

# 1990 YILINDA TURİSTİK KONAKLAMA TESİSLERİNDEKİ GELİŞMELER, SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

M. Zekai BAYER

*Türkiye'de Doğayı Koruma Vakfı Başkanı*

## ABSTRACT

### THE DEVELOPMENTS AT TOURISTIC LODGING ESTABLISHMENT IN 1990, THEIR PROBLEMS AND OFFERS FOR SOLVING THEM

M. Zekai BAYER

*The For The Conservation of Nature in Turkey,  
Istanbul*

This article has explained the problems which lodging establishment in Turkey is faced with, and brought some offers to solve them. Some legal arrangements practiced since 1982 in which the tourism sector shown a rapid development had brought some inconvenient results together.

A result of, incorrect encouragement applications given to tourism sector especially to lodging sector, this sector is now quite to an impasse.

Since, the demand for tourism has not increased proportionally the beds provided, as a result of the encouragement given to increasing of supplying of bed, this sector has obliged to run at a loss.

## TÜRKİYE TURİZMİNİN GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ

Turizm; değişik mekanlarda ve atmosferde, günlük hayatın streslerinden uzak ve doğa, kültürel ve tarihi varlıklar içinde, temiz bir ortamda; güneş, deniz, kum ortamında, huzurlu ve dinlendirici bir yaşam olarak kabul edilmektedir. Bu tanım genelde tatil turizmini esas alan bir öneridir. Bugün ülkemiz tatil turizmine yönelmiş bulunmaktadır.

Ülkemiz, uluslararası turizm pazarında sahip olduğu bozulmamış doğası, kirlenmemiş kıyıları ve zengin tarih ve kültür imajını giderek kaybetme tehlikesi ile karşı karşıyadır. Bunun tek sebebi de milli bir turizm planı bulunmadığı için, her isteyen istediği yerde, istediği turistik tesisi inşaa etmesi neticesinde sahillerimizde betonlaşma tehlikesidir. Ayrıca sahillerimizdeki kirlenmeler büyük problemler yaratacak boyutlara ulaşmıştır.

Bunun sebebi araştırıldığında, turizm sektöründe 1983 yılından bu yana uygulanan yatırımları teşvik edici tedbirler olduğu görülmektedir.

Konaklama sektöründeki yatak kapasitesi 60.000'lerden 150.000'lere çıkarak, ülke ekonomisinde turizm önemli ve olumlu bir seviyeye gelirken, plansız ve programsız ve hatta turizm pazarına uygun olmayan konaklama tesisleri ile ülkemiz büyük problemlerle karşı karşıyadır.

Buna mukabil ülkemiz, sahip olduğu turizm potansiyeli tümü ile değerlendirilmemiş ve uluslararası turizm pazarında hak ettiği payı henüz alamamış genç bir turizm ülkesidir.

1988 yılında dünyada 389 milyon turist 270 milyar dolar harcadığı hesaplanmaktadır. Akdeniz ülkelerini 1989 yılında 180 milyon turist ziyaret etmiştir. Türkiye'nin payı yalnız %2'dir. Aynı şekilde 1988 yılında Akdeniz ülkelerinin turizm gelirleri 40 milyar dolar dolayındadır. Bu gelirden Türkiye'nin payı ise %5, yani 2.3 milyar dolardır.

Bu genel değerlendirmeye göre, bugün ülkemizde ihracat gelirlerinin dörtte birini sağlayan turizm sektörü, bir hizmet sektörü olarak gerekli ve yeterli devlet teşviki ve desteklerine sahip değildir.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda turizm sektörünü, bir ihracat sektörü olarak kabul edilmesine rağmen, Maliye Bakanlığı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı ve DPT Müsteşarlığı bu hususu dikkate almamakta ve bugüne kadar ihracatçılara tanınan hiçbir teşvik tedbiri ne yazık ki turizm sektörüne uygulamamaktadır.

Halen 4.5 milyon turisti ağırlayan konaklama sektöründe, iki yıl sonra yatak kapasitesi 250.000'e çıkacaktır. Turist sayısı, diğer deyişle tatile çıkma



talepleri Avrupa'da %4'lük bir artış gösterirken, Doğu Bloku'nun çözülmesi neticesi yeni yöreler Avrupa'da tatil turizmine açılırken, ülkemizde, turizm potansiyeli ile konaklamadaki yatak kapasitesini müştereken değerlendirmek gereği ortaya çıkmaktadır.

### TURİSTİK KONAKLAMA TESİSLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### A) Turistik Konaklamadaki Gelişmeler ve Problemleri

1. 1983 yılında turizmi teşvik yasası ve teşvikleri ortaya çıkınca, devlet elindeki değerli sahil yörelerinde 4 milyon metrekare araziye ve orman sahasını (329) adet müteşebbise, otel ve tatil köyü inşaa üzere tahsis edildi. Yurtdışındaki ihaleleri tıkanan büyük inşaat firmaları veya sanayiciler, bu arazilerde 80 bin yatak inşasına giriştiler. İlk yıllarda ülkeye gelen turist artışı %30'luk bir gelişme göstermesi neticesinde bu tesisler rantabl olarak gözüküyorlardı. 1988 yılından sonra yatak arzı, turist akışının üzerine çıkınca pazar kavgası ve problemleri ortaya çıktı.

Bu konaklama tesisleri, Turizm Bankası A.Ş. ve daha sonra Kalkınma Bankası'nın Japonya'dan temin ettiği ve iki defa alınan yirmişer milyon dolarlık bir Yen kredisi ile desteklendiler.

Turistik konaklama tesislerine verilen kredi kağıt üzerinde %37-45 faiz gösteriyorsa da, gerçekte Yen-Dolar-Türk Lirası kur ayarlaması içinde özellikle geciken turistik tesislerine büyük külfetler yüklemeye başladı. Bunun neticesi, yatırımcı aldığı kredilerin değil taksitlerini, hatta faizini bile ödeyemeyecek duruma düştü.

Bu konuda diğer önemli husus da, yatırımcının fazla kredi kullanmak isteği neticesinde biz turizmcilerin "Yıldız Savaş"ı diye adlandırdığımız şekilde ülkemizde beş yıldızlı otel inşaa etmek isteği ortaya çıktı. Fakat gerçek fizisilite raporuna dayanmayan bu konaklama tesisleri işletmeye açılınca, üç yıldızlı bir turistik tesis fiyat politikası ile hizmet verince, bütün hesapların yanlış olduğu ortaya çıktı ve bugünkü durumda konaklama tesis sahiplerini mali yokluklara yöneltti.

Bunun neticesi, 1982 yılından bu yana turistik tesislere verilen 815 milyar TL. kredinin bugün için 28 milyar (43 kredi sahibi tesis) kanuni takip ile karşı karşıyadır. Bu durumun ileride büyüyeceğine dair veriler vardır.

2. Büyük kapasiteli yeni konaklama tesisleri, bugüne kadar turizmi ayakta tutan ve aile işletme-

leri özelliğine sahip, bir ve iki yıldızlı 60-80 yatak kapasiteli oteller için bir ölüm-kalım mücadelesini ortaya çıkarmıştır.

3. Son yıllarda turistik konaklama yatırımcıları, turizm sektörüne girerken, bir otel müşterisi olarak turizmi değerlendirmelerinden dolayı büyük problemler ortaya çıkmaktadır.

Konaklama sektöründe, satılmayan yatak ziyan demektir. Sanayide ise satılmayan mal, enflasyon ile değer kazanmaktadır.

Ülkemizde genellikle konaklama tesisi belirli bir gecikme ile hizmete açılıyor. Yatırımcı özkaynak oranında zorlanarak ek kredileri, enflasyon baskısı ile almak zorunda kalmaktadır. Bunun neticesi otelin işletmeye açılışında, tesis bir borçlar paketi ile karşı karşıya kalıyor ve bunun yanında işletme kredisini yeteri kadar bulamıyor. Normal şartlar altında turizm pazarına giremeyen konaklama tesisi, müşteri çekebilmek için zorunlu olarak gereken fiyatın altında yatak satmaya başlıyor. Fiyatın kırılması, turizm piyasasını bozduğu gibi, hizmetin kalitesinin de düşmesine sebep olmaktadır.

Bu durum ise, hem o tesise ve hem de genel olarak ülkenin turizm sektörüne zarar vermektedir.

4. Seyahat Acenteleri ile oteller arasında yapılan rezervasyon anlaşmalarının, uluslararası ilişkilere ve turizm kanununa dayanılarak çıkartılan İlişkiler Yönetmeliği'ne uygun olmaması neticesinde ortaya çıkan otel-acente sürtüşmeleri çıkmaktadır. Serbest pazar ekonomisine dayanan turizm pazarlamasında bu hususa dikkat edilmemektedir. Diğer önemli bir husus ise, seyahat acentelerinin turizm sezonu için aynı grup turistlere 3-4 otelde rezervasyon yapmaları ve bir otelde karar vermeleri neticesinde, diğer otellerin boş kalan yataklarını kısa bir zamanda satamamaları yüzünden, boş yatağın konaklama sektöründe ortaya çıkardığı ekonomik sorun da çok önemlidir.

5. Otellerin pazarlaması ile ilgili olarak zaman zaman kamuoyuna yansıtılan çifte rezervasyon konusu da önemli bir sorundur.

Görüşümüze göre, çifte rezervasyon tabiri terim olarak yanlıştır. Konaklama tesisleri ve seyahat acenteleri arasında daha çok turizmin yoğun olduğu tarihlerde meydana gelen çifte rezervasyon adı altında tanımlanan durumların analizi yapıldığında konu aşağıda belirtilen sorunların neticesin-



de açıklık kazanır.

a- İşbirliğinde bulunacak iki taraf arasında bir ticari anlaşma var mıdır?

b- Varsa bu anlaşmaya, yoksa Turizm Bakanlığı'nca yayınlanarak yürürlüğe girmiş bulunan Turizm İşletmelerinin Bakanlıkla, Birbirleriyle ve Müşterileriyle İlişkileri hakkındaki yönetmelik hükümlerine istinaden konaklama tesislerinin belirli zaman içinde bu gruplar için öngördüğü depozit seyahat acenteleri tarafından ödenmiş midir?

c- Eğer bu şart yerine getirilmemiş ise rezervasyonun ciddiyetinden hatta varlığından bahsetmek mümkün müdür?

Bu bakımdan, hukuken ortaya çıkmamış bir rezervasyon için çifte rezervasyon terimi, karşılıklı sorumluluk ve yükümlülüklerin yerine getirildiği durumda bahis konusu olamaz.

Bununla beraber ülkenin yüksek menfaatlerini göz önünde bulundurarak turizm sektöründe konaklama tesislerini temsil eden OTELCİLER BİRLİĞİ ile Seyahat Acentelerini temsil eden TÜRİSAB'ın ileride bu tür durumlara mahal vermemek üzere bir araya gelmeleri ve uluslararası anlaşmaları da gözönünde tutarak ticari prensipleri saptamaları ve bu suretle düzenleyici rol oynamaları gereklidir kanaatindeyiz.

6- Konaklama sektöründe önemli bir konu da, işleyen turistik tesislerin, 2634 sayılı kanundaki teşviklerden yararlanmamasıdır.

Konaklama tesisi devamlı bakım ve onarım ister. Bu ise bir krediye ihtiyaç gösterir. Maalesef son yıla kadar bu konuda kredi verilmiyordu.

Diğer bir husus ise, turizm alanında bulunan bir konaklama tesisinin tenzilatlı tarife ile elektrik ve su aldığı halde, yanındaki otelin bu tarifeden istifade edememesi, haksız bir rekabeti ortaya çıkarmaktadır.

7- Gelişen ve artan yatak kapasitesi, konaklama tesislerinde büyük bir personel açığını ortaya çıkarmıştır. Kalifiye personelin bilhassa konaklama sektöründeki önemini hepimiz bir müşteri olarak biliyoruz. DPT'nin Altıncı BeşYıllık Planı'nda, turizm sektöründeki personel açığının 40.000 olacağı açıklanmaktadır.

Ancak, bugün örgün turizm eğitimi veren 2-4 yıllık 26 yüksekokul ile 23 turizm lisesi, maalesef bu açığı karşılayamamaktadır.

Kanaatimca, işbaşı eğitimi ve hizmet içi eğitimi- ne dayanan ve sektörün özelliklerine göre, bölge-

lerde ihtisaslaşmaya imkân veren yeni bir turizm eğitimine acilen ihtiyaç vardır.

8- Konaklama sektörü, ülkemizde bürokrasi- den de şikayetçidir. Bir turistik tesisin yatırım ve işletme safhaları için, kamu idarelerinden tam 27 adet değişik izin alınması gerekmektedir. Yeni mevzuatlar da buna ilaveler getirmektedir.

## B) KONAKLAMA TESİSLERİNİN SORUNLARI

1- Konaklama işletmecileri olarak, Türk seyahat acentelerinin giderek küçülmesi ve yabancı tur operatörlerinin Türkiye temsilcisi durumuna gelmesi bizleri endişelendirmektedir.

2- Ülkemize gelen yabancı turistlerin hemen hemen tamamı kıyılarımızdaki betonlaşmadan ve doğanın bozulmasından şikayet etmektedir. Kaynak kullanımı için doğada koruma kullanma dengesi uygulanmamaktadır.

3- Çevre kirliliği ve çöp sorunu tatil yörelerinde büyük boyutlara ulaşmaktadır. Bazı turistik tesisler temizliği yalnız kendi işletme sınırları içinde düşünmekte ve inşaat artıklarını tesis hududu kenarında bırakmaktadır.

Bu yüzden otellerin ve bazı seyahat acentelerinin AT Kanunları uyarınca ceza almaları ilk uyarılardır. Bu durum ileride pazarı kaybettirebilir.

4- Konaklama sektörü ile seyahat acentesi arasında yapılan anlaşmaya göre, pakette yazılı hizmetlerin ve menünün verilmesinde bazı aksaklıklar ortaya çıkmaktadır. Bu ise, turistin yeniden ülkemize gelmesini önleyecek önemli bir husustur.

5- Turizm bir hizmet sektörüdür. Turistik tesislerde halen 36.000 civarında personel çalışmaktadır. Bu personelden, mesleki eğitim gören yalnızca %15 civarındadır. Yeni tesisler, adam kandırma politikası ile eleman sağlamaktadır. Bu bakımdan sezon başlangıcında bir personel trafiği ortaya çıkmaktadır. Turizmde eğitim ile istihdam arasında bir ilişki mevcut değildir. Turizm Bakanlığı'nın bir araştırmasına göre, yüksek okullardan mezun olanların %1 ve meslek lisesi mezunlarının %17'si turizm sektöründe iş bulabiliyor. Bu da ihtiyaca uygun bir eğitim sisteminin gereğini ortaya koymaktadır.

6- Turizmde en önemli konu, koordinasyondur. Turiste sunulan hizmetler paketinde, kamu



idareler arasında koordinasyon ve işbirliği bulunmamaktadır.

### ÇÖZÜM YOLLARI

1- Ülkemiz turizminin genel hedeflerini belirleyecek ve bir Milli Turizm Planını hazırlayacak Turizm Şurasının toplanması gereklidir.

2- 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun, gelişen turizmde ortaya çıkan problemleri halledici ve bilhassa işleyen tesislere teşvikler sağlayacak şekilde acele tadili gereklidir.

3- Turizm Bakanlığı'nun, hükümet içinde ricacı bir bakanlık yerine, hizmeti hükümet adına yürütücü şekilde düzenlenmesi gereklidir. Bugün Bakanlığın; Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı kadar yetkisi bulunmamaktadır.

4- Turizm sektöründe kredi ihtiyacını karşılayacak yeni imkânların sağlanması gereklidir. Bu bakımdan Kalkınma Bankası'nın takviyesine ihtiyaç vardır.

5- Turizmde serbest piyasa rejimi uygulandığına göre, konaklama sektöründe, uluslararası ilişkilerde olduğu gibi otokontrolü sağlayacak TURİSTİK OTELCİLER BİRLİĞİ kanununun kısa bir zamanda yasalaşması gereklidir. Halen Kanunun Başbakanlıkta beklediği söylenmektedir. Bu kanun bulunmadığından, bilhassa Avrupa turizm pazarında ve özellikle AT ülkelerinde hakkımızı konaklamacı işletmecileri olarak yetirence savunamıyoruz.

6- Konaklama sektörü bakımından son yıllarda, merkezi idarelerle, mahalli idareler arasındaki anlaşmazlıklar, tatil yörelerinde yeni altyapı problemlerini ortaya çıkarmıştır. Yeni bir GAP projesi büyüklüğünde ve 37 tatil yöresini kapsayan altyapı turizm yatırım projesi uygulanmasında inşallah parti farkı gözetilmeden uygulama yapılır.

7- Turizm her yönü ile kendisine özgü ve uluslararası nitelik taşıyan bir hizmet sektörüdür. Bu ise özel bir Turizm İş Hukuku'na ihtiyaç gösterir. Bilhassa parçalı çalışmaya imkân veren bu düzenleme, konaklama işletmelerine büyük rahatlık getirecektir.

8- Turizmciler son yıllarda kur makası diye adlandırdığımız bir problem ile karşı karşıyadırlar. Bilindiği üzere, konaklama tesisleri döviz

bazlı fiyat uygulanması yapmakta ve genellikle son beş yıldır döviz bazlı otel fiyatlarında konaklama işletmecileri artış yapmamaktadır. Mesela, İzmir Turizm Müdürlüğü'nün 26 tesiste 1989 ve 1990 yılı fiyatları üzerinde yaptığı araştırmada, pazarda gerekli imkanı sağlamak üzere 13 tesiste aynı fiyatı uyguladığı, üç tanesinin fiyat kırdığı ve genellikle yeni açılan 9 tanesinin de %5-10'luk bir artış yaptığı görülür. Bu durum ise dövizin, Türk parası karşısında yılda %25 oranında değer kazanması, yıllık enflasyonun %80'leri bulduğu ülkemizde, konaklama işletmelerini büyük bir ekonomik krize itmektedir.

Bu bakımdan ihracatta olduğu gibi, getirilen her döviz için, konaklama sektörüne prim ödemesi gerekmektedir. Aksi takdirde, fiyat artışları hem pazarı tehlikeye sokacak ve hem de ülkeye gelen döviz miktarını azaltacaktır.

9- Turizm ile çevre birbirini tamamlayan konulardır. Doğal çevrenin bozulması, betonlaşma, kısa vadede yatırımcıya karlar sağlarsa da, bir İspanya modeli gibi turizmimizi tehlikeye sokmaktadır.

Bu bakımdan çevre koruma konusunda hepimiz görevliyiz. Çünkü, artık Avrupa Müşterek Pazar, denizi değil, temiz denizi aramaktadır. Çevre koruma konusunda görevlerimizi unutmamalıyız.