

KARAMAN İLİ TURİZM YATIRIM ANALİZLERİ VE TURİZM YATIRIM HARİTASI

TOURISM INVESTMENT ANALYSIS IN KARAMAN PROVINCE AND TOURISM INVESTMENT MAP

Doç. Dr. Mete SEZGİN¹
Yrd. Doç. Dr. Semih BÜYÜKİPEKÇİ²
Murat GÜMÜŞ³

ÖZET

Karaman ili turizminin pazarlanması için turistik yatırımlar önem taşımaktadır. Turizm potansiyeli olan bölgede çalışmanın temel gerekçesi; Karaman ilinde bugüne kadar yapılmış herhangi bir turizm yatırım analizlerinin olmamasıdır. Çalışmada turizm arzı ve talebi değerlendirilmiş, turizm SWOT analizi yapılmış, gelecek yıllar için turist tahminlemesi hesaplanmış, yatırım bölgeleri ve yerleri tespit edilmiş, ArcGIS 10'da CBS ile turizm yatırım haritası oluşturulmuştur.

Anahtar Kelimeler; Karaman, Turizm, Turistik Yatırımlar, CBS.

Jel Kodları: M21, M31, M40, O18.

ABSTRACT

Touristic investments are very important For marketing Karaman Province's tourism. The main reason to work in the region which has tourism potential is that: there aren't anytourism investment analysis in Karaman Province. In this stury tourism supply and demand is evaluated, tourism SWOT analysis is made, Tourist estimation is calculated for following years, investment places and regions are defined, tourism investment map is formed with CBS in ArcGIS 10.

Key Words: Karaman, Tourism, Touristic Investments, CBS.

Jel Codes: M21, M31, M40, O18.

1. GİRİŞ

Bu çalışmanın temel gerekçesi; Karaman ilinde turistik yatırım analizi yapmaktır. Bölgeye yatırım yapmak isteyen yatırımcılar maalesef yeterli bilgiye ulaşamamakta ve girişimciler turizm alanında hangi fırsatları yakalayabileceğini bilmemektedir. Karaman ilinin turizm kapasitesinin belirlenerek, ihtiyaç olan alanlardaki yatırımların analiz edilmesi ayrıca bu yatırımların gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulacak yaklaşık yatırım sermayelerinin belirlenecek olması bu çalışmanın önemini ve ihtiyacı ortaya koymaktadır.

Karaman'ın turist çekebilmesi, turistik yatırımları ve pazarlanabilmesi için çok yönlü çalışmalar gerekmektedir. Karaman'ın birçok turistik çekicilik ögesi bulunmaktadır. Ancak turistik destinasyonlarda, ulaşım, konaklama, yeme-içme, müze, ören yeri, eğlence-dinlenme imkânlarının varlığı oldukça önemlidir. Karaman turizminin pazarlanması düşüncesinde yatırımlar çok önemli bir başlangıç olacaktır. Turizm potansiyeli olan bölgede, kapasite

¹ Selçuk Üniversitesi, Turizm Fakültesi, metesezgin@hotmail.com

² Selçuk Üniversitesi, Turizm Fakültesi, sbipekci@selcuk.edu.tr

³ Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, gumus.murat@gmail.com

geliştirmeye yönelik araştırma yapmak, mevcut ve yeni yatırımcılara ışık tutacak, bölgede gelirlerinin ve istihdamın artmasına katkı sağlayacaktır.

Araştırma sonunda Karaman ilindeki turizm sektörü için uygun yatırım alanlarının neler olduğunu ve potansiyel turizm yatırım alanlarının neler olabileceğini içeren yatırım analizi ortaya konulacaktır. Oluşturulacak turizm yatırım haritası ile girişimciler özet bilgi şeklinde tüm ildeki uygun alanlar ve potansiyel turizm yatırımlarını görebileceklerdir.

2. METODOLOJİ

Bu araştırma için turistik arz ve talep durumu çıkarılmış, turizm SWOT analizi oluşturulmuş; gelecek yıllar için turist tahminlemesi en küçük kareler yöntemiyle hesaplanmış, yatırım bölgeleri ve yerleri tespit edilmiş, ArcGIS 10 programında CBS ile turizm yatırım haritası oluşturulmuştur. Ayrıca turizm yatırım tesisleri ve bölgeleri belirlenmiş, örnek yatırım maliyetleri çıkarılmıştır.

2.1. Karaman Turistik Arzı

Tablo 1: Karaman İli Turizm Arz Verileri

İşletme Türü	Sayı
Turizm İşletme Belgeli Otel Sayısı	5
Turizm Yatırım Belgeli Otel Sayısı	1
Belediye Belgeli Konaklama Tesisi Sayısı	5
Turizm İşletme Belgeli Yatak Sayısı	507
Yatırım Belgeli Yatak Sayısı	120
Belediye Belgeli Yatak Sayısı	235
Turizm İşletme Belgeli Restoran Sayısı	-
Yatırım Belgeli Restoran Sayısı	-
Belediye Belgeli Restoran Sayısı	15
Belediye Belgeli Restoranların Kapasitesi	1830
A Grubu Seyahat Acentası	9
Müze Sayısı	1

Kaynak: (Karaman Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013).

Karaman ilinde turizm işletme belgeli 5 otel faaliyet göstermektedir. Bu işletmelerin yatak kapasitesi 507 iken, yatırım aşamasındaki otel işletmelerinin kapasiteleri ise 120 yataktır. İlde belediye belgeli 5 konaklama tesisi faaliyet gösterirken bu tesislerin yatak kapasitesi 235 yataktır.

Karaman İlinde 3 adet 4 yıldızlı otel, 2 adet 3 yıldızlı otel, 1 adet 2 yıldızlı otel bulunurken, bu işletmelerin toplam oda ve yatak kapasitesi 322 oda ve 627 yataktır. Ayrıca Yatırım Belgeli 1 otel bulunmaktadır. Yatırım belgeli otel 62 oda ve 120 yatak kapasitelidir.

Karaman Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre Karaman ili merkezinde faaliyet gösteren 9 adet A grubu seyahat acentası bulunmaktadır(<http://www.tursab.org.tr/tr>, 2013).

Tablo 2: Müze Ziyaretçi Sayıları

Yıllar	Yerli	Yabancı	Toplam
2003	5.063	462	5.525
2004	5.992	462	6.601
2005	13.759	464	14.223
2006	11.144	243	11.387
2007	9.317	316	9.633
2008	7.465	108	7.573
2009	10.456	132	10.588
2010	10.834	108	10.939
2011	12.910	233	13.143
2012	10.582	649	11.231

Kaynak: (<http://www.karamankulturturizm.gov.tr>, 2013).

Karaman karayolu ve demiryolu ile komşu illere bağlantısı olan ulaşımı kolay illerden biridir. İl genelinde tüm yerleşim birimlerine yol mevcuttur. Karayolu ile Konya, Ankara, Mersin, Adana, İzmir, İstanbul, Bursa gibi şehirlere otobüs seferleri düzenlenmekte olup, bu seferler Konya'ya her yarım saatte bir, diğer illere ise belirli saatlerde yapılmaktadır. Demiryolunda ise; belirli saatlerde Konya, Ankara bağlantılı hızlı tren seferleri yapılmakta, İstanbul, Gaziantep, Kurtalan, Eskişehir, Ulukışla, Niğde'ye tren yolculuğu yapılabilmektedir. Hava yolu ile ulaşım ise Karaman'a 105 km. olan Konya havaalanından yapılabilmektedir. Konya havaalanına ilimizde bulunan seyahat acentaları tarafından düzenli olarak seferler yapılmaktadır.

Karaman ili alternatif turizm türleri ve değerleri aşağıdaki tablo-3'te görülmektedir. Bu tabloya göre Karaman'da inanç, kültür, mağara, yayla ve av turizm imkanlarının genişliği dikkat çekmektedir.

Tablo 3: Karaman İli Alternatif Turizm Türleri ve Değerleri

İNANÇ TURİZMİ	KÜLTÜR TURİZMİ	SAĞLIK TURİZMİ *	MAĞARA TURİZMİ	KUŞ GÖZLEMÇİLİĞİ
- Çeşmeli Kilise (Merkez) - Meder-i Mevlana (Aktekke Camii), - Yunus Emre Camii (Merkez) - Dereköy Fisandon Kilise Camii (Merkez) - İmaret Camii (Merkez) - Derbe Antik Kenti - Hatuniye Medresesi (Merkez) - Binbirkilise - Mahallaç Kilisesi	-Değle Örenyeri -Gökçeseki Örenyeri -Madenşehir Örenyeri - Karaman Müzesi -Tartanlar Evi -Hürrem Dayı Evi -Karaman Kalesi -Başdağ Kalesi ve Askeri Tesisleri - Taşkale Tahıl Ambarları -Hartapus Anıtı -Zeyve Pazarı -Taşkale Kentsel Sit -Gödet Saklı Cennet	- Gödet (Güldere) köyünde böbrek hastalıklarına, böbrek taşı düşürmeye iyi gelen şifalı su -Sarıveliler İlçesi Göktepe Kasabası mezarlığında yer altından kaynayan sıvı balcık bulunmakta olup cilt hastalıklarına iyi gelmektedir. *Karaman'da Kaplıca, ılıca olmadığından sağlık turizmi yapılmamaktadır.	- İncesu Mağarası (Taşkale Kasabası) -Yeni Dünya Mağarası (Bucakışla Kasabası) -Yeşildirek Mağarası (Sarıveliler İlçesi) -Maraspoli Mağarası (Ermenek) -Manazan Mağaraları	-Toroslar, - Ereğli Sazlığı, - Karadağ, - Göksu Vadisi.

İPEK YOLU TURİZMİ	EKO TURİZM VE YAYLA TURİZMİ	DAĞCILIK	HAVA SPORLARI	AV TURİZMİ
-Atlas Han (Karaman Ayrancı İlçesi) -Kozak Han (Karaman Mut Yolu Üzeri) -Gelindi Han (Karaman Merkez İhsaniye Köyü)	-Toroslar, - Bolkar Dağları - Barçın Yaylası - Avdan Yaylasında - Karadağ - Berendi Yaylası - Yelibel Yaylası - Tekeçatı Yaylası	-Taşeli platosu -Hacıbaba Dağı -Karadağ -Bolkar Dağları -Bozdoğan Dağları -Yelibel Dağları	-Karadağ (Yamaç paraşütü)	-Toroslar, Avdan Yaylası, Nunu Vadisi Devlet Avlağı, Ermenek Havzası ve Hacıbaba Dağı Av Turizmi için ideal yerlerdir.

2.2. Karaman Turizm Talebi

Tablo 4: Yıllara Göre Gelen Turist Sayıları, Toplam Geceleme

Yıllar	Yerli	Yabancı	Toplam	Toplam Geceleme
2002	13.558	190	13.748	18.174
2003	25.410	656	26.066	33.223
2004	30.265	549	30.814	36.464
2005	30.929	404	31.333	41.605
2006	36.641	632	37.269	49.368
2007	44.712	694	45.406	56.874
2008	39.996	568	40.564	52.839
2009	36.660	657	37.317	52.490
2010	40.721	594	41.315	60.235
2011	44.675	1.232	45.907	66.633
2012	47.311	1.818	49.129	74.641

Kaynak: (<http://www.karamankulturturizm.gov.tr>, 2013).

Karaman'a yıllara göre gelen turist sayısına bakıldığında 2012 yılında 47.311 yerli, 1.818 yabancı olmak üzere 49.129 turist ve toplam 74.641 geceleme yapıldığı görülmektedir. Burada en dikkat çekici husus; yabancı turist sayısının azlığıdır.

Karaman gelen yerli ve yabancı turistlerinden konaklayanların istatistiki bilgileri turizm işletme belgeli oteller ve belediye belgeli otellerden alınmıştır. Karaman ili yabancı turist profiline bakıldığında son iki yılda milliyetlerine göre Karaman'a en çok gelen turist sayısı tablo-5'te gösterilmiştir.

Tablo 5: Yıllara Göre Karaman'a En Çok Gelen Turist Sayısı

2011	Turist Sayısı	2012	Turist Sayısı
Almanya	173	Almanya	261
İtalya	116	Hollanda	112
Çin	91	İtalya	148
Avusturya	83	Fransa	117
Hollanda	75	ABD	100
Fransa	75	Makedonya	84
		Çin	77
		Avusturya	74

Kaynak: (<http://www.karamankulturturizm.gov.tr>, 2013).

Karaman ili yabancı turist profilinde tablo-5'e göre göze çarpan ülkeler; Almanya, İtalya, Hollanda, Avusturya, Fransa, Makedonya, ABD ve Çin olarak sıralanmaktadır. İnanç turizmi kapsamında Derbe, Karadağ, Aktekke Cami ve Yunus Emre Camiyi günübirlik ziyaret eden yerli ve yabancı turistler ile, tarih ve kültür turizmi kapsamında tur operatörleri tarafından Karaman'a getirilen özellikle Taşkale, Derbe ve Karadağ bölgesini ziyaret eden yerli ve yabancı turistler (Kore ve Japonlar haftada 4-5 defa olmak üzere Taşkale'ye) bu istatistiklere dahil edilmemiştir.

Şekil 1: Karaman İli Turizmi GZFT Analizi



2.3. En Küçük Kareler Yöntemiyle Karaman İli Turist Tahminlemesi

Belirli zaman dağılımında gözlemlenmiş ve arka arkaya gelen istatistiki verilerin toplanması zaman serilerini oluşturur. Zaman serilerinin yönü, etkinliği ve bunları etkileyen ve şekillendiren değişkenlerin tespiti bir zaman serisinin modelini oluşturmaktadır. Gelecek birkaç yıl için kısa dönem talep tahminlerinde zaman serileri modelinin uygulanması yararlı olabilir. Özellikle turizm sektöründeki hareketliliğin yıllara göre değişimi hakkında bilgi edinmek ihtiyacını duyulduğunda trend analizi kullanılır. Geçmiş yıllardaki gelen turist sayılarına bakılarak gelecek yıllardaki durumun ne olacağı tespit edilir(WTO, 1999:100; Uysal, 1985:38). Yöntemin esası; zaman ile sonuçlar arasındaki fonksiyonel ilişkiyi ortaya çıkarmaktır. Trendi en iyi tanımlayacak fonksiyon tipinin seçilmesi ise önem taşır. Fonksiyon tipi grafikte belirlenmesi mümkün olmadığında, fonksiyon tiplerinin standart hataları hesaplanır; en küçük standart sapması olan fonksiyon tipi seçilir(Akdeniz, 1998:392).

Turist tahminlemesi için kullanılan zaman serileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Doğrusal Denklem : $Y = a + bX$

Bu eşitlik genelde artma ve azalmaları sabitlik gösteren seriler için kullanılır.

2. Parabol Denklemi : $Y = a + bX + cX^2$

Bu eşitlik, yükselmeyi alçalmanın takip ettiği yön değiştirmeyi veren veriler için kullanılır.

3. Üstel Denklem : $Y = a.bX$

Bu denklem, artma yada azalma oranı sabit olan serileri hesaplamayı sağlar.

4. Hiperbol Denklemi : $1 / Y = a + bX$

Kübik Denklem : $Y = a + bX + cX^2 + dX^3$

Serinin grafiğinde alçalma ve yükselmeleri içeren iki bükülme varsa kullanılır.

6. Geometrik Denklem : $Y = a . Xb$

Bu denklemlerde;

Y : Değerleri

X : Yılları

a, b, c : Regresyon katsayılarını temsil ediyor.

$Y = a + bX$ denklemindeki a ve b katsayıları iki yolla hesaplanır(Göçmençelebi, 1976:196).

1. YOL : Normal Denklemler

$$\sum Y = na + b\sum X$$

$$\sum XY = a\sum X + b\sum X^2$$

2. YOL : Kodlu Yol

$$\sum Y = na \quad \sum XY = b\sum X^2$$

$$a = (\sum Y)/n \quad b = (\sum XY)/(\sum X^2)$$

- a) **Seri Tek Sayıda İse:** Zaman bloğunda, tam ortadaki değer orijin olarak alınarak, sıfır değeri konur. Bundan öncekilere -1,-2,-3, vb; sonrakilere ise +1, +2, +3 değeri verilir.
- b) **Seri Çift Sayıda İse:** Zaman sütununda tam ortadaki iki değerden büyük olana +1, küçük olana - 1 değeri verilerek +3, +5 , ... ve -3, -5, ... konularak işleme devam edilir.

Standart Hatanın Hesabı

$n < 30$ ise

$n \geq 30$ ise

1. Yol :

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum (Y - Y')^2}{n - 2}} \quad S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum (Y - Y')^2}{n}}$$

2. Yol :

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - a \sum Y - b \sum XY}{n - 2}} \quad S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - a \sum Y - b \sum XY}{n}}$$

S_{yx} : Tahminin Standart Hatasını

Y : Bağımlı değişkenin gözlenen değerini

Y' : Bağımlı değişkenin regresyondan hesaplanan değerini

n : Gözlem sayısını

a ve b : Regresyon katsayılarını ifade eder(Mann, 1995:776).

Bu formülleri kullanarak Karaman ili Turist tahmini ve standart hatası aşağıdaki formüllerle hesaplanabilir.

Tablo 6: Karaman Yöresi İçin Doğrusal Trend Analizi Hesaplamaları

Yıllar	Turist sayısı (y)	x	x.y	X ²	Y ²	Zincirleme İndeks	Yıllık Artış Yüzdesi
2002	13.748	-5	-68.740	25	189.007.504	100	-
2003	26.066	-4	-104.264	16	679.436.356	189	+89
2004	30.814	-3	-92.442	9	949.502.596	118	+18
2005	31.333	-2	-62.666	4	981.756.889	101	+1
2006	37.269	-1	-37.269	1	1.388.978.361	118	+18
2007	45.406	0	0	0	2.061.704.836	121	+21
2008	40.564	1	40.564	1	1.645.438.096	89	-11
2009	37.317	2	74.634	4	1.392.558.489	91	-9
2010	41.315	3	123.945	9	1.706.929.225	110	+10
2011	45.907	4	183.628	16	2.107.452.649	111	+11
2012	49.129	5	245.645	25	2.413.658.641	107	+7
Toplam	398.868	0	303.035	110	15.516.423.642	-	-

$$a = \frac{\sum y}{n} = \frac{398.868}{11} \approx 36.261 \quad b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{303.035}{110} \approx 2.755$$

Kısa regresyon formülü ile a ve b parametreleri bulunduğundan sonra trend denklemi $Y=36.261+2.755x$ şeklinde oluşur. Tabloya paralel şekilde x parametresinin değeri verilerek istenilen yıllar için tahminlenen turist sayısı bulunabilir:

2013 yılı tahmini turist sayısı: $36.261+(2.755 \cdot 6)=52.791$

2014 yılı tahmini turist sayısı: $36.261+(2.755 \cdot 7)=55.546$

2015 yılı tahmini turist sayısı: $36.261+(2.755 \cdot 8)= 58.301$

Turist tahminlenmektedir.

Standart hata

$$S_{yx} = \sqrt{\frac{\sum Y^2 - a\sum Y - b\sum XY}{n - 2}} \quad S_{xy}=4923,97$$

Tahminler gözlem değerlerinden, ortalama 4.924 turist kadar sapma göstermektedir.

EN KÜÇÜK KARELER YÖNTEMİ - PARABOL EŞİTLİKLE TAHMİNLEME

$$\begin{aligned} \sum y &= na + c \sum x^2 & \sum xy &= b \sum x^2 \\ \sum x^2 y &= a \sum x^2 + c \sum x^4 \end{aligned}$$

Tablo 7: Karaman Yöresi İçin Parabol Trend Analizi Hesaplamaları

Yıllar	Turist Sayısı (y)	x	x.y	X ²	y ²	YX ²	X ⁴
2002	13.748	-5	-68.740	25	189.007.504	343.700	625
2003	26.066	-4	-104.264	16	679.436.356	417.056	256
2004	30.814	-3	-92.442	9	949.502.596	277.326	81
2005	31.333	-2	-62.666	4	981.756.889	125.332	16
2006	37.269	-1	-37.269	1	1.388.978.361	37.269	1
2007	45.406	0	0	0	2.061.704.836	-	-
2008	40.564	1	40.564	1	1.645.438.096	40.564	1
2009	37.317	2	74.634	4	1.392.558.489	149.268	16
2010	41.315	3	123.945	9	1.706.929.225	371.835	81
2011	45.907	4	183.628	16	2.107.452.649	734.512	256
2012	49.129	5	245.645	25	2.413.658.641	1.228.225	625
Toplam	398.868	0	303.035	110	15.516.423.642	3.725.087	1.958

$$398.868=11a+110c$$

$$303.035=110b$$

$$3.725.087=110a+1958c$$

$$a=17600, b=2755, c=-142$$

$$y = 17600 + 2755x - 142x^2$$

$$2013 \text{ yılı tahmini turist sayısı: } 17.600+2.755 \times (6) - 142 (6)^2=29.018$$

$$2014 \text{ yılı tahmini turist sayısı: } 17.600+2.755 \times (7) - 142 (7)^2=29.927$$

2015 yılı tahmini turist sayısı: $17.600 + 2.755 \times (8) - 142(8)^2 = 30.552$

Turist tahminlenmektedir.

Standart hata

$$S = \sqrt{\sum (y - y_{teorik})^2 / n - 2}$$

$$S = 20.180,28$$

Doğrusal Trend Analizinde yapılan hesaplamada standart hata 4.924 iken, parabol yöntemi ile yapılan Trend analizinde ise 20.180 çıkmıştır. Buna göre en düşük standart hataya sahip yöntem seçilir. Buna göre 2013 yılı tahmini turist sayısı: 52.791'dir. Unutmamak gerekir ki, zaman serilerinin projeksiyonu yolu ile talep tahmininin temeli, geçmişteki şartlarının gelecekte de aynı kalacağı veya çok az değişeceği varsayımına dayanır.

Karaman'da kurum ve kuruluşlarla yapılan görüşmeler, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne yapılan çalıştay ve projeler sayesinde; turistik talebi karşılayacak, turizmi canlandırarak yatırım bölgeleri ve tesisleri aşağıdaki tablo-8'de önerilmektedir.

Tablo 8: Turizm Tesislerine göre Karaman'da önerilen Yatırım Bölgeleri

	Turizm Tesisleri	Önerilen Turistik Yatırım	Önerilen Turizm Yatırımı Bölgeleri
Asli Konaklama Tesisleri	Oteller	5 adet (Toplam 800 yatak)	Karaman Merkez (3), Ermenek havzası (2),
	Moteller	2 adet (Toplam 100 yatak)	Karaman-Mut Yolu, Karaman-Ayrancı Yolu
	Tatil Köyleri	-	-
	Pansiyonlar	8 adet (Toplam 200 yatak)	Ermenek havzası (3), Taşkale Bölgesi (3), Ayrancı (2)
	Kampingler	4 adet (Toplam 120 ünite)	Sarıveliler (1), Başayla (1) Karadağ Bölgesi (1), Taşkale(1)
	Apart Oteller	-	-
	Hosteller	2 adet (Toplam 400 yatak)	Karaman Merkez (1), Ermenek Merkez (1)
Yeme - İçme ve Eğlence Tesisleri	Lokantalar	2 adet 1.sınıf	Karaman Merkez (1), Ermenek Merkez (1)
Sağlık ve Spor Tesisleri	Yüzme Havuzları	1 adet (200 kişilik)	Karaman Merkez (1)
	Spor Tesisleri	-	-
	Golf Tesisleri	-	-
Rekreasyon Tesisleri	Eğlence Merkezleri	1 adet (200 kişilik)	Karaman Merkez (1)
	Temalı Parklar	1 adet (2000 kişilik)	Karaman Merkez (1)
Kırsal Turizm Tesisleri	Çiftlik Evi-Köy Evi	2 adet (30 yatak)	Karaman Merkez (1), Kazımkarabekir (1)
	Yayla Evi	1 adet (10 yatak)	Barçın Yaylası (1)
	Dağ Evi	2 adet (30 yatak)	Nunu Vadisi (1), Göktepe (1)
Özel Tesisler	Butik Oteller	2 adet (100 yatak)	Karaman Merkez (1), Taşkale Bölgesi (1),

Tabloda, turizm tesislerine göre Karamanda önerilen yatırım bölgeleri görülmektedir. Bu tablonun açıklamasından önce Turizm tesis türlerine kısaca göz atmak gerekir. **Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik**, (Resmi Gazete Tarihi: 21.06.2005 Resmi Gazete Sayısı: 25852) Dördüncü Kısım, Tesis Türleri, Birinci Bölüm, Asli Konaklama Tesisleri; Madde 19 Oteller, Madde 20 Moteller, Madde 21 Tatil Köyleri, Madde 22 Pansiyonlar, Madde 23 Kampingerler, Madde 24 Apart Oteller, Madde 25 Hosteller yer almaktadır. İkinci Bölüm, Yeme-İçme Ve Eğlence Tesisleri, Üçüncü Bölüm Sağlık ve Spor Tesisleri, Dördüncü Bölüm, Kongre Ve Sergi Merkezleri, Beşinci Bölüm Rekreasyon Tesisleri, Altıncı Bölüm Kırsal Turizm Tesisleri, Yedinci Bölüm Özel Tesisler, Sekizinci Bölüm Bileşik Tesisler, Dokuzuncu Bölüm Diğer Tesisler adı altında Yönetmeliğe uygun tesisleri tanımlamaktadır.

Karaman ilinin yatak ihtiyacı olduğu görülmektedir. Bu ihtiyacın karşılanması için mevzuat gereği “Asli konaklama” tesislerine ihtiyaç vardır. Tablo'da dikkat edilirse $800+100+200+400=1500$ yatak ve 120 ünite(Kampingerlerde yatak yerine ünite kullanılır) $1500+120=1620$ olduğu görülmektedir. Daha önce tespit edilen Karaman merkez, Taşeli Bölgesi, Taşkale Bölgesi ve Karadağ bölgelerine Karaman Merkez ağırlıklı olarak asli konaklama tesisleri dağıtılmıştır. Bu dağılımda tatil köyü ve apart otele ilk etapta ihtiyaç olmadığı söylenebilir. Ancak bu gerekçe yatırım için bu iki tesisin seçilemeyeceği anlamını taşımaz. Gelecek 10 yıl için öngörü bu şekildedir.

Asli konaklama tesisleri olarak, en önemli yatırım oteldir. Yatak kapasitesinin %50'sini karşılamak üzere toplam 800 yatak kapasitesinde 5 otel önerilmiştir. Bunun yanı sıra, karayolunda seyreden ziyaretçiler ve turistler için özellikle kısa süreli konaklamalarda motel tercihi önemlidir. Bu yüzden 2 adet motel önerilmiştir. Günümüz ekonomik ve vakti dar olan turist konaklayabileceği tesis tipi pansiyonlardır. Bu yüzden 8 adet pansiyon önerilmiştir. Doğa ve ekoturizmi açısından önemli olan Karaman'da özellikle Ermenek ilçesinde kamping alanları önerilmiştir. Gençlik turizmine hitap edebilecek şekilde de öğrenci yurdu konseptinde iki adet hostel önerilmektedir. Tatil köyü ve apart otel, Karaman turist profiline uygun olmadığı için önerilmemektedir.

Karaman ilinde Turistik belgeli lokanta olmadığı için 2 adet turistik yeme içme tesisi önerilmiştir.Sağlık ve spor tesisi olarak yine ihtiyaca cevap verebilecek 1 adet yüzme havuzu önerilmektedir.Bunun yanı sıra Karaman ilini çekim merkezi yapabilecek eğlence merkezi ve temalı park önerilmiştir. Çünkü Temalı parklar; geleceğin dünyası, bilim, bilim-kurgu, tarih, kültür, bitki ve hayvan türlerinin doğal ortamlarında yaşatılması, safari parkında veya film stüdyolarında müşteriler için katılım ve canlı izleme imkânının sağlanması, gelenek ve birikimler ile dünya coğrafyası gibi belirli bir konunun görsel ve işitsel ileri teknolojinin de yardımıyla tanıtıldığı ve müşterinin izlemesine sunulduğu eğlenceye ve bilgilendirmeye yönelik tesislerdir.

1.Ulusal Kırsal Turizm Sempozyumu 13-15 Eylül 2011'de Karaman'da yapılmıştır. Sempozyumun sonuç bildirgesinde Karamanın kırsal turizm açısından önemi vurgulanmış yerel ve ulusal basında Karamanla ilgili birçok haber yapılmış, Karamanda yatırımların bu yönde yapılması yönünde kararlar alınmıştır. Kırsal turizm tesisleri Karaman için önem taşıdığı için çiftlik evi, yayla evi ve dağ evi önerilmektedir. Bu tesisler için eko turizm faaliyetleri de yoğun olan Kazımkarabekir, Ermenek gibi ilçeler önem taşımaktadır.

Ayrıca özellikle Taşkale yöresi düşünülerek en az 2 adet özel tesiste yatırımcıların ilgisini çekebilir. Butik oteller, yapısal özelliği, mimarî tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile kişiye özel hizmet verilen ve en az on, en fazla altmış odalı otellerdir.

2.4. Yatırım ve İşletme Giderleri Tablosu (Örnek Uygulama)

2009 yılı fiyatlarına göre dört yıldızlı 140 oda 280 yatak kapasiteli otelin yatırım maliyetleri aşağıdaki tabloda verilmiştir

Tablo 9: Yatırım Maliyeti Tablosu

		Maliyet	Oran %
1	Arsa ve arazi düzenleme giderleri	1.000.000	7,18
2	Etüd ve Proje Giderleri	700.000	5,03
3	İnşaat Giderleri	4.000.000	28,72
4	Tesisat Giderleri	3.200.000	22,97
5	Teçhizat Giderleri	600.000	4,31
6	Tefrişat Giderleri	1.600.000	11,49
7	İşletmeye Alma Giderleri	800.000	5,74
8	Yatırım Dönemi Faizleri	1.200.000	8,61
9	Taşıt Araçları Giderleri	100.000	0,72
10	Genel Giderler	200.000	1,44
11	Beklenmeyen Giderler	400.000	2,87
12	İşletme Sermayesi	130.000	0,93
	TOPLAM	13.930.000	100,00

Kaynak: (Kahraman, 2010:108).

2009 yılı fiyatlarına göre dört yıldızlı 140 oda 280 yatak kapasiteli otelin İşletme Giderleri aşağıda verilmiştir.

Tablo 10: İşletme Giderleri Tablosu

		Maliyet	Oran %
1	Yiyecek	596.036	14,73
2	İçecek	125.750	3,11
3	Telefon	34.493	0,85
4	Diğer	104.440	2,58
5	Personel	1.284.120	31,74
6	Amortisman	1.071.000	26,48
7	Sigorta	45.900	1,13
8	Bakım+Onarım	76.500	1,89
9	Genel Giderler	706.961	17,48
	TOPLAM	4.045.199	100,00

Tablo 11: Yiyecek-İçecek Maliyet Tablosu

İşletme Türü	Yiyecek %	İçecek %
Beş ve Dört Yıldızlı Oteller	35	30
Üç ve İki Yıldızlı Oteller	45	40
Tek Yıldızlı Oteller	50	50
Moteller	50	50
1.Sınıf Tatil Köyleri	35	30
2.Sınıf Tatil Köyleri	37,5	35

Kaynak: (Kahraman, 2010:105).

Karaman için hesaplanan turizm işletmeleri yatırım sermayesi tablosu ve kalemleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Tablolardaki veriler Türkiye Kalkınma Bankası Kredi Değerlendirme Müdürlüğü Ocak 2009 verilerine göre hesaplanmıştır (Kahraman, 2010:130). Bu tablolar turizm yatırımcıları için önemli bir veri kaynağı olacaktır.

Tablo 12: Turizm İşletmeleri Sermayesi Tablosu

1	Arsa ve arazi düzenleme giderleri	Toplam Maliyetin %10 ile %15	
2	Etüd ve Proje Giderleri	arsa+inşaat+tesisat+teçhizat+mefruşat toplamının %1	
3	İnşaat Giderleri	Yatak Başı İnşaat Gideri (TL)	m2 Başı İnşaat Gideri (TL)
	H*****	35.687	649
	H****	25.615	640
	H***	19.347	553
	H** Lokantalı	12.107	484
	H** Lokantasız	8.549	389
	H*	7.572	379
	1.Sınıf Tatil Köyü	21.289	608
	2.Sınıf Tatil Köyü	16.443	498
	Motel	8.882	444
	Pansiyon	6.243	312
4	Tesisat Giderleri	Yatak Başı Tesisat Gideri (TL)	m2 Başı Tesisat Gideri (TL)
	H*****	20.506	373
	H****	14.598	365
	H***	10.814	309
	H** Lokantalı	6.313	252
	H** Lokantasız	4.376	199
	H*	3.620	181
	1.Sınıf Tatil Köyü	12.133	347
	2.Sınıf Tatil Köyü	8.969	272
	Motel	4.964	248
	Pansiyon	3.424	171
5	Teçhizat Giderleri	Yatak Başı Teçhizat Gideri (TL)	m2 Başı Teçhizat Gideri (TL)
	H*****	3.929	71
	H****	2.258	56
	H***	1.338	38
	H** Lokantalı	605	24
	H** Lokantasız	419	15
	H*	239	12
	1.Sınıf Tatil Köyü	1.877	54
	2.Sınıf Tatil Köyü	1.196	36
	Motel	461	23
	Pansiyon	212	11
6	Tefrişat Giderleri	Yatak Başı Tefrişat Gideri (TL)	m2 Başı Tefrişat Gideri (TL)
	H*****	9.261	168
	H****	5.474	137
	H***	4.055	116
	H** Lokantalı	2.444	98
	H** Lokantasız	1.553	71
	H*	1.327	66
	1.Sınıf Tatil Köyü	4.550	130
	2.Sınıf Tatil Köyü	3.289	100
	Motel	2.017	101
	Pansiyon	1.391	70
7	İşletmeye Alma Giderleri	Reklam ve tanıtım giderleri, personeli önceden işe alma giderleri, personel transferi giderleri, avukatlık ve mali müşavirlik, danışmanlık hizmet	

		giderleri,lisans ve depozito giderleri,çeşitli idari giderlerdir	
8	Yatırım Dönemi Faizleri	Yatırım döneminde finansman olarak kullanılan yerli veya yabancı kaynağın yatırım dönemine ilişkin faiz giderleridir	
9	Taşıtlar Araçları Giderleri	Yatırım döneminde idari işlerde ve inşaat işlerinde kullanılmak üzere satın alınan taşıtların maliyetleri	
10	Genel Giderler	Yatırım döneminde ödenen vergi, resim,harç ve benzeri giderlerdir	
11	Beklenmeyen Giderler	etüd-proje+inşaat+tesisat+teçhizat+tefrişat toplamının %5 ile %10	
12	İşletme Sermayesi	İşletme Sermayesi gereksinimi şu formülle hesaplanır $İSG = \frac{\text{Yıllık İşletme Gideri} - (\text{Amortisman} + \text{Sigorta})}{\text{Çalışma Süresi}} + \text{Sigorta}$	
	TOPLAM		

Kaynak: (Kahraman, 2010:110).

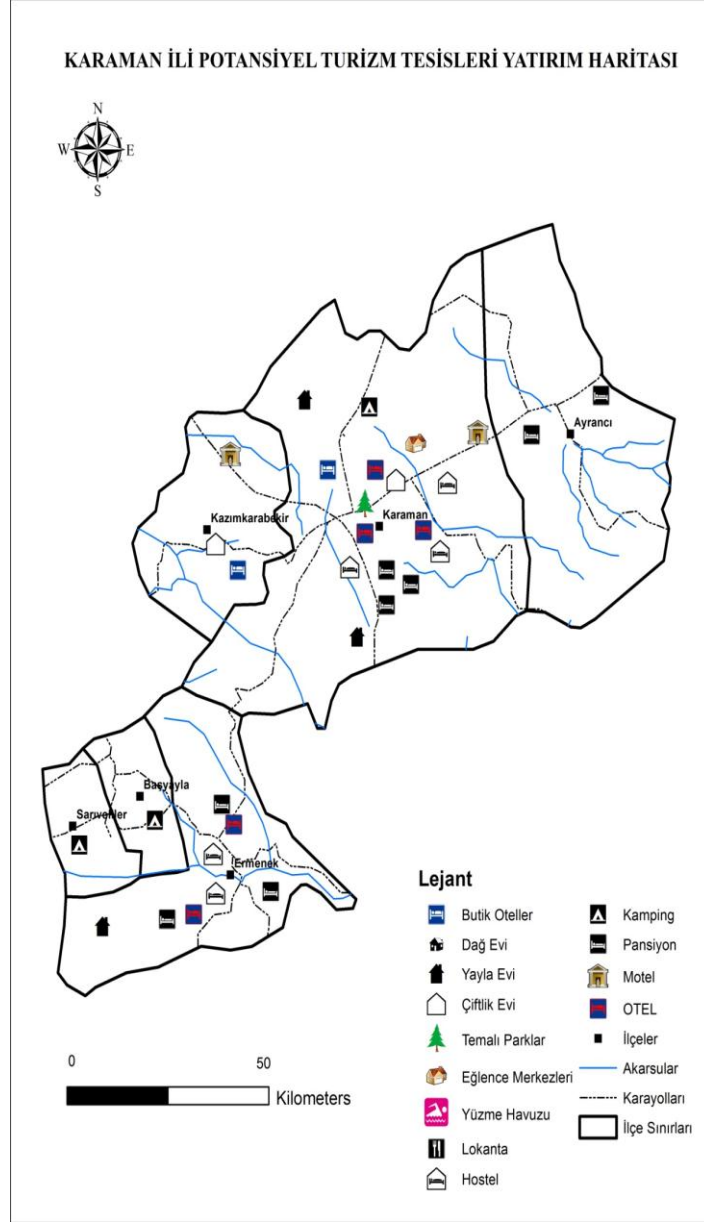
Turizm işletmelerinde en önemli işletme gideri kalemlerinden olan yiyecek - içecek kalemlerinin yatırım projelerinde kabul edilen değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 13: Karaman İli Önerilen Turizm Yatırım Yerleri ve Yaklaşık Maliyetleri

Tesis Türü	Yatak Başı Maliyet (TL)	Karaman için önerilen Oda Sayısı	Karaman için önerilen Yatak Sayısı	Önerilen Turizm Yatırım Yeri	Karaman için önerilen Turizm İşletmesi Yaklaşık Yatırım Maliyetleri (TL)
H*****	69.383	150	300	Karaman Merkez	20.814.900
H*****	47.945	200	400	Karaman Merkez (2), Ermenek (1)	19.178.000
H***	35.554	50	100	Ermenek (1)	3.555.400
Hostel	12.758	200	400	Karaman Merkez (1), Ermenek Merkez (1)	5.103.200
Kamping	12.758	4 adet	120 Ünite	Sarıveliler (1), Başyayla (1) Karadağ Bölgesi (1) Taşkale Bölgesi (1)	1.148.220
Butik Otel	12.758	50	100	Karaman Merkez (1),Taşkale Bölgesi (1),	1.275.800
Motel	16.324	50	100	Karaman-Mut Yolu, Karaman-Ayrancı Yolu	1.632.400
Pansiyon	11.270	100	200	Ermenek havzası (3), Taşkale Bölgesi (3), Ayrancı (2)	2.254.000

Karaman İli Önerilen Turizm Yatırım Yerleri ve Yaklaşık Maliyetleri yukarıda tabloda gösterilmiştir. Bu hesaplamalar asli konaklama tesisleri için örnek niteliğinde olup, diğer turizm tesisleri içinde benzer hesaplamalar yapılabilir.

Şekil 2: Karaman İli Turizm Yatırım Haritası



2.5. CBS haritasının hazırlanması

Karaman İli Potansiyel Turizm Tesisleri Yatırım Haritasının hazırlanmasında Coğrafi Bilgi Sisteminden (CBS) yararlanılmıştır. Haritanın yapımında ArcGIS 10 yazılımı kullanılmıştır. Haritanın yapımı için kullanılacak veriler toplanarak sayısal ortama

aktarılmış ve Karaman İli Potansiyel Turizm Tesisleri Yatırım Haritasının hazırlanmasında ilgili layerlar oluşturulmuştur. Karaman ili ve buna bağlı ilçelerin idari sınırları içerisinde il, ilçe merkezleri, yollar yerleştirilmiştir. Daha sonra Potansiyel Turizm Tesislerini gösteren (Butik evler, dağ evi, yayla evi, çiftlik evi, temalı parklar, eğlence merkezleri, yüzme havuzu, lokanta, hostel, kamping, pansiyon, motel, otel) konumsal bölgeler ve katmanları oluşturulmuş ve bu oluşturulan katmanlara bağlı olarak hangi alanlarda bunlar yapıyor ise yerleri tespit edilerek harita üzerinde sembollerle işaretlenmiştir.

3. SONUÇ

Turizm sektöründe dünyanın yükselen yıldızı Türkiye, her coğrafyada yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Karaman ilimizde turizm açısından ilgi çeken illerimiz arasında gelmektedir. Karaman ilimiz tarihi itibarıyla cazibesinin yüksek olmasına rağmen hak ettiği itibarı görememiştir. Bunun en büyük nedenlerinden birisi Karaman ilinin gerektiği kadar tanıtımının yapılmamış olmasından kaynaklanmaktadır. Yatırım yapmak isteyen girişimciler ise Karaman hakkında yeterli bilgiye ulaşamamakta ve girişimciler turizm alanında hangi fırsatları yakalayacağını bilmemektedirler.

Karaman konum itibarıyla yatırım için elverişli şartlara sahiptir. Konum itibarıyla Türkiye'nin ortalarında yer alması, 10.000 yıllık tarihi ile kültür mirasına sahip olması ayrıca açısından önemli yerleşkelere sahip olması, Karamanoğlu beyliğinin merkezi olması, tarihte Karamanoğlu Mehmet Bey, Piri Reis ve Kazım Karabekir gibi önemli kişilerin memleketi olması, Türkçenin başkenti olması gibi önemli ölçüde yerli ve yabancı turisti çekecek değerlere sahiptir. Fakat bu artılara rağmen Karaman iline turizm yatırımcılarının az olması, havaalanının olmaması, turizm açısından fiziki yetersizlikler, yeterli restorasyon çalışmalarının yapılmaması, devlet teşviklerinin yetersiz oluşu gibi nedenlerle Karaman ili hak ettiği değere ulaşamamıştır. Karaman ilimiz yaklaşık 800 yatak kapasitesine sahiptir. Fakat yapılan araştırmalara göre 1.600 yatak kapasitesine ihtiyaç vardır. Yani mevcut kapasitesinin iki katına ihtiyaç duyulmaktadır. 2002 yılında 13.558 olan yerli turist sayısı 2012 yılında 47.311 e ulaşmıştır. Ayrıca 2002 yılında 190 olan yabancı turist sayısı 1818 e ulaşmıştır. Buda gösteriyor ki Karaman ili turizm açısından desteklenmesi gereken bir il olarak göze çarpmaktadır.

Yapılan analizlerde Karaman için turizm işletmesi sermayeleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Yatırım sermaye tablosunda yatak başı ve m² başı inşaat giderleri hesaplanarak yatırımcılar için tahmini maliyet ortaya konmuştur. Ayrıca karaman için Turizm yatırım yerleri, bu yerlerde tesis, oda ve yatak sayıları ve maliyetleri tahminlenmiştir. Yapılan CBS haritası ile turizm tesisleri yatırım haritası hazırlanarak makro boyutta yatırımcılara ışık tutulmuştur.

Karaman ilimizi cazibe merkezi yapacak yatırımların yapılması ve bunların yerli ve yabancı turistlere gerek seyahat acenteleri aracılığı ile gerek turizm bakanlığı aracılığı ile duyurulması gerekmektedir. Karaman, inanç turizmi, kültür turizmi, sağlık turizmi, mağara turizmi, ipek yolu turizmi, eko turizmi, yayla turizmi, dağcılık, hava sporları, av turizmi ve kuş gözlemciliği olarak çeşitli turizm aktivitelerine ev sahipliği yapabilecek miras birikimine sahiptir. Yatırımcılara bu fırsatlar sunulursa Karaman ilimiz Türkiye'nin önemli cazibe merkezlerinden birisi olmaya aday yıldızı parlayan bir il haline gelebilir.

KAYNAKÇA

- AKDENİZ, H.A. (1998). “Uygulamalı İstatistik II”, Dokuz Eylül Üniversitesi, İİBF, İzmir.
- GÖÇMENÇELEBİ, K. (1976). İstatistik Metodları, Ogun kardeşler Yay, Ankara.
- <http://www.karamankulturturizm.gov.tr>, 2013.
- <http://www.tursab.org.tr/tr>, 2013.
- KAHRAMAN, N. (2010). Turizm Yatırım Projeleri Analizi, Desen Ofset, Ankara.
- Karaman Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Verileri, (2013).
- Karaman Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yayınları, (2012).
- MANN, S.P. (1995). Statistics For Business and Economics, Wiley, USA.
- Resmi Gazete Tarihi: 21.06.2005 Resmi Gazete Sayısı: 25852
- SEZGİN, M. (2000). Turistik Yatırımlar Açısından Konya Yöresinin Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi, G.Ü, SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Türkiye Kalkınma Bankası Kredi Değerlendirme Müdürlüğü Ocak (2009).
- UYSAL, M. (1985). Turizmde Talep Projeksiyon Modelleri ve Özellikleri, Turizm Yıllığı 1985, T.C. Turizm Bankası.
- World Tourism Organization, (1999). Collection and Analysis For Tourism Management and Planning, Spain.