

Sürdürülebilir çevrede aglomerasyon alanındaki turizm yatırımlarının etken ve etkinliğine ilişkin bir alan çalışması

MUĞAN ERTUĞRUL

Istanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi, Beyazıt - İstanbul / Turkey

Dr. GÜHER YAKAR

(Öğretim Üyesi, Yard. Doç. Dr)

Trakya Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Edirne / Turkey

ABSTRACT

AN EMPIRICAL RESEARCH CONCERNING EFFECTIVENESS AND EFFICIENCY OF TOURISM INVESTMENTS IN THE AGGLOMERATION AREA AND SUSTAINABLE ENVIRONMENT

The study aims to indicate the importance of choosing establishment areas for hotel business and factors primarily affecting the issue as well. The study was carried out amongst the four- and five - star hotel businesses in Istanbul by initially referring to theoretical knowledge and then making use of quantitative research techniques. It has been stated that a disagreement concerning academic studies exists between the hoteliers and the hotel managers on the one hand and scholars on the other hand. It has been indicated that both the hoteliers and the hotel managers do not have enough technical (basic) information. Following these empirical findings, information about the agglomeration concept has been provided in order to help them evaluate precisely the case.

Keywords: Turkey, sustainable environment, sustainable tourism, Istanbul, tourism investment, agglomeration areas.

AMAÇ

Bu çalışmanın amacı, genel olarak otel işletmelerinde kuruluş yeri seçiminin bu konudaki ilgili kriterlere ne derece uygun olduğunu belirlemek ve otel yöneticilerinin anlayışları doğrultusunda kuramsal tanım açıklamalarının etkilerini değerlendirmektir.

GİRİŞ

Son yıllarda isabetsiz yer seçiminin yarattığı ekonomik ve sosyal olumsuzluklar ve işletmelerin belli bölgelerde yoğunlaşması olan aglomerasyonun sakıncaları nedeniyle turizm işletmelerinin kuruluş yeri seçimi konusu büyük önem kazanmıştır. İşletmeler faaliyetleri süreleri boyunca doğal ve fiziksel çevreden etkilenirken aynı zamanda kendileri de doğal ve fiziksel çevreyi etkilemektedirler. Bu etkileşim optimal verimliliği artırıcı olumlu yönde olabileceği gibi, olumsuz yönde de olabilmektedir. İzleyen bölümlerde aglomerasyonun çevre ve turizm yatırımları üzerindeki etkileri incelenerek konu değerlendirilecektir.

Sürdürülebilir çevrede aglomerasyonun etken ve etkinliği

Aglomerasyonun faaliyetlerine ve etkinliğine geçmeden önce, aglomerasyon tanım olarak; kuruluş yeri seçiminde etkili olan koşulların birçok işletmeleri bir araya çekmesidir (Pizam 1978). Başka bir ifade ile aglomerasyon; yatırımların belli bir bölgede toplanmasıdır. Daha kapsamlı bir ifade ile o bölgedeki ekonomik ve sosyolojik bütün faktörlerin bir arada toplanmasının sonucudur (Languer 1991). Bu toplanma sonucunda çevrenin tüm yönlerden olumlu şekilde gelişmesinin sağlandığı fikri yaygındır. Özellikle, bölgesel-sosyal çevre, kültürel yapı ve eğitim düzeyindeki değişim, tekkelci karın kırılması, ve teknolojik gelişmeyle birlikte mal ve hizmetlerde ürün çeşitliliğinin yaratılmasının, ekonomide bölgesel gelişmeyi sağladığı görülür. Yine, aynı branşdaki işletmelerin kar maksimizasyonu ve girişimcilik amacıyla bu gelişmiş yöreye kayarak optimum gelişmeyi sağlamak istedikleri görülmektedir. Bunun sonucunda, aglomerasyon alanlar bu türden yatırımlara doycak ve aglomerasyon alanlarında şiddetli rekabet savaşları, iş amacıyla yaşanan göçler sonucu oluşabilecek işsizlik, çevresel kirlenme ve bozulmalar ve eko-dengenin bozulması gibi ülke ve bölge ekonomisi üzerinde sakıncalı bir durum ortaya çıkacaktır.

Aglomerasyon ve turizm yatırımlarının etken ve etkinliği

Turizm işletmeleri yatırımlarında, aglomerasyon istihdam olanaklarını artırıcı, ekonomik yapıyı çeşitlendirici ve ekonomik kalkınmayı hızlandırıcı özellikleri nedeniyle teşvik edilmektedir. Ancak deneyimlerin gösterdiği gibi, turizm olgusunun çekici yönde olumlu ekonomik etkinliği yanında, bir çok olumsuz yan etkilerinin olduğu da görülmektedir (Hadad 1995). Turizm yatırımları aglomerasyon sonucu belli bir optimum verimliliğe erişerek yatırımlara doycak ve bu noktadan sonra aglomerasyon alanında, aşırı yatırımlar nedeniyle sosyal, kültürel ve eko-denge bozulacaktır (Demirel 1994). Görülmektedir ki, turizm yatırımlarının olumlu etkilerinin devamı ancak; işletmenin uygun bir alanda kurulmasına bağlıdır. Böylece turizm işletmelerinin kuruluş yeri seçimi ekonomik, sosyal, hukuki, doğal ve çevresel faktörlerden etkilenmektedir.

İşletmelerin, kuruluş yeri seçiminde etkilendikleri ve değerlendirdikleri faktörler aşağıdaki gibidir:

- 1-Potansiyel turistlerin bulunduğu yerler arasındaki mesafe,
- 2-Ulaşım ve haberleşme imkanları,
- 3-Nitelikli iş gücü bulma kolaylığı,
- 4- Alt ve üst yapı sorunlarının giderilmiş olması,
- 5-Devlet politikaları (sübvansiyonları).

Turizm yatırımlarında etkili olan bu ekonomik faktörler, kuruluş yeri için etken ve etkililiği sağlayıcı tercih sebepleridir (1996). Günümüzde devlet politikaları da aglomerasyon yatırımlarını desteklemektedir. Bu politikalar aglomerasyon alanlarında altyapı, üstyapı, çevresel düzen ve estetik görüntüyü sağlamaktadır. Fakat bu olumlu gelişim, ancak planlı ve programlı çalışmalar sonucu olabilecektir (Yakar 1994). Çünkü kıt olan doğal faktörlerin aşırı ve plansız kullanılması ekosistemin bozulmasına neden olacak ve bozulan ekosistemin düzelmesi büyük maliyetler ve uzun zaman gerektirecektir. Tablo 1 de de aglomerasyon yatırımların etken ve etki-

likleri sunulmuştur. Ayrıca, alan çalışmasıyla da bu konunun önemi işletme yöneticilerinin anlayışlarına başvurularak incelenecektir.

ARAşTIRMANNIN YÖNTEMİ

Otel işletmelerinin kuruluş yeri seçimine yönelik anlayışlarını tesbit edebilmek amacıyla, (1996 Ocak, şubat ve Mart aylarında) İstanbul daki 4 ve 5 yıldızlı otel yöneticilerinin anlayışları doğrultusunda doğrudan anket metodu uygulanmıştır. Anketlerin geri dönüşü sağlandıktan sonra elde edilen veriler istatistiksel olarak değerlendirilip sonuçlar yorumlanmıştır. Anketin uygulandığı otellerin listesi EK 1 de yer almaktadır. Bu çalışma tetkik mahiyetinde (açıklayıcı anket - exploratory survey) bir incelemedir. Bu incelemeye ait örnek ise, kullanılmaya hazır (kolay elde edilebilir - convenience sample) örnek grubundan sağlanmıştır (Muğan 1996).

Çalışmanın sınırları

Etap-Pulman, Pera Palas Otellerinin bulunduğu Tepebaşı ile Hilton Otellerinin bulunduğu Taksim Elmadağ Bölgeleri ile sınırlandırılmıştır. Bu bölgelerde yer alan

Tablo 1. Sürdürülebilir çevre sistemindeki aglomerasyon yatırımlarının etken ve etkinliği

ETKENLİKLERİN (FONKSİYONLARIN) ETKİLERİ	ETKİLİLİKLERİN (VERİMLİLİğE) ETKİLERİ
Hava kirliliği etkisi	1. Genel olarak yerel halkın sağlığının bozulması 2. Turist sağlığının bozulması 3. Çevre kirliliği 4. Turistin gelmeyişi 5. Çeşitli maddi kayıplar
Suyun kirliliği etkisi	1. İçme sularının çeşitli nedenlerle kirliliği 2. Yeraltı sularının kirlenmesi, altyapı ve üstyapılar sonucu baskı gören alt suların yön değiştirerek koybolması 3. Halk sağlığının bozulması ve turist sağlığının bozulmasını da etkiler 4. Eko-dengenin bozularak ekonomik kayıplara sebep olması
Gürültü etkisi	1. Yerel halkta, erken yaşta işitme zorlukları, zihinsel bozukluklar, uykusuzluklar 2. Turistler dinlenemediklerinden pazarda potansiyel kayıplar verirler 3. Ekonomik kayıplar, ödemeler dengesi açığı
Ekolojik etkiler	1. Floroda görülen bozulmalar 2. Faunoda görülen bozulmalar 3. Dağınık atıklar (çöpler) 4. Çirkin beton yapılaşma 5. Eko-dengenin bozulması 6. Turist kaybı
Estetik faktörler	1. Yüksek betonarme binaların alışılmış manzaraları kapatması yerel halkı rehatsız eder 2. Sosyal ve kültürel yapının bozulması 3. Eko dengenin bozulması 4. Turistik arzların çeşitliliğinin azalması 5. Ekonomik kayıplar

toplam 4 adet 5 yıldızlı otelin tamamına anket uygulanmış, ancak bunlardan yalnız iki otelden cevap alınabilmiştir. Aynı şekilde, toplam 20 adet 4 yıldızlı otelin 15'ine anket çalışması uygulanmış ve 11 otelden geri dönüşü sağlanmıştır. Bu bölgede, 5 yıldızlı otellerde 2634, 4 yıldızlı otellerde 3650 ve toplam 6284 yatak kapasitesi mevcuttur. Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri Bülteni'nde verilen, İstanbul il sınırlarına gelen yerli ve yabancı turistlerin gerçekleştirdiği konaklamaya ve geceleme sayılarına göre, ilk sırada Laleli ve Eminönü, ikinci sırada Taksim bölgesinin en yüksek konaklamayı ve gecelenmeyi gerçekleştirmiş olduğu görülmektedir. Eminönü ve Laleli bölgesindeki yatak kapasitesi 7100 adettir.

Anket soruları ile ilgili açıklamalar ve içeriği

Anket soruları iki gruptan oluşmaktadır. Her iki grup soruda: Likert Skalasına göre çoktan dereceli seçmeli 1 en az önemli 6 en çok önemli değerindedir. İkinci grup sorunun özelliği 1. grup sorunun doğruluğunu test etme amacı gütmektedir. Her iki soru grubunda 11 sorudan oluşmaktadır.

DEĞERLENDİRME

Değerlendirmede önemli ve açıklanmasına ihtiyaç görülen noktalar her soru grubu için değerlendirilmiştir. Ancak önemi bakımından yönetici anlayışlarının ortak oldukları en yüksek değer ifade eden frekanslar değerlendirmeye konu olmuştur.

S.1- Bir işletmeci olarak kuruluş yeri seçiminizde hangi kriterler daha önemlidir anlayışında; en yüksek değerde görülen frekans 1. grup soru için b şıkkı 46.67 işgücü ve hammaddenin kolay temini 2. grup soru için b şıkkı otel kuruluşunda kuruluş yeri çekim özellikleri anlayışı 76.67 en yüksek frekans değerindedir. Birinci grup soruyu destekler mahiyette sorduğumuz 2. grup soruda anlayışlar birbirinden uzak olmamakla birlikte her iki düşüncenin de önemli olduğunu vurgulamaktadır.

S.2- Yöneticilerin kuruluş yeri seçerken ne tür araştırmalar yaparsınız sorusuna; 1. grup soruda b şıkkı teknik ve mali yönden 56.67 ile 2. grup soruda a şıkkı ekonomik araştırmalar 60.00 ile yönetici anlayışları birbirini destekleyerek en önemli değerde birleşmiş ve sapma görülmemiştir.

S.3- Yönetici olarak işletmenin kuruluş aşamasında en yüksek maliyeti oluşturan kalemler hangisidir sorusunun anlayışı: 1. grup soru için; en yüksek frekans değer c şıkkı işçilik maliyeti 53.33 ile 2. grup soru için en yüksek frekans değeri a şıkkı işçilik maliyetlerinin büyük pay alması 46.67 anlayış değerindedir. Burada da görüldüğü gibi, sorular iyi anlaşılabilir ve işçilik maliyetinin işlet-

melerde önemli olduğu vurgulanmıştır. Soru anlayışları birbirini destekleyip en yüksek frekans değerinde birleşerek sapma görülmemiştir.

S.4- Yöneticiler işleme yeri seçerken konumda dikkat ettikleri kriterler hangileridir sorusu anlayışında: 1. grup soruda en yüksek frekans d şıkkı katna değer yaratıp verimliliği sağlamak 43.33 değerindedir. 2. grup soruda en yüksek frekans c şıkkı verimliliğin daha kolay sağlanabilmesi 53.33 ile anlayışı hakim. Burada şu önemli nokta görülmektedir; yöneticilerin verimlilik kavranının ne olduğunu bildikleri ve önem vermeleri yanında yatırımlarının daha kolay ve hızlı gelişmesini istedikleri anlayışında nitelikli yönetici olduklarını göstermektedir.

S.5- Yöneticiler kuruluş yeri seçerken uyguladıkları modeller sorusu anlayışında; en yüksek frekans değeri olarak: 1. grup soru için d şıkkı bulgusal yöntemler 46.67, 2. grup soru için a şıkkı sürekli kuruluş yeri modeli 60.00 olarak, anlayışlarında ayrılık görülmüştür. Bu da yöneticilerin modeller hakkında tam bilgi sahibi olmadıklarını göstermekle birlikte, değişik yorumlara açık olduklarını belirtmektedir.

S.6- Yöneticilerin anlayışlarına göre işletmelerinin turistik arz özellikleri nelerdir sorusuna anlayışlarında; 1. grup soruda a şıkkıyla turistik kapasite derecesi 63.33 ile 2. grup soruda a şıkkıyla turistik kapasite derecesi 46.67 ile anlayışlarında sapma görülmemeyerek cevaplar birbirini desteklemiştir. Görülmektedir ki, işletmeler kurulurken arz kapasiteleri içinde ürünün önemli yeri tutmaktadır. Özet olarak, aglomerasyon işletmelerinin kuruluş amacıyla, turistik ürünün kapasitesi oldukça önemlidir.

S.7- Otel işletmelerinin şehirlerde kurulmasını etkileyen faktörler sorusunda anlayış:

1. grup soruda d şıkkı işletme faaliyetlerinin sürekli ve sezonun devamlılığı 63.33 değerinde,

2. grup soruda d şıkkı işletme faaliyetlerinin sürekli ve sezonun devamlılığı 60.00 en yüksek frekans değerini olarak anlayışlarda sapma görülmemiş ve cevaplar birbirini desteklemiştir.

S.8- Kuruluş yeri seçiminde satış potansiyelini etkileyen faktörler sorusu anlayışına göre; 1. grup soruda b şıkkı tüketici tercihi anlayışı 53.33 en yüksek frekansla en önemli olarak vurgulanmıştır. 2. grup soruda b şıkkı tüketici tercihleri anlayışı 53.33 yine en yüksek frekans değerini almıştır. Anlayışlar arasında sapma olmadığı ve cevapların birbirini desteklediği görülmektedir.

S.9- Kuruluş yeri seçiminde devletin özendirici ve caydırıcı politikalarının etkisi sorusu anlayışında; 1. grup soruda d şıkkıyla hepsidir anlayışına göre: a-ekonomik

dengenin kurulması, b-bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi, c-iş gücü istihdam imkanlarının kolaylığı, d-sosyo-kültürel gelişimin sağlanması en yüksek frekans 60 değer anlayışı hakimdir. 2. grup soru; d-şikkıyla sosyo-kültürel gelişimin sağlanmasına etkisi anlayışı 53.33 en yüksek frekans değerini almıştır. Bu anlayışta sapmadan ziyade kapsam farklılıkları görülmektedir. Şöyleki; 1. grup soru çok kapsamlı 2. grup sadece onun bir içerleği mahiyetindedir. Değerlendirmemize göre soruların iyi okunmadığı için birbirini desteklemediği kanaati vardır.

5.10- Otel işletmeleri kuruluş yeri açısından mahalli yönetim kurumlarına ne tür fayda sağlarlar sorusu anlayışına; 1.grup soru a-şikkıyla fiziksel, estetik ve çevre düzenlemesine 46.67 en yüksek değer anlayışı hakimdir. 2. grup soru a-şikkıyla fiziksel ve çevre düzenlemesine 46.67 değeri ile anlayışları birbirini desteklemekte ve sapma görülmemektedir. Buradan anlaşılıyor ki, işletmeler buldukları alanı çevre düzenlemesi yaparak korumaktadırlar.

5.11- Kuruluş yeri arazisi seçerken tercih faktörleriniz sorusu anlayışında; 1. grup soru a-b şikkı arazi sahipliğinin olması, o bölgede uygulanan teşviklerden yararlanma anlayışıyla 43.33 en yüksek frekans değerindedir. 2. grup soru a-b şikkı arazinin sahipliğinde olması, aglomerasyon alanda arazi fiyatı yüksek olsa bile tercih etmek anlayışı 43.33 le en yüksek frekans değerinde görülmektedir.

SONUÇ

Otel işletmelerinde kuruluş yeri seçiminin nedenlerinin açıklanması ve kuruluş yeri seçimini hangi faktörlerin öncelikli olarak etkilediğinin belirlenmesi amacıyla İstanbul daki 4 ve 5 yıldızlı otellere yönelik bir alan çalışması kuramsal bilgilerin desteğinde kantitatif bir çalışma olarak gerçekleştirilmiştir. Araştırmamızda otel sahiplerinin sahip ve yöneticileri ile akademik çalışma yapanlar arasında bilimsel anlaşmazlıklara rastlanmıştır. Otel işletmeleri sahip ve yöneticilerinin teknik bilgiden yoksun oldukları tespit edilmiş ve konunun doğru değerlendirilebilmesi için aglomerasyon olayı açıklanmıştır.

İncelemede kesin olarak belirlenen nokta, otel işletmelerinin turistik çekicilik özelliklerine sahip, doğal çevre ve faktörlerin uygun ve yoğun olduğu bölgelerde yer alması durumudur. Otellerin belli bölgelerde yoğunlaşmasının, turistlerin tercihlerinden etkilendiği tespit edilmiştir. Özel teşebbüsün kar amaçlı faaliyeti tüm çevresel ve ekonomik faktörlerden yararlanmasını gerektirmektedir. Aglomerasyon bölgeler bu olumlu faktörleri kapsadığından dolayı aglomerasyonun yararlarından faydalanmak isteyen yatırımcılar bu bölgeleri

tercih etmektedir. Oysa, olumlu etkiler ile birlikte olumsuzluklar da mevcuttur. Yatırım tercih ve kararları belli bir plan ve program doğrultusunda olmadığı takdirde bölgenin bir doyuma ulaşmasına ve ekolojik dengenin bozulmasına sebep olmaktadır. Ayrıca, çevre üzerinde yoğunlaşma sonucu bir kirlenme olduğu gibi çevredeki bozulma belirgin bir durumdur. İstanbul il sınırları içinde Taksim ve Laleli bölgeleri bir otel yoğunluğu yaşayarak doyum noktasına ulaşmışlar ve bu bölgelerde ekodengenin bozulduğu kesin hüküm olarak ifade edilebilir. Bu olumsuzluklar, otel kuruluş yeri seçiminin kuruluş yeri kriterleri çerçevesinde değerlendirilmesi ve belli plan ve programlarla gerçekleştirilmesiyle giderilebilecektir.□

KAYNAKÇA

Pizam, A. (1978) "Tourism Impacts: the Social Cost to the Destination Community as Perceived by its Residents", *Journal of Travel Research*, Vol. 16, No. 4.

Languer, R. (1991) *Turizm Seyahat Sosyolojisi*. çev. O. Kayır, Kayır İletişim Yayınları, İstanbul.

Hadad, I. (1995) *Karar Vermede Çevre ile Ekonomiyi Birleştirmek, Ortak Geleceğimiz*, Türkiye Çevre Vakfı yayını, Ankara.

Demirel, S. V. (1994) "Özel Sektör Gözüyle ÇED", *ÇED Eğitimi*, Türkiye Çevre Vakfı yayını, Ankara.

Clair, J. (1996) *Kalkınmanın Demokratikleşmesi* (çev. S. Ural), Türkiye Çevre Vakfı yayını, Ankara.

Yakar, G. (1994) "Otel İşletmelerinde Verimlilik Anlayışı", (*Basilmanış Doktora Tezi*), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Muğan, Ertuğral, S. (1996), "Turizm İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi", (*Teslim Edilmiş Doktora Tezi*), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

EK-1: Araştırma alanında yer alan örnek işletme grubu

Etap Pulman	Yakut
Hyatt Regency	Pera Palas
Richmond	Grand Haliç
Dilson	Nippon
Eresin (Taksim)	The Marmara
Emperyal	Hilton
Kervansaray	Divan
Riva	Goldenage 1
Lamartin	Goldenage 2