak ayırımı yapılmaktadır. Yani işletmenin yatırım harcamaları, yatırım projelerinin kârlılığı sermaye maliyetine eşit olana kadar sürmektedir.¹⁵⁸

Sermaye maliyeti kullanılan ve kullanılması düşünülen maliyetlerin ortalamasına eşittir. Kullanılan ve kullanılması planlanan kaynakların yapısal özellikleri bağımsız maliyetlerin belirlenmesinde etkilidir. Böylece kullanılan toplam sermaye maliyetini her bağımsız kaynağın özelliklerine göre tespit edilen maliyetlerin ortalaması vermektedir.¹⁵⁹

Genel olarak, işletme açısından bir finansman kaynağının maliyeti, söz konusu kaynağın firmaya sağladığı para girişinin bugünkü değeri ile gerektirdiği para çıkışlarının bugünkü değerini eşit kılan iskonto oranıdır. Bir finansman kaynağının

¹⁵⁶ Akgüç, **a.g.e.**, s.439

¹⁵⁷ İto, **a.g.e.**, s.150

¹⁵⁸ Akgüç, **a.g.e.**, s.439

¹⁵⁹ İto, **a.g.e.**, s.150

gerektireceği para çıkışları kaynağın niteliğine göre faiz, anapara ödemeleri veya kar payı ödemeleri olabilir.

İşletme yatırımları için gerekli fonları öz ve yabancı kaynağından sağlar. Bu yüzden her iki yatırımcı işletmeye fonlarını yöneltmek için değişik getiri oranı ister. İşletme açısından bu getiri oranı kaynağın maliyetidir. İşletmenin öz kaynaklarının ihraç edilmiş hisse senetlerinden oluştuğu varsayımı altında öz kaynağın maliyeti hissedarların beklediği minimum karlılık oranıdır.¹⁶⁰

İşletmede değişik zamanda kullanılan yabancı kaynak faiz ve anapara ödemelerini borç tutarına eşitleyen iskonto oranı yabancı kaynağın maliyetini verir. Ancak faiz ödemeleri vergi matrahından düşülebileceğinden vergi de hesaplamalara eklenmelidir.¹⁶¹

Bu açıklamaları toplarsak, sermaye maliyeti hesaplanırken firmanın devamlı bir varlık olduğu göz önünde tutulmalı ve kullandığı çeşitli kaynakların maliyetinin ağırlıklı ortalaması hesaplanmalıdır.

2.7. Yatırım Projelerinde Risk Faktörü

Proje genel olarak gelecekte daha çok para kazanma amacıyla planlanarak bir dizi harcama yapmayı gerektiren yatırım önerisidir. Böylece proje değerlendirilmesinin esas amacı, yatırımın gelecekteki nakit girişlerini ve nakit çıkışlarını karşılaştırarak önerinin kabul edilebileceği konusunda önceden karar vermektir. Kabul etmeliyiz ki gelecek belirsizliklerle doludur ve bir projenin gelecekte nakit akımlarını, getireceği sosyo-ekonomik değişiklikler nedeni ile önceden doğru olarak tahmin etmek oldukça zordur.¹⁶²

Hangi yatırım kriteri uygulanırsa uygulansın yatırım projeleri arasında seçim yaparken risk unsurunu dikkate almamak veya bütün yatırımların aynı ölçüde riskli olduğunu varsaymak doğru olmaz. Gerçek şu ki hemen hemen her yatırım

¹⁶⁰ Pamukçu, a.g.e., s.99-105

¹⁶¹ Ceylan Ali, *İşletmelerde Finansal Yönetim*, Bursa, Ekin Kitapevi, 1993, s.137

¹⁶² Sariaslan, a.g.e., s.161

projesi farklı derecede risk taşımaktadır. Ekonomik hayattaki gelişmeler, yatırımın kendisine özgü faktörleri, rekabet, teknolojik gelişmeler, tüketici zevk ve tercihlerinde değişimler ve diğer etkiler nedeniyle geleceği kesin bir şekilde tahmin etmek imkânsızdır. Bu yüzden de bir yatırımın sağlayacağı tahmin edilen para girişlerine, yatırımın gerektireceği para çıkışlarına ve yatırımın ekonomik ömrüne kesin olarak bakılamaz. Yatırımın sağlayacağı net para girişleri koşulların değişmesi halinde ilk tahminlere kıyasla büyük sapmalar gösterebilir. Yatırım projelerinin fiilen sağlayacağı net para girişlerinin beklenen değerlerden farklılık gösterme olasılığı projenin riskini belirler. Yani bir yatırım projesinde çeşitli para girişi olasılıklarının bulunması riski doğurur.

Bir yatırımın sağlayacağı net para girişleri önceden kesin olarak saptanabiliyorsa risk söz konusu değildir. Bu tür yatırımlar iş hayatında çok seyrek olur.

2.7.1. Duyarlılık Analizleri

Duyarlılık analizi bir projenin kapsamında yer alan değişken ve parametrelerin nasıl ve hangi derecede projenin getirilerini etkileyeceğini inceleyen bir yöntemdir. Dolayısıyla temel amacı bir değişkenin (fiyat, satış miktarı, iskonto oranı vb.) değişim aralığı içindeki değişimlerin projenin karlılığı üzerindeki etkisini hesaplamaktır.

Analist böylece proje sonuçlarını en çok etkileyen değişkenleri belirler ve bu değişkenler üzerinde dikkatini yoğunlaştırır. Çünkü projenin değişkenleri projenin karlılığını etkileyecektir. O halde bu kritik değişkenlere ilişkin daha doğru tahmin yapabilmek için daha çok bilgi toplamak ve üzerine analiz etmek gerekecektir. Ayrıca muhtemel değişimlere karşılık gerekli önlemlerin önceden alınması mümkün olacaktır. Duyarlılık analizi bir değişkendeki değişikliğin projenin karlılığı üzerinde nasıl bir değişim getireceğini bulmayı amaçlar.¹⁶³

¹⁶³ İto, a.g.e., s.164-165

Mali yönden değerlendirilerek ortaya konulan tahmini gelir tablolarında yer alan satış, mal oluş ve kâr tutarları ve tahmini bilançolarda yer alan varlık ve kaynak tutarları belirsizlikten etkilenen verilerdir. Dolayısıyla duyarlılık hesapları bu tablolarda yer alan verilerden yararlanılarak yapılır.¹⁶⁴

Duyarlılık analizi ile giriş verilerinin (satış fiyatı, satış miktarı vb.) değiştirilmesinin amaç değişkenine (örneğin net bugünkü değer) etkisine yarayan tüm metotlar dikkate alınmalıdır. Ayrıntıda aşağıdaki uygulamalar yapılmaktadır.

- Gelecek durumları için çeşitli veriler bulunacak ve mümkün olan alternatifler amaç değişkenlerinde birleştirilecektir. Böylece çeşitli şartlar altında amaç değerlerinin hangi şekil aldığını görmek mümkün olacaktır.
- Giriş değişkenlerinin öngörüldüğü gibi değiştirilmesi halinde amaç büyüklüklerindeki değişikliklerin bulunması, inanılır gelecek durumlarına dayanarak bulunan giriş verilerinin amaç büyüklüğünü nasıl değiştirebileceğini söyleyebilmek için, kademeli bir şekilde değiştirilmesi uygulanacaktır.¹⁶⁵

2.7.2. Olasılık Analizleri

Olasılık analizleri projeleri riske göre inceleyen yöntemlerin biri ve en yaygın olarak kullanılanıdır. Bu yöntemde projenin nakit girişlerinin beklenen değeri olasılıklarla çarpılarak bulunmakta ve bulunan değer risksiz faiz oranı üzerinden şimdiki değere dönüştürülerek projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır.¹⁶⁶

Proje riski kritik değişkenlerine olan duyarlılığına ve bu kritik değişkenlerin muhtemel değişme aralığı ile olasılık dağılımına bağlıdır. Duyarlılık analizi projede yer alan değişkenlerin nasıl ve ne kadar proje kârlılığını etkilediğini belirlemeyi amaçlar. Ama her değişkenin muhtemel değişme aralığını ve bu aralık içindeki her değer olasılığını duyarlılık analizi göstermez. Bunu belirlemek olasılık analizinin

¹⁶⁴ Güvemli Oktay, **Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi, Değerlendirilmesi ve İzlenmesi**, İstanbul, Nobel Yayın ve Dağıtım, 2001, s.579

¹⁶⁵ Yılmaz, **a.g.e.**, s.208

¹⁶⁶ İto, **a.g.e.**, s.169

temel amacıdır. Projede yer alan her değişken için bir olasılık dağılımını belirlemeye zaman harcanır ve bu bazen gereksizdir. Bunun yerine duyarlılık analizi ile kritik olduğu belirlenen değişkenler için olasılık dağılımları belirlemek daha pratik olacaktır. Görüldüğü gibi duyarlılık ve olasılık analizleri seçenek değil birbirini tamamlayan risk belirleme yöntemleridir.¹⁶⁷

Örnek: Bir yatırım projesinin yatırım tutarı 120 milyon TL, ekonomik ömrü 5 yıl ve projede kullanılan sermayenin fırsat maliyeti % 30'dur. Projeden beklenen Yıllık Net Nakit Akımları için aşağıdaki olasılık dağılımlarını varsayalım.

Tablo 2.6 Olasılık Analizlerine Örnek Olay Tablosu

t ₁		t ₂		t ₃		t ₄		t ₅	
YNNA	O	YNNA	O	YNNA	O	YNNA	O	YNNA	O
30.000	%15	50.000	%20	55.000	%20	60.000	%15	58.000	%10
40.000	%20	60.000	%30	65.000	%25	70.000	%25	65.000	%25
50.000	%55	70.000	%40	75.000	%45	80.000	%50	72.000	%50
60.000	%15	80.000	%10	80.000	%10	90.000	%10	80.000	%10

İlk adım olarak yıllar boyunca olasılık dağılımları göz önünde bulundurularak nakit girişlerinin beklenen değerleri bulunacaktır.

$$E.YNNA = \sum_{t=1}^n YNNA_i * O_i$$

E.YNNA = beklenen Yıllık Net Nakit Akımı

O_i = Olasılık

Yukarıdaki formüle göre projenin her yıl sağlayacağı net nakit girişlerinin beklenen değerleri:

t₁= 46.000

t₂= 64.000

t₃= 69.000

t₄= 75.500

t₅= 70.050

Söz konusu yatırımın % 8 iskonto oranına göre net bugünkü değeri;

¹⁶⁷ Sariaslan, **a.g.e.**, s.169

$$E.NBD = \frac{46.000}{(1 + 0,30)^1} + \frac{64.000}{(1 + 0,30)^2} + \frac{69.000}{(1 + 0,30)^3} + \frac{75.500}{(1 + 0,30)^4} + \frac{70.050}{(1 + 0,30)^5} - 120.000$$

$$= 29.925$$

Net bugünkü değer hesaplanırken riskin iki kez hesaba katılmaması için risk dışında iskonto oranı da kullanılmaktadır.¹⁶⁸

Olasılık dağılımı yaklaşımında beklenen değeri en büyük olan proje en karlı proje kabul edilmektedir. Olasılık dağılımı yaklaşımında yatırım projesinin değerlendirilmesinde proje riski belirlenirken standart sapmanın bulunması gereklidir.¹⁶⁹

Projelerin risklerinin ölçülmesinde standart sapma hesaplanır. Standart sapma ne kadar küçük olursa projenin riski de o kadar az demektir.¹⁷⁰

Yüzde kaç olasılıkla yatırımın net bugünkü değerinin pozitif olacağını belirlemek için ilk adım olarak olası para girişlerinin her yılın standart sapmalarını hesaplamak lazım.¹⁷¹

Standart sapma aşağıdaki formülle hesaplanır.

$$\sigma = \sqrt{\sum_{t=1}^n \frac{S_t^2}{(1 + i)^2 * t}}$$

Ancak beklenen NBD'in standart sapmasını hesaplayabilmek için YNNA'nın standart sapmasını hesaplamamız gerekmektedir. Onun için, önce YNNA'nın standart sapmasını hesaplamalıyız.

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^k (YNNA_{it} - E.YNNA)^2 * O_{it}}$$

Yukarıdaki proje için,

¹⁶⁸ Akgüç, **a.g.e.**, s.403

¹⁶⁹ İto, **a.g.e.**, s.170

¹⁷⁰ Ceylan, **a.g.e.**, s.217

¹⁷¹ Akgüç, **a.g.e.**, s.404

$$\begin{aligned}\sigma 1 &= 8.602,3 \\ \sigma 2 &= 9.165,2 \\ \sigma 3 &= 11.979,1 \\ \sigma 4 &= 8.648 \\ \sigma 5 &= 6.135,8\end{aligned}$$

Projenin riskliliğini ölçmek için ise standart sapmanın hesaplanması gerekir. Eğer gelecekteki net nakit akımlarının birbirinden bağımsız olduğunu varsayarsak, beklenen net bugünkü değere göre standart sapma aşağıdaki formülle hesaplanır.¹⁷²

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^n \frac{S_t^2}{(1+i)^t}}$$

Yukarıdaki projede beklenen değer için standart sapma 22.168,8 TL'dir.

Projenin beklenen net bugünkü değeri ve olasılık dağılımının standart sapması, yatırımın riskliği konusunda, karar vericiye önemli bilgiler sağlar. Eğer olasılık dağılımı normal ise, projenin net bugünkü değerinin negatif olma olasılığı veya belirli bir tutardan daha az olma olasılığı derecesini hesaplamak mümkündür.¹⁷³

Bunun için kullanılan formül şöyledir:

$$Z = \frac{X - E.NBD}{\sigma}$$

Yukarıdaki projenin yüzde kaç olasılıkla net bugünkü değerinin negatif olacağı hesaplanabilir.

$$Z = \frac{0 - 22.168,8}{29.925} = 0,74$$

Bu proje için net bugünkü değerinin negatif olma olasılığı %77,04'tür.

Bu konuda daha emin bilgiye sahip olmak için projenin Net Bugünkü Değerinin belirli bir değerin altında veya üstünde olma olasılığını hesaplayabiliriz.

$$\text{Örneğin projenin 20 milyon TL'nin altında olma olasılığı, } Z = \frac{20.000 - 29.925}{22168,8} = 0,45$$

¹⁷² Sariaslan, **a.g.e.**, s.178

¹⁷³ Akgüç, **a.g.e.**, s. 404

ve % 32,59 dır. NBD'nin 10 milyon TL'nin üstünde olma olasılığı ise

$$10.000 - 29.925$$

$Z = \frac{10.000 - 29.925}{2216,8} = 0,90$ ve % 81,6, NBD'nin 10 milyon TL'nin altında olma

$$2216,8$$

olasılığı ise % 18,4'dır.

2.8. Kriterlerin Değerlendirilmesi

Eğer bir yatırımın faydalı ömrü süresince her yıl sağlayacağı para girişleri eşit ve yatırımın faydalı ömrü belli ise net bugünkü değer kriteriyle yatırımın geri ödeme süresini hesaplamak mümkündür. Ancak yatırımın her yıl sağlayacağı para girişlerinin eşit olması varsayımı nedeniyle bu yöntemin yatırım kararları almaktaki yararı azdır. Böyle olmakla beraber, bir firmanın kabul edeceği en uzun geri ödeme süresi yatırımın faydalı ömrüne ve paranın zaman değerine bağlıdır.¹⁷⁴

Net bugünkü değer kriterine göre projenin faydalı ömrü boyunca sağlayacağı para girişlerinin bugünkü değerleri toplamı yatırım maliyetinden fazla olduğu sürece yatırım projesi kabul edilmektedir.¹⁷⁵

Net bugünkü değer ve iç karlılık kriterleri paranın zaman değerini dikkate almalarından dolayı proje değerlendirmede en yaygın olarak kullanılan kriterlerdir. Bir yatırım projesini tek başına değerlendirerek kabul ya da red kararını verirlerse net bugünkü değer de iç karlılık oranı da aynı sonucu verir. Yani ikisi de aynı kararı verir. Bu durumda iç karlılık oranı tercih edilebilir. Çünkü daha açık bilgi sağlar. Birbirini dışlayan yatırımların değerlendirilmesinde, yani biri kabul edildiğinde diğerinin reddedilmesi durumlarında net bugünkü değer ve iç karlılık kriterleri, seçenek projelerin gerektirdiği yatırım miktarı ve nakit akımlarının zaman içindeki dağılımının ve büyüklüklerinin değişkenlik göstermesine bağlı olarak farklı sonuçlar verebilirler.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Akgüç, **a.g.e.**, s. 375-376

¹⁷⁵ Sariaslan, **a.g.e.**, s.376

¹⁷⁶ Sariaslan, **a.g.e.**, s.145

Birbirini dışlayan projelerle ilgileniyorsak net bugünkü değer kriteri bizi maksimum faydaya götürür. Sermayemiz sınırlıysa net bugünkü değer ve karlılık oranı kriterleri maksimum fayda sağlamamız için kullanılır.

Aşağıdaki sorular yatırımın değerlendirilmesinde hangi kriterleri kullanmamız gerektiğini söyler.

- Projeler birbirinden bağımsız mı, yoksa birbirini dışlayan projeler mi?
- Sermayemiz sınırlı mı?
- Projeler aynı riske mi sahip?

Projeler birbirinden bağımsızsa ve sermaye sınırı yoksa projeler indirgenmiş nakit akımlarını dikkate alan tüm kriterle değerlendirilebilir. Birbirini dışlayan aynı risk ve aynı yatırım harcaması gerektiren projelerin değerlendirilmesinde, faydayı maksimum kılmak için net bugünkü değer ve yenilenmiş iç karlılık oranı kriterleri kullanılarak projeler değerlendirilir. Birbirini dışlayan ve farklı riske sahip projelerin değerlendirilmesinde net bugünkü değer yenilenmiş iç karlılık oranına tercih edilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. ETNİK YAPILI BUTİK OTELİN YATIRIM BÜTÇELEMESİ VE YATIRIM KARARININ VERİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA

3.1. Uygulamanın Konusu

Çalışmanın konusunu Kazakistan'ın başkenti Astana şehrinde etnik yapıda bir butik otelin yatırım projesi oluşturmaktadır. Bu bütçeleme doğal olarak yapılabilirlik etüdü şeklinde olacaktır. Çünkü yatırım bütçelemesi üzerinde kuruluş yeri seçimi ve teknik etkenler de etkili olmaktadır. Bu unsurların gözden kaçırılmaması için çalışma bir bütün olarak önceden yapılmış ve alınan sonuçlarla karar ortaya konulmuştur.

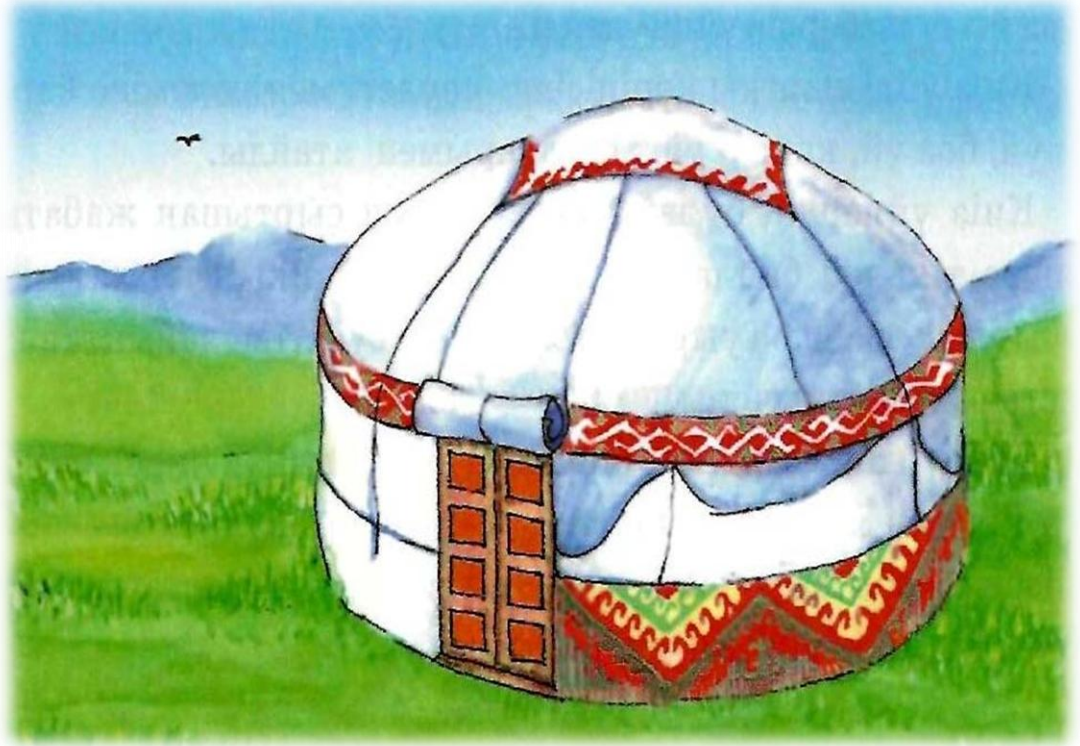
Çalışmada kullanılan veriler bir otel grubunun uzun yıllar sonunda elde ettiği değerler olup projemizin güvenliğini arttırmaktadır. Ancak bu otel grubunun kalite anlayışı, bağlantıları ve pazarda önceden paya sahip olması sebebiyle rakip firmalara üstünlüğünden dolayı otelin getirileri yatırımcı açısından beklentilerin üstündedir. Her turizm işletmesinin bu getirilere ulaşacağı düşünülmemelidir. Bizim projemiz açısından bu konu daha da önemlidir. Çünkü buna benzer bir otel dünyada mevcut değildir. Yani bu tamamen yeni projedir.

3.2. Uygulamanın Özelliği

Yapılacak olan otel diğer otellerden farklıdır. Tesis eski göçmen kazakların kullandığı çadır evleri şeklinde olacaktır. Bu evlerin günümüzdeki evlerden farkı yuvarlak ve taşınabilir olmasıdır. Bizim otelimizin yapısı da o şekilde olacaktır. Yuvarlak binaların maliyeti yüksek olduğundan ve kurulması çok zaman alacağından; tesis sekizgen şeklinde yapılacaktır, ama; yuvarlak görünecektir. Otel

üç kat olup 1. katta küçük bir havuz, restoran ve resepsiyon, ikinci ve üçüncü katlarda ise odalar olacaktır. Otelin özelliği sadece dış yapısında değil odalarda ve restoran yemeklerinde de olacaktır. Her odada yatak nevresimleri, perde, halı, masa örtüsü v.b Kazak motifleriyle süslenmiş olup eski Kazak evlerini andıracaktır. Her yatağın başında duvarda Kazak motifleriyle süslenmiş kilim asılacaktır. Restoran duvarlarında kurt derisi, Kazak enstrümanı dombıra, kamçı, kilim asılacak olup kazak yemekleri ve içecekleri sunulacaktır. Masa örtüleri de perdeler de aynı odalardaki gibi motiflerle süslenmiş olacaktır. Tüm çalışanlara Kazak milli kıyafetleri giydirilecektir.

Şekil 3.1. Otelin Biçimi.



3.3. Uygulamanın Amacı

Önceki bölümlerde de değinildiği üzere, turizm sektörü ve özellikle turizm sektörünün vazgeçilmez unsuru olan konaklama işletmelerine yapılacak yatırımlar ekonomik açıdan, istihdam açısından v.b. açılardan oldukça önem arz etmektedir. Dolayısı ile Kazakistan açısından bu denli önemli bir alanda yapılacak yatırımlara da büyük özen gösterilmelidir. Uygulamada da bu tip bir yatırımın planlanması ve hayata geçirilmesi esnasında yapılacak çalışmalarda ne gibi unsurların dikkate alınması gerektiği, bu tip yatırımların hayata geçirilmesi esnasında nasıl bir tablonun ortaya çıkması gerektiği ifade edilmeye çalışılmıştır.

3.4. Uygulamanın Kapsamı

Uygulamada Kazakistan'ın başkenti Astana şehrinde yapılacak 20 yıllık ekonomik ömre sahip etnik yapılı bir butik otelin analizi gerçekleştirilecektir. Yatırım yapılacak otelin yeri Astana'nın yeni semti olan ve şehrin yeni yapılarına sahip olan Sarıarka semtidir.

3.5. Uygulamanın Yöntemi

Uygulamada, güncel maliyet rakamları kullanılarak etnik yapıda bir butik otele ilişkin sabit sermaye yatırımları ve işletme giderleri belirlenecek bunun yanında tahmini gelir ve gider tablosu oluşturulacak ve buradan elde edilen sonuçlar ile birlikte önceki bölümde ifade edilen yöntemler ile durum analiz edilerek projenin günümüz şartlarında kabul veya red edilmesi durumu ortaya konulacaktır.

3.6. Uygulama Aşamaları

Uygulama altı ana aşamadan oluşmaktadır. Bu aşamaların sırasında yatırım projesinin sağlam ve güvenilir bir sonuca ulaşılacağı öngörülmüştür. Uygulamanın aşamaları aşağıdaki şekildedir:

- Teknik Analiz

- İşletme Büyüklüğü ve Kapasitesi
- Örgütsel İnceleme
- Ekonomik Analiz
- Mali Analiz
- Projenin Finansal Açıdan Değerlendirilmesi

3.6.1. Teknik Analiz

➤ Kuruluş Yeri Seçimi

Akmola bölgesine bağlı Kazakistan'ın başkenti Astana şehrinin merkezinde olan 2500 metrekarelik arazi tesisin kuruluş yeri olarak seçilmiştir. Bilindiği gibi Astana şehrini İşim nehri ikiye ayırmaktadır. Bizim tesisimiz İşimin sol tarafında yani güneyinde, yeni şehirde kurulacaktır. Şehrin bu bölgesi Sarıarka semti olarak adlandırılmaktadır. Bu seçimin yapılmasına neden olan faktörler aşağıda belirtilmektedir.

1. Alt Yapı Durumu: İçme suyu temini, şehir içinde yer aldığı için içme suyu belde belediyesi tarafından sağlanmaktadır. Elektrik ve enerji temini açısından arazinin elektrik ve doğal gaz altyapısı mevcuttur. Telefon ve internet bağlantısı mevcut ve yeterlidir.

2. İmar Durumu: İşletmenin kurulacağı arazi 50'ye 50 metre boyutunda olup toplam 2500 metrekaredir.

3. Arazinin Nitelikleri: Arazinin şehir içinde bulunması nedeniyle inşaat malzemelerini bulmak ve taşımak kolaydır. Bu durum inşaat için elverişlidir.

➤ Arsa Durumu

1. Arsa Planlama Yetkisi: Arazinin şehir içinde yer alması nedeniyle inşaat izinleri belde belediyesinden alınmaktadır. Devletin koruma alanında, tarım alanında ve yasak bölgede yer almaması nedeniyle ekstra izinlere gerek duyulmamaktadır.

2. Bakanlıklardan İzin Alma: Turistik tesis olması nedeniyle Turizm ve Spor Bakanlığından izin alınmaktadır. Ayrıca Astana şehri belediyesinden inşaat izni alınması gerekmektedir. Kazakistan ekonomisi için önemli olabilecek yatırım projeleri için KOBİ'lere devletten destek kredileri verilmektedir.

➤ **Ulaşım Durumu**

1. Ulaşım Şartları: Seçilen arazi Kazakistan'ın en işlek havalimanı olan Astana Uluslararası Havalimanına 13 km uzaklıktadır. Rusya, Kazakistan, Kırgızistan, Çin Uluslararası otoyolu ile bağlantılı yollar mevcuttur. Kazakistan'ın tüm şehirlerine ve BDT ülkelerine karayolu ve demir yolu terminaline 1 km uzaklıktadır.

2. Bağlantı Yollarının Durumu: Arazi Sariarka semtinde olduğu için tüm yollar yeniden yapılmıştır ve son derece kalitelidir. Tesis için seçilen arazinin bağlantısı ara yollarla sağlanmaktadır.

3. Yörenin Çekiciliği: Seçilen arazinin bulunduğu yer şehir içinde olmasına rağmen, Kazakistan'ın en yeni ve fabrikaların oldukça az olduğu, yani üretimin az olduğu şehrinde. Bu nedenle temiz ve az bozulmuş doğaya sahiptir.

➤ **Turistik Kalite**

1. Manzara: Seçilen arazinin bulunduğu yöre İşim nehrine nazır güzel bir manzaraya sahiptir. Astana köprüler şehridir. Bu yüzden de akşamları güzel köprü ve şehir manzarasına sahiptir. Şehir geleneksel ve son derece modern yapıların birleştiği noktadır. Bu yüzden de dünyanın hiçbir yerinde görülemeyecek bir yapı ve manzara arz etmektedir.

2. Çevredeki Turistik Yerler: Tesisin kurulacağı Astana şehrinde 4 tane tiyatro, 1 tane sirk, 8 sinema salonu, 75 tane kütüphane, 7 tane müze, 12 tane gece kulübü, 3 tane kültür parkı, 5 tane kapalı spor kompleksi, 1 stadyum ve 15 tane milli orman bulunmaktadır. Yanı sıra her yıl yaklaşık 350 tane konser programı, 250 tane kültür faaliyeti düzenlenmektedir.

➤ **Rakip İşletmelerin Durumu**

1. Klasman ve Verilen Hizmet: İşletme çevresinde iki tane 5 yıldızlı, üç tane 4 yıldızlı, üç tane 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Bu oteller dışında daha düşük yıldızlı oteller ve çeşitli klasmanlardaki butik oteller dahil olmak üzere toplam 19 otel hizmet vermektedir.

2. Hitap Ettiği Kitle: Yöredeki oteller özellikle kongre turizmine yönelik çalışmaktadırlar. Yani oteller her sezonda müşteri kabul edebilmektedirler. Bölgenin kışın soğuk iklimi kış turizmi için çok uygundur ve Astana'da her yıl buz şehri kurulmaktadır. Yazın ise çok sıcak olmaması turistler için gezmeye çok uygundur. Bu yüzden her zaman talep oluşturmaktadır.

3. Yakın Gelecekte Rakip Olabilecek İşletmeler: Seçilen yöre her zaman büyümekte ve her zaman talep oluşturmaktadır. Bu nedenle yeni tesisler kurulması ihtimali güçlüdür. Yeni tesisler kurulsa bile yöre bu arzı da doyuracak talebi yaratabilecek niteliktedir.

➤ **Personel Temini**

1. İşgücü ve Çevre: Astana Kazakistan'ın başkenti olması ve arazinin seçildiği yörenin bulunduğu İşim semtinin bu özelliği bütünüyle yansıtması nedeniyle işletmeler için kalifiye eleman sıkıntısı bulunmamaktadır. Bu durum turizm işletmeleri için de geçerlidir. İşletme politikasına paralel olarak, çalışanların sezonluk değil tüm yıl işletme bünyesinde bulundurulması planlanmıştır. Bu şekilde personelin yetiştirilmesi ve tecrübe sahibi olması hedeflenmiştir.

2. Eğitim Olanakları: Tesisin personeli özellikle sektöre yönelik eğitim veren meslek yüksek okulları ve üniversitelerden mezun kişiler arasından seçilecektir. Bu, işletme için geliştirilmeye açık insan kaynağı potansiyeli sağlayacaktır.

➤ Hizmetler Sektörü

1. Satın Alma Olanakları: Astana Şehrinde satın alma ihtiyaçlarının hepsi görülebilmektedir. Buradan malzemelerin tümü temin edilecektir.

2. Banka Şubeleri ve Postane: Sariarka semtinde hemen hemen tüm Kazakistan bankalarının şubesi ve tüm kamusal hizmetler bulunmaktadır (postane, polis v.b).

3.6.2. İşletme Büyüklüğü ve Kapasitesi

İşletme Büyüklüğü yani kapasite eldeki arazi kaynağının optimum kullanımı hedeflenerek belirlenmiştir. Bu bağlamda 2.500 metrekarelik arazi için Sariarka belediyesinin kapalı inşaata açık olarak ayırdığı 400 metrekarelik inşaat alanı üzerine 3 kat şeklinde bina tasarlanmıştır. Bu durumda kullanılabilecek kapalı alanın 1.200 metrekare olacaktır.

$$\text{Yatak sayısı} = \text{optimum kapalı alan/ortalama yatak başı alan}$$

Benzer butik otellerde yatak başı kapalı alan 24 metrekare civarındadır. Tüm bu veriler ışığında işletmenin 22 odalı olması uygun görülmüştür. Arazinin imara açık olan kısmı ve arazinin durumu göz önüne alınarak kaliteden ödün vermeksizin en yüksek faydayı sağlayan kapasite seçilmiştir.

3.6.3. Örgütsel İnceleme

Örgüt, ortak çaba sarfıyla bir işi başarmak için bir araya gelen ve her birinin bir faaliyet bütünü içinde belirli görev, sorumluluk ve yetkileri bulunan şahıslar veya gruplar arasındaki ilişkileri temsil eden yapıya denir.

İşletmede varsayılan doluluk oranlarındaki hizmeti karşılayacak personel sayısı için 0,5 personel/yatak katsayısını kullanılmıştır.

$$\text{Gerekli personel sayısı} = \text{Personel/yatak katsayısı} * \text{otelin yatak sayısı}$$

Yukarıdaki hesaplara, ele alınana tesis için gerekli personel sayısını 12 olarak belirlenmiştir. Bu 0,5 oranı tesisin özel durumu göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Ancak bu rakam otel restoranlarında çalışan elemanları içermemektedir.

3.6.4. Ekonomik Analiz

➤ Arz

Kazakistan'daki konaklama tesislerinin yıldız ve sınıflarına göre ulaştıkları sayısal durum aşağıdaki Tablo 3.1'de verilmiştir. 01.01.2009 tarihli verilerine göre Kazakistan'ın turizm işletme belgeli yatak sayısı, 46.226'dır.

Tablo 3.1 Konaklama Tesislerinin Türlerine Göre Dağılımı

TESİS TÜRÜ ve SINIFI	TESİS SAYISI	YATAK SAYISI
5 yıldızlı	8	3.443
4 yıldızlı	31	9.796
3 yıldızlı	68	10.333
2 yıldızlı	25	2.116
1 yıldızlı	16	878
Belgesiz	380	19.660
Toplam	528	46.226

(Kaynak: www.stat.kz)

➤ Talep

İşletmenin kurulacağı yer olan Sariarka semtindeki konaklama talebine ilişkin veriler tablo 3.2'de mevcuttur.

Tablo 3.2 Sarıarka Semtindeki Turistik İşletmelerde Doluluk Oranı

DOLULUK ORANI %			
TESİS TÜRÜ ve SINIFI	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
5 yıldızlı	48,84	14,80	63,64
4 yıldızlı	47,10	14,50	61,60
3 yıldızlı	28,49	20,35	48,84
2 yıldızlı	10,80	19,33	30,13
1 yıldızlı	8,60	19,92	28,52
Belgesiz	25,57	20,1	45,67
GENEL TOPLAM	28,23	18,17	46,4

(Kaynak: www.astanastat.kz)

Tablo 3.2'ye göre semtin toplam doluluk oranı % 46,4'tür. Bu rakama göre seçilen yöre artık doyma noktasına ulaşmıştır. Ama bu tablo yıllık verileri sezon içi sezon dışı olmak üzere ve o semte bulunan tüm oteller sınıflara ayrılmadan verilmiştir. Oysa bu semte gelen turistlerin büyük kısmı iş adamlarıdır ve yüksek gelire sahiptirler. Bu nedenle tablo 3.2'de görüldüğü gibi kaliteli otellerin doluluk oranları daha yüksektir. Kaliteli otellerin az olmasıyla onlara yönelik rekabet de azdır. Bu yüzden de fiyatları yüksektir. Turistik sezonlarda (Örneğin; sergiler, forumlar) otellerde yer kalmamaktadır. Bir otelin sahibinin dediklerine göre bu zamanlarda fiyatlar çok yükselmektedir. Bazen bir birini tanımayan iki kişi 1 odayı paylaşmak zorunda kalmaktadır. Resmi raporlarda vergileri daha düşük ödeyebilmek için her zaman doluluk oranı olduğu gibi verilmeyebilmektedir.

➤ **Fiyatlar**

Uygulama konusu tesisin yatak ücretleri piyasa şartları ve işletmenin kalitesi göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Belirlenen fiyat yiyecek ve içecekten başka bütün hizmetleri kapsamaktadır.

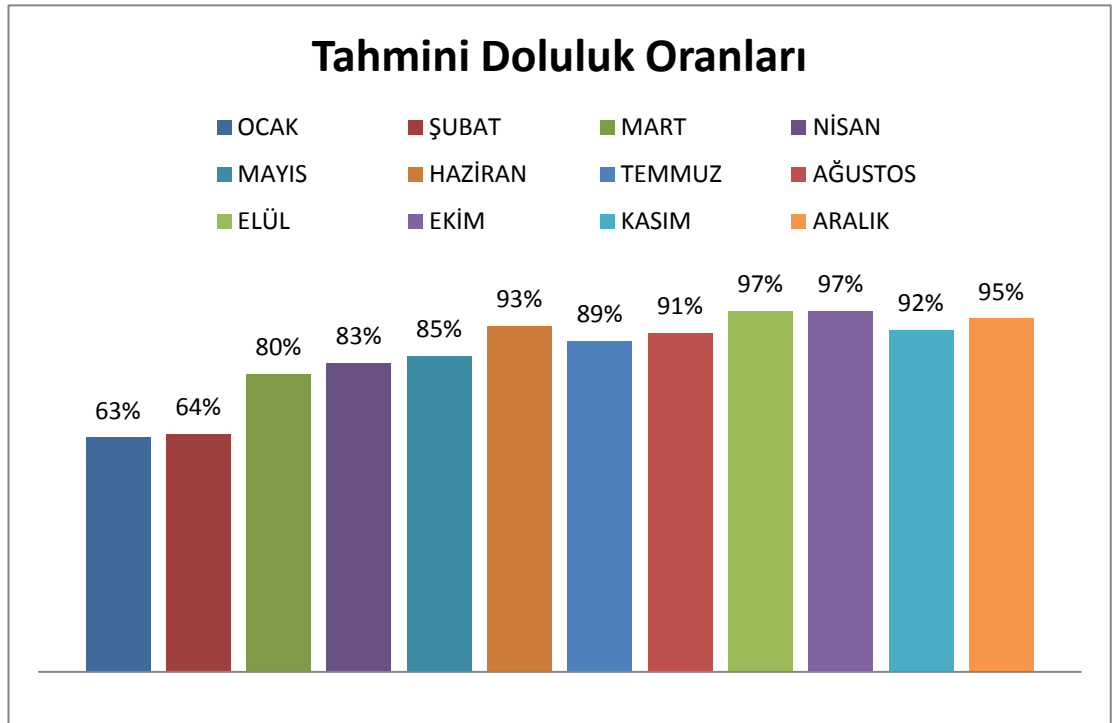
Tahmin edilmekte olan günlük oda fiyatı **70 dolardır**.

➤ Uygulamaya İlişkin Fiyatlar, Doluluk Oranları ve Varsayımlar

1. Tesisin Yıl İçinde İşletmeye Açık Olma Süresi: Uygulama konusu tesisin tüm yıl işletmeye açık olacağı varsayılmış olup 365 gündür.

2. Doluluk Oranları: Uygulama konusu tesisin doluluk oranlarının 2008 yılının verileri dikkate alınarak aşağıdaki şekilde olacağı varsayılmıştır.

Şekil 3.2 Tahmini Doluluk Oranları



Yukarıdaki şekle göre otellerin tahmini doluluk oranı yüksek gözükabilir. Ama önce de belirtildiği gibi Kazakistan otellerinin servis kalitesi düşüktür. Yüksek servise sahip oteller ise azdır ve fiyatları çok yüksektir. Bizim otelimizin doluluk oranının yüksek olması için yukarıda belirlenen yanlışlıkların ortadan kaldırılmasına çalışılacaktır. Yani kaliteli servis sunulacağı ve fiyatın da uygun olacağı varsayılmaktadır (70 dolar). Yanı sıra otelimize benzer otel bulunmadığından rekabet edecek oteller de bulunmamaktadır.

Tüm bu koşulları göz önünde bulundurarak şekil 3.2’de belirlenen doluluk oranına ulaşacağı tahmin edilmiştir.

➤ **Tam Dolulukta İşletme Dönemi Giderleri**

İşletme giderlerini her ay için tek tek hesaplamak yerine tam dolulukta işletme giderleri hesaplanıp her ayın doluluk oranı ile çarpılıp aylık işletme giderleri hesaplanmıştır. İşletme dönemi giderleri aşağıdaki kalemleri içermektedir.

İşletme giderlerinde kullanılan bütün veriler benzer bir otel grubunun uzun yıllar boyunca yaptığı raporlarda verilen giderlerden bizim otelimizin şekline ve kapasitesine göre tahmin edilerek yapılmıştır.

1. Hizmet Giderleri

- a) Yiyecek ve İçecek Giderleri: Yiyecek ve içecek giderlerini müşteri otel lokantası (Kazak Milli yemekleri) menü fiyatlarına göre kendi ödeyecek yani oda fiyatından ayrı.
- b) İşletme Malzemesi Giderleri: Günlük kişi başı işletme malzemesi gideri 5 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- c) Elektrik Giderleri: Günlük kişi başı elektrik gideri 0,55 Dolar olarak alınmıştır.
- d) Yakıt Giderleri: Günlük kişi başı yakıt giderleri 0,35 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- e) Su Giderleri: Günlük kişi başı su gideri toplam 0,60 Dolar olmak üzere, soğuk su 0,20 Dolar, sıcak su 0,40 dolar olarak alınmıştır.
- f) İşçilik ve Personel Giderleri: Günlük işçilik ve personel giderleri kişi başı 13,4 Dolar olarak hesaplanıp 12 işçiye toplam yıllık maaş 58.692 Dolar’dır.

1. Bir müdür aylık 600 Dolar’dır

2. Bir muhasebeci aylık 530 Dolar’dır

3. Üç ön büro görevlisi aylık her biri 420 Dolar, toplam 1.260 Dolar'dır
4. Üç kat hizmetçisi aylık her biri 340 Dolar, toplam 1.020 Dolar'dır
5. Üç güvenlikçi aylık her biri 380 Dolar, toplam 1.140 Dolar'dır
6. Bir çamaşırcı aylık 340 Dolar'dır

- g) Isınma Giderleri: Isınma giderleri yılda 6 ay olup onun içinde 4 ay tam 2 ay yarı fiyatına kullanılmaktadır. Toplam ısınma giderinin 1.400 dolar olacağı hesaplanmıştır.
- h) Bakım Onarım Giderleri: Bakım işletme için yılda 1 kere yapılmakta olup gider 2.000 Dolar olarak hesaplanmaktadır.
- i) Beklenmedik Giderler: Beklenmedik giderler her ay 500 dolar olup yılda 6.000 Dolar olacağı hesaplanmıştır.

2. Satış Giderleri

Reklam, eğitim ve pazarlama giderleri olarak düşünülmüş, her ay 500 Dolar olarak hesaplanmıştır.

➤ Yatırım Maliyeti İncelemesi

Yatırım maliyetleri, arsa maliyeti ve diğer maliyetler olarak iki başlık altında hesaplanmaktadır.

1. Arsa maliyeti: Tesisin kurulduğu arsa Astana şehrinin Sarıarka semtinde bulunduğu ve sahil şeridinin karakteristiklerinden dolayı benzer özellikteki arsalardan daha pahalı olup 220.000 Dolar'dır.

2. Diğer Yatırım Harcamaları: Astana şehrinde 1 metrekare inşaatın fiyatı 450-600 Dolar arasındadır. Biz tesisimizin 1 metrekaresini 600 Dolardan yaptırmamız uygun görülmüştür. 3 kat tesisimizin toplam 1.200 metrekare alanı 720.000 Dolar yapmaktadır. Tesisimizin işe başlaması için onu inşa etmek yetersizdir. Oteli ve odaları modern mobilya ve teknik malzeme ile döşemek

lazımdır. İşletmenin ilk işe başlamasında gerekli olan malzemeler tablo 3.4’te gösterilmektedir.

Tablo 3.3 Odanın Tahmini Mefruşat Giderleri

No	Malzeme Türü	Fiyatı (Dolar)	Adet	Toplam
1	Yatak ve Nevresim	700	22	15.400
2	Televizyon	280	22	6.160
3	Halı	120	22	2.640
4	Dolap	180	22	3.960
5	Televizyon Masası	65	22	1.430
6	Masa	130	22	2.860
7	Sandalye	17	44	748
8	Divan	145	22	3.190
9	Perde	50	22	1.100
10	Banyo Teçhizatı	2.000	22	44.000
11	Diğer			12.800
12	Oda Dışı Malzemelere			65.712
	Toplam			160.000

Tablo 3.3’te otel odalarını mefruşatı için gerekli malzemelerin fiyatı Kazakistan pazarı incelenerek tahmini belirlenmiştir. Otele gerekli olan malzemelerin toplam maliyeti **160.000 Dolar** olacağı öngörülmüştür.

Toplam Yatırım Tutarı = 720.000 + 220.000 + 160.000 = 1.100.000 Dolar’dır

➤ **Tam Dolulukta İşletme Gelirleri**

Tam dolulukta yıllık işletme gelirlerini hesaplamak için aşağıdaki formül kullanılır.

Yıllık gelir = Gün sayısı * oda sayısı * konaklama fiyatı

$$\text{Yıllık Gelir} = 365 \times 22 \times 70 = 562.100$$

Toplam işletme geliri tam dolulukta 562.100 Dolar'dır

3.6.5. Mali Analiz

➤ Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Toplam yatırım tutarı olarak 1.100.000 Dolar gibi bir değer belirlenmiştir. Bu değere projenin başlangıcından tamamlanarak kesin işletmeye alınmasına kadar yapılan kuruluş giderleri, arsa giderleri, sabit tesisler ve işletme sermayesi ile ilgili yatırım harcamalarının tamamı dahildir.

Yatırımın faydalı ömrünün benzer işletmelerde olduğu gibi 20 yıl olacağı tahmin edilmiştir. Hurda değeri olarak ise, gelecekte sadece arsanın bir değeri olabileceği düşünülerek bugünkü arsa bedeli kadar alınmıştır. Yani 220.000 Dolar'dır.

Yukarıda ifade edilen yatırım tutarı sektördeki benzer tüm işletmeler için benzerdir.

➤ Yatırım Harcamaları ve Finansman Planları

Böyle uzun vadeli bir yatırım için uygun koşullarda dış finansman yerine yatırım tutarının tamamının öz sermaye ile yapılması durumunda projeyi gerçekleştirecek kişinin fayda sağlayıp sağlayamayacağı analiz edilecektir.

Burada sermaye sahibinin piyasa üzerinde bir gelir beklentisi olduğu düşünülerek proje değerlendirilecektir.

➤ Tahmini Gelir ve Gider Tabloları

Tahmini gelir ve gider tablolarını hesaplariken örnek alınan işletmenin doluluk oranları kullanılmıştır. Bu değerlerin 20 yıl boyunca dış etkilere (siyasi kriz, ekonomik kriz vb.) etkilenmeyeceği düşünülmüştür.

Tablo 3.4 İşletmenin Tahmini Yıllık Geliri

Aylar	Oda konaklama Ücreti (Dolar)	Doluluk Oranı (%)	Oda sayısı (Günlük Ortalama)	Gün sayısı	Konaklama Geliri (Dolar)
Ocak	70	63	63*22 = 13,86	31	30.076,2
Şubat	70	64	14,08	28	27.596,8
Mart	70	80	17,6	30	36.960
Nisan	70	83	18,26	31	39.624,2
Mayıs	70	85	18,7	30	39.270
Haziran	70	93	20,46	31	44.398,2
Temmuz	70	89	19,58	30	41.118
Ağustos	70	91	20,02	31	43.443,4
Eylül	70	97	21,34	30	44.814
Ekim	70	97	21,34	31	46.307,8
Kasım	70	92	22,24	30	42.504
Aralık	70	95	20,9	31	45.353
TOPLAM			228,38		481.465,6

Otelimizin toplam yıllık tahmini geliri **481.465,6** Dolar'dır.

Tablo 3.5 Tam Dolulukta İşletme Giderleri

Gider Unsurları	Miktar (Dolar)	Yıllık Tutar (Dolar)
Hizmet Giderleri		
İşletme Malzemesi	5	80.300
Elektrik	0,55	8.833
Yakıt	0,35	5.621
Su	0,60	9.636
İşçilik ve Personel (12 İşçi)	13,4	58.692
Isınma (6 ay)		1.400
Bakım onarım		4.000
Beklenmedik		6.000
TOPLAM HİZMET GİDERLERİ		174.482
Satış Giderleri		6.000
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ		180.482

Otelin tahmini yıllık toplam gideri **180.482** Dolar olacağı varsayılmıştır.

➤ Net Nakit Girişleri

Amortisman oranı % 5 kabul edilerek 20 yıllık net nakit girişleri şöyle bulunur. Vergi oranı toplam % 12 (arazi vergisi % 0,5, gelir vergisi % 10, mülkiyet vergisi ise % 1,5) olarak alınmıştır.

1-5 yılları için yıllık net nakit girişleri şöyle hesaplanır:

Net Nakit = Toplam Gelir – Toplam Giderleri – Vergi Oranları

Vergi Oranları = (Toplam Gelir – Toplam Gider – Amortisman Miktarı)*0,12

Vergi Oranları = (481.465,6 – 180.482 – 44.000)*0,12 = 30.838,032

Net Nakit Girişi = 481.465,6 – 180.482 – 30.838,032 = **270.145,568**

6 – 20 yılları için yıllık net nakit Girişi şöyle hesaplanır.

$$\begin{aligned}
\text{Net Nakit} &= (\text{Toplam Gelir} - \text{Toplam Gider}) * (1 - \text{Vergi Oranları}) \\
&= (481.465,6 - 180.482) * (1 - 0,12) = 300.983,6 * 0,88 \\
&= 264.865,568
\end{aligned}$$

3.6.6. Projenin Finansal Açıdan Değerlendirilmesi

Bahsedilen yatırım projesi ile ilgili olarak yukarıdaki verilere sahip olunmuştur. Bu yatırım ile ilgili bir kararın verilmesi söz konusu olduğunda önceki bölümde belirtilen kriterlerden Net Bugünkü Değer Yöntemi, Geri Ödeme Süresi Yöntemi ve Karlılık İndeksi Yöntemlerini dikkate alarak bir analiz yapmamız gerekmektedir.

İskonto oranı; benzer işletme değerleri ve ekonomik durum göz önüne alınarak, reel faiz oranı üzerinden **0,12** olarak alınmıştır.

➤ Basit Kârlılık Oranı İle Değerlendirme

Normal bir yıl içerisinde meydana gelen Net Nakit Akımını 1-5 yıl içinde gerçekleşen 270.145,568 Dolar olarak alırsak:

$$\begin{aligned}
&270.145,568 \\
\text{Re} &= \frac{\text{-----}}{1.100.000} = \% 24,6
\end{aligned}$$

Bulunan bu oran belirlenmiş olduğumuz % 12'lik reel faiz oranından yüksek olduğu için kabul edilebilecek bir projedir.

➤ Net Bugünkü Değer Yöntemi İle Değerlendirme

Net Bugünkü Değerini bulma formülüne göre şu şekilde hesaplamalar yapılır. (0,12 İskonto Oranı)

İlk 5 yıl için:

Nakit Girişlerinin Net Bugünkü Değeri = Yıllık Net Nakit Girişleri * II. Tablo Değeri

$$= 270.145,568 * 3,605$$
$$= \mathbf{973.874,77264 \text{ Dolar (1)}}$$

6 – 20 yıllar için:

Nakit Girişlerinin Net Bugünkü Değeri = Yıllık Net Nakit Girişleri * II. Tablo Değeri

$$= 264.865,568 * (7,469 - 3,605)$$
$$= \mathbf{1.023.440,554752 \text{ Dolar (2)}}$$

Değer (1) ve değer (2) toplanarak 20 yıllık net nakit girişlerinin bugünkü değeri bulunur. Ayrıca bu değere hurda değeri eklenerek hesaplanır. Uygulamada hurda değerinin araziye ödenen tutar kadar olacağını varsaymıştık. Bu tutar da 220.000 Dolar idi.

Hurda Değerinin Bugünkü Değeri = Hurda Değeri * I. Tabloda 20. Yıl Değeri

$$= 220.000 * 0,104$$
$$= \mathbf{22.880 \text{ Dolar}}$$

Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri = 973.874,77264 + 1.023.440,554752 + 22.880

$$= \mathbf{2.020.195,4 \text{ Dolar'dır}}$$

Nakit Çıktılarının Bugünkü Değeri = 720.000 + 220.000 + 160.000

$$= \mathbf{1.100.000 \text{ Dolar'dır}}$$

Yani Net Bugünkü Değer = 2.020.195,4 – 1.100.000

$$= \mathbf{920.195,4 \text{ Dolar}}$$

Bu değer pozitif olduğu için bu değerlendirme yöntemine göre proje kabul edilebilecektir.



➤ Geri Ödeme Süresi Yöntemi İle Değerlendirme

Geri Ödeme Süresi = Yatırım Maliyeti/Yıllık Net Nakit Girişi

$$GÖS = \frac{1.100.000}{270.145,568} = 4,07$$

Birinci yıl net nakit girişi	= 270.145,568 Dolar
İkinci yıl net nakit girişi	= 270.145,568 Dolar
Üçüncü yıl net nakit girişi	= 270.145,568 Dolar
Dördüncü yıl net nakit girişi	= 270.145,568 Dolar
Beşinci yıl net nakit girişi	= 270.145,568 Dolar
Altıncı yıl net nakit girişi	= 264.865,568 Dolar

Bu hesaba göre 1.100.000 Dolar olan yatırım maliyetini 4,07 yılda geri öder. Yatırım için kabul edilebilecek geri ödeme süresi 6 yıl olduğu verisiyle hareket edilirse, proje kabul edilir.

➤ Karlılık İndeksi Yöntemi İle Değerlendirme

$$PI = \frac{2.020.195,4}{1.100.000} = 1,836$$

PI'nin 1'den büyük olması yatırım projesinin kabul edilmesinde istenen bir sonuç olduğundan bu proje karlılık indeksi açısından kabul edilebilecek bir nitelik taşımaktadır. Yani kabul edilebilir bir projedir.

➤ İç Karlılık Oranı Yöntemi İle Değerlendirme

İÇ GETİRİ ORANI = YATIRIM TUTARI / YILLIK NET NAKİT AKIMI

$$\text{İGO} = \frac{1.100.000}{270.145,568} = 4,072$$

4,072 oranını Tablo: II’de arayacağız. Ancak bu katsayı elimizdeki Tablo: II’ de bulunmamaktadır. Tablo: II’de buna en yakın katsayılar % 15 iskonto oranına ait 6,259 ve % 30 iskonto oranına ait 3.316 katsayılarıdır. O halde projemizin İç Getiri Oranı % 15 ile % 30 arasındadır.

$$r = \% 12 + \frac{((270.145,568*6,259) - 1.100.000)(\% 30 - \% 15)}{(270.145,568*6,259) - (270.145,568*3.316)} = 0,23147$$

r~ % 23,15

Yukarıdaki şekilde projenin iç kârlılığı hesaplanmış olup % 23,15 sonucuna ulaşılmıştır. Belirlenmiş % 12’lik iskonto oranından büyük olduğu için bu yöntemle göre proje kabul edilebilir durumdadır.

Günümüzün maliyetleri ile analiz etmiş olduğumuz bu yatırım projesinde, projeyi hem dinamik açıdan hem statik açıdan değerlendirilmiş ve proje kabul edilebilir nitelikte olduğu ortaya konulmuştur.

SONUÇ

Yatırımcılar yatırım projeleri açısından karar verirken doğal olarak yatırımcının amaçlarını en iyi şekilde gerçekleştirebilecek, işletme giderlerini en düşük düzeyde tutabilecek ve gelirlerini en yüksek düzeye çıkarabilecek yani en yüksek kâr elde edebilecek yatırım projelerine yatırım yapmayı tercih ederler.

Konaklama işletmeleri için de diğer işletmeler için de verilecek yatırım projesi kararı, işletmenin başarısını önemli ölçüde etkileyecektir. Turizm talebinin esnek ve değişken olması, gelişen ve değişen teknoloji, mikro ve makro düzeyde meydana gelen ekonomik değişimler, kuruluş aşamasındaki analizlerin özellikle yatırım projesi bütçelemesinin en iyi şekilde yapılmasını gerektirmektedir.

Genel olarak çalışma sonucu beklendiği gibi çıkmıştır. Kazak evi yuvarlaktır ve çalışmadan önce tesisimizin bu şekilde kurulacağı umulmaktaydı. Ama çalışma sırasında yuvarlak şeklindeki inşaatın maliyeti yüksek olacağı ve yapımı uzun süreceği ortaya çıkmıştır. O yüzden de otel yuvarlak değil sekizgen olması sonucuna varılmıştır.

Gerçekleştirilen değerlendirme neticesinde aşağıdaki gibi sonuçlara ulaşılmıştır:

- Bu yatırım projesini değerlendirmede önceden tahmin edilmiş sonuçlara ulaşılmıştır.
- Her ne kadar yıllık nakit girişleri avantajlı gözükse de, işletme için yatırım tutarının yüksek olması bir dezavantajdır.
- Yeni tip bir işletme olmasından dolayı pazara ayak uyduramayacağı düşüncesi gözden kaçırılmamalıdır. Yani riskli bir yatırımdır.
- Günümüz koşullarında reel faiz oranlarının aşırı yüksek olması her türlü yatırımın cazibesini azaltmakta ve yatırımcıları faiz gelirlerine yöneltmektedir. Turizm sektörünün gelişmelere çok duyarlı olması nedeniyle çok fazla belirsizlik vardır. Hedeflenen kar düzeyleri yakalanamayabilir.

- Konaklama işletmelerinin standartları yükseldikçe yatırım analizine verdikleri önem de artmaktadır. Genellikle 4 ve 5 yıldızlı otellerin yatırım aşamasında standart düzeyi düşük otellere göre daha çok fizibilite analizleri yaptıkları görülmektedir. Bunun nedeni: bu tür otellerin sermayelerinin ve maliyetinin daha yüksek olmasıdır.
- Konaklama işletmesi için, bir yerleşim bölgesi seçilirken, kuruluş yeri faktörleri açısından aranan en önemli özellik; bölgenin veya şehrin yeterli talebe sahip olmasıdır. Bölgenin amaçları gerçekleştirebilecek, varlığını devam ettirebilecek mevcut ve gelecekteki talep miktarı, analizde aranan en önemli kriterlerdendir.

Bu yatırım projesi hayata geçtikten sonra başarı elde edebilirse bu tip otel zincirinin Kazakistan'da kurulması önerilmektedir. Böylece Kazakistan turizm sektöründe yeni bir çağın başlayacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

- Akgüç Öztin: **Finansal Yönetim**, İstanbul, 1994.
- Aldabayeve G.: “Turizm Razvivaetsya Kak Otdel’nyi Otrastı”, **Gazeta Panorama**, 25.04.2003 (Aldabayeve G., “Turizm ayrı bir alan olarak gelişmektedir”, **Panorama Gazetesi**, 25.04.2003)
- Ali, Ceylan: **İşletmelerde Finansal Yönetim**, Bursa, Ekin Kitapevi, 1993.
- Balçık, Bahaettin: **Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, Konya, Mimoza Yayınları, 1992.
- Barutçugil, İsmet Sabit: **Turizm Ekonomisi ve Turizmin Türk Ekonomisindeki Yeri**, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1986.
- Barutçugil, İsmet Sabit: **Turizm İşletmeciliği**, Bursa, Beta Basım, 1989.
- Bayar, Doğan: **Sanayi İşletmelerinde Yatırım Politikası**, Eskişehir, 2000.
- Bull: **The Economics Of Travel and Tourism**, Addison Wesley Longman, Australia, 1995.
- Calilov, Adil’: “İz-za ustarevşei sistemi goskontrolya stradaet turistiçeskiy potentsiyal strany”, **Gazeta Panorama**, 28.10.2001. (Adil’ Calilov, “Eski Kontrol Sisteminden Dolayı Devletin Turistik Potinseli Aksamaktadır”, **Panorama Gazetesi**, 28.10.2001.)
- Calilov, Adil’: “Puteşestvie i Turizm”, **Gazeta Panorama**, 28.03.2003 (Adil’ Calilov, “Seyahat ve Turizm”, **Panorama Gazetesi**, 28.03.2003)
- Charles Dambrosio: **Principles Of Modern Investments**, U.S.A., 1968.
- Çumakov K: **Etno-ekologičeski Turizm v Sohronenii Prirodnogo i Kulturnogo Nasledya**, Novaya jizn’, 2006 (Çumakov K., **Doğal ve Kültürel Mirası Koruma Amacıyla Etno-ekolojik Turizm**, Novaya jizn’ 2006)

- Dautov Askhat, Abdulharap Kara ve Mevlut Öz: **Kazakistan: Dünyadaki Yatırımın Yeni Merkezi, Kazakistan Başkonsolosluğu’nun Türk İşadamları ve Yatırımcıları için Hazırladığı bir Kazakistan Rehberi**, Çeviren Danyar Kosnazarov, İstanbul, 2008.
- Departament Statistiki Goroda Astany: “Turistiçeskaya Deyatel’nost’ po Gorodu Astane za 2008 god”, **Analitiçeskaya zapiska**, Astana, 2009.(Astana Şehrinin İstatistik Departmanı, “2008 yılındaki Astana Şehrinin Turistik Faaliyetleri”, **Analitik Rapor**, Astana, 2009.)
- Devlet Yatırım Bankası: **Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, Cilt: 1, 1970.
- Dobkovich V.V: **Turistiçeskie Puteşestviya**, Moskva, 1952. (Dobkoviç V.V., **Turistik geziler**, Moskova, 1952.)
- Douglas Bellemore: **Investments, Principles, Pratices, Analysis**, New-York, Boardman Publishing, 1962.
- Erdauletov S.R: **Kazakhstan turizminin geografyası**, Almatı, 1992. (Yerdavletov S.R., **Kazakistan turizminin coğrafisi**, Almatı, 1992.)
- Erdavletov S.R.: **Turan Geografyası. Tarih, Teoriya, Metod Jane Şaralar**, Almatı, 2000. (Yerdavletov S.R., **Turan Coğrafyası. Tarih, Teori, Metotlar Ve Pratik Eylemler**, Almatı, 2000.)
- Erkan, Volkan: **Dış Proje Kredisi Kullanan Kamu Yatırımlarının Gelişimi ve Değerlendirilmesi 1988-1997**, Ankara, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, 1999.
- Duran, Faik Sabri ve Frank Reilly: **Büyük Atlas**, Kanaat yayınları, İstanbul, 2007. **Investment Analysis and Protfolio Management**, U.S.A., Dreyden Press, 1989.
- Fusün, İstanbullu Dinçer ve Suna Muğan, Ertuğral: “Kazakistan’ın Turizm Potansiyelini Belirleme ve Türk-Kazak Turizm İlişkilerini Güçlendirmeye Yönelik Bir Alan Çalışması”, **Ahmet Yesevi Uluslararası Türk-Kazak Üniversitesi Birinci Türk Dünyası Turizm Kurultayı**, UTKÜ yayını, Türkistan, 2005

- Ganiyeva, Ahmet ve Ardak Aldasheva: **İstorya Razvitiya Mejdunarodnogo Turizma Kazakhstana v 1991-2000gg.**, Dissertatsiya na Soiskanie Uçyonoi Stepeni Kandidata İstoriçeskih Nauk, Almatı, 2004. (Ardak Ahmet-Ganiyeva Aldasheva, 1991-2000 yıllarda Kazakistan'ın Uluslararası Turizmin Gelişim Tarihi, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Almatı, 2004.)
- Gordon Alexander, William Sharpe ve Jeffery Bailey: **Fundamental Of Investments**, U.S.A., Prentice Hall, 1993.
- Gubina Yulya: "Etnicheski Turizm" **Gazeta Yuga**, 24 Kazım 2008 (Yulya Gubina, "Etnik turizm", **Yuga Gazetesi**, 24 Kasım 2008)
- Gürdoğan Nazif: **Yatırım Projelerinin Ticari ve Sosyal Açıdan Değerlendirilmesi**, Ankara, 1986.
- Güvemli, Oktay, Nurgül, Chambers ve Mustafa, İme: **Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, İstanbul**, Muhasebe Öğretim Üyeleri Bilim ve Dayanışma Vakfı Yayın No: 2, 1997.
- Güvemli, Oktay: **Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi, Değerlendirilmesi ve İzlenmesi**, İstanbul, Nobel Yayın ve Dağıtım, 2001,
- Güven, Sevil: **Konaklama İşletmelerinde Finansal Yönetim**, Eskişehir, 1995.
- İto: **Fizibilite Raporlarının Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, İstanbul, 1990.
- John Clendenin: **Introduction To Investments**, U.S.A., 1964.
- K.R Statistiçeskie dannye: Astana, 2009 (K.C. İstatistik Verileri, Astana, 2009)
- K.R Statistikalık Agettigi: **Kazakhstanda Turizm: Statistikalık jinak**, Almatı, 2003. (K.C İstatistik Acentesi, Kazakistan'da turizm: İstatistik değerlendirme, Almatı, 2003.)
- K.R Turizm jane Sport Ministrliğı: **2007-2011 jyldarga Turizm Sektorın Damıtuga Arnalğan Strategiýalık Josparı**, 2 Kazan 2006. (K.C Turizm ve Spor Bakanlığı, **2007-2011 Yılları Arasında Kazakistan'da Turizm Sektörü Gelişme Programı**, 2 Ekim 2006)

- Kahraman, Nüzhet: **Turizm Yatırım Projeleri Analizi**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 1997.
- Kahraman, Nüzhet: **Turizmde Yatırım Projeleri**, İstanbul, 1986.
- Kalieva R: “Kazakhstanda Turizmnin Damui”, **KZ gazetesi**, 24.04.2005 (Kalieva R., “Kazakistan’da turizm gelişimi” **KZ gazetesi**, 24.04.2005)
- Karalar, Rıdvan: **Genel İşletme**, Eskişehir, 2004.
- Kargül, Doğan: **Yatırımlarda Proje Analizi**, İstanbul, 1996.
- Kozak, Nazmi,
Meryem Akoğlan,
Kozak ve Metin,
Kozak: **Genel Turizm İlkeler-Kavramlar**, Detay Yayıncılık, Ankara, 2006.
- Mahalova O: “Turizm: Kontakı i Kontraktı”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, Almatı, 25.04.2009 (Mahalova O, “Turizm: Temaslar ve Kontratlar”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, Almatı, 25.04.2009)
- Nakatkov İ.S: **İstoriya Turizma Kazakhstana**, Almaty, 2001. (Nakatkov İ.S., **Kazakistan Turizminin Tarihi**, Almatı, 2001)
- Zeybek, Namık Kemal: Birinci Türk Dünyası Turizm Kurultayı, “**Avrasya Turizm Birliği Kurulması**” konulu konuşması, Türkistan, 2005.
- Nikitinskii E.: “Nehojennyh Trop Eşe Ne Malo”, **Gazeta Kazakhstanskaya pravda**, 26.09.2003. (Nikitinskii E., “Yürülmeyen yollar az değil”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 26.09.2003.)
- Obraztsova İ.: **Holodni Denejni Klimat**, Turinfokz, 12-19.12.2000 (Obraztsova İ., **Soğuk Parasal İklim**, Turinfo, 12-19.12.2000.
- Olalı, Hasan ve Meral, Korzay: **Otel İşletmeciliği**, İstanbul, 1989.
- Olalı, Hasan ve Alp, Timur: **Turizm Ekonomisi**, Ofis Ticaret Matbaası, İzmir, 1988.
- Olalı, Hasan: **Turizm Politikası ve Planlaması**, İstanbul, 1990.

- Orhan, İçöz ve Metin, Kozak: **Turizm Ekonomisi**, Ankara, Turhan Kitabevi, 1998.
- Özen, Tuğrul ve Şafak, Kuru: **Turizm Yatırımları**, İstanbul, 1998.
- Pamukçu, Bülent: **İşletme Finansı**, İstanbul, 1989.
- Petrovskiy A.: “Şelkovyi put”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, 16.04.2003 (Petrovskii A. “İpek Yolu”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 16.04.2003.)
- Puharev, Alexander, Zholdasbekov, Abdimanap ve Mamadiyarov, Marat: **Organizatsiono-Pravovie Osnovi Turiskoy Deyatel’nosti v Respublike Kazakhstan**, İzdatelstvo Galım, Almatı, 1998. (Alexander Puharev, Abdimanap Zholdasbekov, Marat Mamadiyarov, Kazakistan’da Turizm Faaliyetlerinin Örgütsel-Hukuksal Temelleri, Galım Yayıncılık, Almatı, 1998)
- R.K Minesterstvo Turizma i Sporta: **O Gosudarstvennoi Programe Razvitiya Turizma v R.K na 2007-2011 gody**, Astana, 2006. (K.C Turizm ve Spor Bakanlığı, **2007-2011 Yılları Arasında Kazakistan’da Turizm Sektörü Geliştirme programı**, Astana, 2006.)
- Reçkin Ç.: “Naçnem Katatsya na Lıjah” **Gazeta İzvestie**, 27.05.2003 (Reçkin Ç., “Kayak Yapmaya Başlayalım”, **İzvestiye Gazetesi**, 27.05.2003)
- Sabuncuoğlu, Zeyyat, ve Tuncer, Tokal: **İşletme**, Bursa, Ezgi Kitabevi, 2001.
- Saipov A.A.: **Kazakhstan Turizminin Teoriyası jane İske Asırılıuı**, Almatı, 1999. (Saypov A.A., **Kazakistan turizminin teorisi ve uygulaması**, Almatı. 1999.)
- Sariaslan, Halil: **Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi**, Ankara, Turhan Kitabevi, 1997.
- Saupova A.A.: “Perspektivii sferı turizma”, **Jurnal Turizm Kazahstana**, Almaty, 2008. (Saupova A.A., “Kazakistan’ın turizm kaynakları”, **Kazakistan turizmi dergisi**, Almatı 2008.)
- Şahin Hüseyin: **Yatırım Projeleri Analizi**, Bursa, 1997.

- Şimanskyi Maksim: “Proyti neproydennii marşrut”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, 19.02.2002 (Maksim Şimanskyi “Gezilmeyen Yolları Keşfetmek”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 19.02.2002)
- Şimanskyi Maksim: “Zelenii koridor” dlya statistiki”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda** 13.08.2002 (Maksim Şimanskyi, “İstatistik için “Yeşil koridor”, **Kazakhstanskaya Pravda Gazetesi**, 13.08.2002.)
- Tnalina J.: “Mejdunarodnye Otnoshenie” **Gazeta Kazakhstanskaya pravda**, 12.04.1959. (Tnalina J., “Uluslararası ilişkiler”, **Kazakhstanskaya pravda gazetesi**, 12.04.1959.)
- Tokayeva A.: “Turizm Otkryvaet Vse Puti”, **Gazeta Ekspres K**, 16.01.2003. (Tokayeva A., “Turizm Tüm İrmakları Açmaktadır”, **Ekspres K gazetesi**, 16.01.2003)
- **Tourism Planning an Integrated and Sustaniable Development**, Canada, 1991, s.40.
- Turlıhanov İ.H.: “Turizm Kazakhstana”, **Gazeta Kazakhstanskaya Pravda**, 12.12.2002. (Turlıhanov İ.H., “Kazakistan turizmi”, **Kazakhstanskaya Pravda gazetesi**, 12.12.2002.)
- Vasilyeva N.: “Naşe Bogatstvo”, **Jurnal Bogatstvo Kazakhstana**, Almatı, 2008 (Vasileva N., “Bizim hazinemiz”, **Kazakistan Mirası dergisi**, Almatı, 2008)
- Voskresenskii V.Y.: **Mejdunarodnyi Turizm**, Uçebnoe Posobie, Yuniti Dana, 2006. (Voskresenskii V.Y. **Uluslararası Turizm**, Ders Aracı, Yuniti Dana 2006.)
- Vukolov V.N.: **Teoriya i İstoriya Mejdunarodnogo Turizma**, Almaty, 2000, s.221 (Volkov V.N. **Uluslararası turizm tarihi ve teorisi**, Almatı, 2002, s. 221.)
- Usta, Öcal: **Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi**, İzmir, 2005.
- Zekai, Yılmaz: **Yatırım Projeleri Analizi ve Yönetimi**, Bursa, 1990.
- Yulya Gubina: “Etnicheskii Turizm” **Gazeta Yuga**, 24 Kazım 2008 (Yulya Gubina, “Etnik turizm”, **Yuga Gazetesi**, 24 Kasım 2008)

- Zhussupbekova Alina: **Kazakistan’da İç Turizm Gelişim Stratejileri ve Eğitim Yoluyla Halkta Turizm Bilincinin Oluşturulmasına Yönelik Bir Alan Çalışması**, T.C.Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği Eğitim Ana Bilim Dalı, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2005.
- Zubov S.E. ve Krijevskii M.V: **Resursı Etničeskogo Turizma v Samarskoi Oblasti, Učebnoe posobie po destsipline “Kraevedenie i Turizm”** Samara, 2007. (Zubov S.E. Krijevskii M.V, **Samara Bölgesinde Etnik Turizm Kaynakları**, “Bölge Etnografyası ve Turizm” Dersi Konusunda Ders Aracı, Samara, 2007.)

İnternet Siteleri:

- <http://e.gov.kz/wps/portal/Content?contentPath=/library2/turizm/article/razvitiye%20turizma&lang=ru>, Erişim Tarihi: 20 Aralık 2009.
- http://www.mts.gov.kz/index.php?option=com_content&view=article&id=9%3A2009-08-09-07-53-49&Itemid=15&lang=kz, Erişim Tarihi: 17 Kasım 2009
- <http://www.forum-grad.ru/forum281/thread7960.html>, Erişim Tarihi: 25 Kasım 2010
- http://www.need-for-adventures.ru/ethnic_adventure/, Erişim tarihi: 10 Aralık 2009
- <http://www.eduhmao.ru/info/11/7309/>, Erişim Tarihi: 5 Kasım 2009
- <http://www.astanastat.kz>, Erişim Tarihi: 10 Kasım 2009.
- <http://www.mts.gov>, Erişim Tarihi: 17.11.2009
- <http://letopisi.ru/index.php/>, Erişim Tarihi: 23 Kasım 2009
- <http://www.kaztur.kz/haberler>, Erişim Tarihi: 4 Aralık 2009
- <http://www.stat.kz>, Erişim Tarihi: 20 Aralık 2009.
- <http://infopotok.ru/item/12/>, Erişim Tarihi: 20 Aralık 2009
- <http://travel.mail.ru/news/37515/>, Erişim tarihi: 15 Şubat 2010