

Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi: İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Oteller ile İlgili Bir Alan Araştırması

Dr. Suna Mugan Ertuğral

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi

Z

Bu alışma, otel işletmelerinin kuruluş yeri seçimine yönelik görüşleri, yer seçiminde uygulanabilir teknik değerlendirmelerin ne derecede gerçekleştirildiğini tesbit etmek ve yer seçiminin bölge üzerindeki etkilerini belirleyebilmeyi amaçlamaktadır. Çalışma, İstanbul il sınırları içerisindeki 4-5 yıldızlı oteller üzerinde uygulanmıştır. Otel işletmelerinin yöneticileri üzerinde uygulanan yazılı anđket çalışması ile veriler derlenmiştir. Çalışmadan sonuç olarak; ülke ekonomisi üzerindeki olumlu etkileri sağlayabilmesi turizm işletmelerinin uygun bir kuruluş yeri belirlemeleriyle yakın ilgili olduğu görüşünden hareket edilerek, kuruluş seçiminin titizlikle üzerinde durulması gereken bir nokta olduğu vurgulanmaktadır.

Anahtar sözcükler: Otel İşletmeleri, Kuruluş Yeri Seçimi, Turizm Yatırımları, İstanbul, Türkiye.

GİRİş

Dünya ekonomisi gelişmiş ve az gelişmiş ekonomiler olarak iki ana gruba ayrılmaktadır. Dünya nüfusunun üçte ikisinden fazlasını oluşturan az gelişmiş ekonomiler sayı olarak daha büyük bir payı oluşturduklarından bunların ekonomik bakımdan kalkındırılmaları önemli olmaktadır. lke-ler arasında grldğu gibi bölgeler arasında da görülebilen bu gelişmişlik farklılıkları, iktisatçıların üzerinde durdukları önemli bir problemdir. Bu farklılıkların giderilmesi amacıyla uygulanan politikalarda, yatırımlar bölge kalkınmasını biçimlendirmede kullanılan en önemli araç olmaktadır (Muğan: 1997).

Ekonomik ve sosyo-kültürel yapının geliştirilmesi için kalkınmanın sağlanması temel unsur olan yatırımlar uygun sektörlerde ve alanlarda gerçekleştirildiğinde olumlu sonuçlar oluşmaktadır. Bu sebeple, yatırım faaliyetine başarken kaynakların israf edilmeden kullanımına zen göstermek ve yatırımların coğrafi dağılımına önem vermek gerekmektedir. Yatırımlar uygun alanlarda gerçekleştirildiğinde bölgelerarası dengesizliği giderici etki yaparak, ekonomik

ve sosyal yapının olumlu yönde gelişimini sağlayacaktır. Fakat girişimcilerin altyapısı ve üst-yapısı gelişmiş bölgeleri kuruluş yeri olarak tercih etmesi, girişimci açısından olumlu olmasına karşın ülke ekonomisi üzerinde aynı yönde etki yapmadığı gibi, bölgelerarası dengesizliğin şiddetlenmesine kadar varan olumsuz sonuçlara sebep olacaktır. Kuruluş yeri seçimi, kapasite ve piyasa koşulları konusunda detaylı bir incelemeye dayanmadan gerçekleştirilen yatırım faaliyeti, ülke ekonomisinde kaynak israfına yol açacaktır. Bu nedenle, yatırımların coğrafi dağılımı ve kuruluş yeri seçimi konuları üzerinde dikkatle durulması gerekmektedir. Çünkü kuruluş yeri seçimine yönelik olarak verilecek karar, işletmeyi uzun bir süre belli şartlar altında faaliyetini devam ettirmek durumunda bırakacaktır. Yanlış seçilmiş bir kuruluş yerinin değiştirilmesi yüksek maliyetlere ve kaynak israfına yol açacaktır. Ayrıca arazinin yanlış kullanımı halinde de ekonomik kayıp söz konusu olacaktır. Ekonomide bütün sektörler için üretim faaliyetinin üzerinde srdrldğu arazi parçası olarak tanımlanan kuruluş yerinin seçimi çok boyutlu bir problemdir. İşletmenin büyüklüğü, yakın çevresi ile ilişkisi,

üreteceği mal ve hizmetin türü ve hukuki faktörler kuruluş yerinin belirlenmesinde etkili olmaktadır. Ayrıca bu faktörler ile birlikte kuruluş yerinin tesbitinde maliyet ve kazanç da bir ölçüt olarak etki etmektedir. Bu sebeple teknik yöntemler ve ölçütlerin, ve işletmenin ait olduğu sektörün özelliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin, bir bakır imalat işletmesinin bakırın doğal olarak bulunduğu bölgede kurulması taşıma maliyetleri açısından önemli olacaktır. Benzer şekilde, turizm sektöründe faaliyette bulunan bir turizm işletmesinin ise sektör özellikleri nedeniyle dikkate alınması gereken doğal ve beşeri faktörler vardır. Turizm sektörünün döviz kazandırıcı ve emek-yoğun özelliği ülke ekonomisine döviz geliri ve istihdam miktarında artışa sebep olarak ekonomik ve sosyal gelişimi sağlamaktadır. Ancak bu olumlu etkiler turizm işletmelerinin uygun seçilmiş kuruluş yerleri ile mümkündür. Yanlış seçilmiş bir yer, kaynak israfına ve doğal çevrenin bozulmasına sebep olacaktır. Bu amaçla başlayan çalışmamızı turizm yatırımları içinde en fazla payı alan ve en yoğun istihdam imkanı sağlayan konaklama işletmelerinden olan otel işletmeleri esas alınarak İstanbul il sınırlarında bir anket ile sonuçlandırmak hedeflenmiştir.

ÇALIŞMANIN AMACI

Bu çalışmanın amacı; genel olarak otel işletmelerinde kuruluş yerlerinin seçim nedenlerinin açıklanması için otel yöneticilerinin görüşlerine yönelik tanım açıklamaları, kuruluş yeri kriterlerinin etkilerine yönelik bir değerlendirme ve otel işletmelerinde kuruluş yeri seçiminin tanımlara ne derece bağlı olduğunu belirlemeye yönelik bir alan çalışmasının ortaya konmasıdır. Bu çalışmada otel sahip ve yöneticilerinin kuruluş yeri kriterlerine bakış açıları ve yer seçiminde bu kriterlerden ne derece etkilendikleri hakkında bilgiler tespit edilerek, değerlendirmeler yapılmıştır.

TURİZM İŞLETMELERİNDE KURULUŞ YERİ SEÇİMİ

İnsanların sosyal, psikolojik ve kültürel amaçlı olarak buldukları yer veya mekandan belli bir süre için başka ülke veya bölgeye olan seyahatleri turizm olayı olarak ifade edilir. Turizm olayının gelişmesi, çok sayıda ve farklı özellikleri olan işletmelerin nicelik ve nitelik bakımından gelişmesine de yol açmıştır. Genel olarak turizm işletmeleri şeklinde ifade ettiğimiz konaklama, yiyecek-içecek, seyahat ve diğer turizm işletmel-

eri içinde konaklama işletmelerinin ayrı bir önemi vardır. çünkü konaklama zorunlu bir unsurdur, ancak geçici bir süre içindir (Dinçer: 1993). Bu sebeple turizmin gelişimine paralel olarak, konaklama endüstrisinde de büyük gelişmeler olmuş ve otel, motel, pansiyon, tatil köyü, kamping, oberj tipi yeni tür konaklama şekilleri doğmuştur. Konaklama işletmelerinden olan oteller ise, bu tesisler içinde önemli bir yer tutmaktadır. çünkü, oteller bütün bir yıl her sezonda çalışan, 24 saat hizmet sunan ve bünyelerinde birçok hizmet birimini birlikte bulundurabilen tesislerdir. Bünyelerindeki hizmet birimlerinin sayısı, otellerin derecelendirilmesinde etkilidir. Bu sebeple, daha çok iş imkanı ve ekonomik katkı sağlayan ekonomik hizmet birimleri olmaktadır. Aynı zamanda alan itibarıyla geniş bir alana ihtiyaçlarının olması ve bina inşaatından tefrişata kadar titizlik gerektirmelerinden dolayı büyük sermaye de gerektiren birimlerdir. Yapılan yatırımın ekonomik olması ancak uygun bir kuruluş yerine bağlıdır. Maliyetlerin yüksek olması üretilen malın stok edilmesi ve naklinin mümkün olmaması sebebiyle kuruluş yeri titizlikle seçilmelidir. En uygun kuruluş yeri, işletme kurulduktan sonra en düşük maliyetlerle en yüksek kar sağlayabileceği yer olmalıdır (Kahraman 1986). Kuruluş yeri, genel anlamda bir işletmenin ana faaliyetlerini sürdürdüğü coğrafi yer ve yöre anlamına gelir. Bir turizm işletmesi için kuruluş yeri ise; işletmenin konaklama, yeme-içme veya eğlence gibi temel fonksiyonlarını ve bunlara bağlı ekonomik amaçlarını gerçekleştirebileceği uygun yer olarak tanımlanabilir (Barutçugil: 1984).

Yer seçimi iki kademedele alınır; birinci aşamada bölge seçimi, ikinci aşamada ise, o bölge içerisinde kuruluş yeri veya arsa seçimi yapılır (Kahraman 1986). Yerin veya arsanın seçiminde en uygun alternatifin tesbitinde dikkat edilmesi ve değerlendirilmesi gereken bazı faktörler mevcuttur. Kuruluş yeri faktörleri olarak ifade edilen bu faktörler, belirli bir üretim biriminin belirli bir coğrafi konuma kurulması halinde, sözkonusu üretim biriminin maliyeti, satış hasılatı ve sermaye yapısı üzerinde etkili olan konumdan kaynaklanan özellikleri kapsar (Müftüoğlu 1989). Kuruluş yeri seçimine etki eden faktörlerin ayrı ayrı göz önüne alınarak değerlendirilmesi yapılarak bu işlem tamamlanır. Bu faktörler: Doğal faktörler, Sosyal faktörler, Hukuki faktörler, Psikolojik faktörler, Ekonomik faktörler ve Aglomerasyon şeklinde sıralan-

maktadır. İklim, doğal güzellikler, su temini, bölgenin sosyo-kültürel gelişimi, halkın psikolojik tutumu, bölgeye olan devletin özendirici ve caydırıcı politikaları ve ekonomik, mali ve teknik yönden yapılan incelemeler ile aglomerasyon olarak ifade edilen toplanmalar bu faktörleri oluşturmaktadır. Bu faktörlerin dikkatli ve ayrıntılı olarak incelenmesi, bölgenin arz ve talep yönünden değerlendirilmesi yapılarak seçilen kuruluş yeri otel işletmesi için uygun veya optimum kuruluş yeri olmaktadır. Otel işletmeleri için kuruluş yeri tesbitinde tesisin yıldızı da dikkate alınmalıdır. çünkü her sınıfın kendi özellikleri ve etkilendikleri faktörler olmaktadır ve kuruluş yeri seçimi, bu özelliklere ve etkileyen faktörlere göre yapılmaktadır.

Konaklama işletmelerinin kuruluş yeri seçiminde uygun olmayan yer seçiminin getireceği zarar, tesisin varlığı süresince devam edecek ve kısa sürede değişik bir yatırım gerçekleştirilemeyecektir. Bu sebeple, maliyet hesapları ile birlikte tesis için ihtiyaç duyulan mal ve hizmetlerin temini ve bunların kaliteleri öncelikle incelenmelidir.

Kuruluş yeri ile ilgili ekonomik faktörlerin ortaya çıkaracağı giderleri ve işletmenin sağlayacağı gelirleri tespit etmek amacıyla yapılan hesaplara, kuruluş yeri hesapları denilmektedir (Olalı: 1988). Bu hesaplamalar, özel teşebbüs ve devlet açısından ayrı ayrı yapılmaktadır. özel teşebbüs kar maksimizasyonu amacı ile yatırım faaliyetine girdiği için minimum maliyet, maksimum kar ile yatırımın kısa sürede geri dönüşümünü yani kazanç sağlamayı hedeflemektedir. Ekonomik birimler olan konaklama işletmelerinin hedefi olan kazanç amacı yer seçiminde bir ölçüt olarak değerlendirilebilir. Bu durumda ya karın maksimizasyonu yani sağlanabilecek kazançın boyutu dikkate alınabilecek ya da maliyetlerin minimizasyonu yani maliyeti minimum kılacak yer tercih edilecektir. Öte yandan, maddesel ve maddesel olmayan unsurlara, konaklama işletmesinin türü ve sınıfına göre puanlar verilerek yapılan yer seçiminde uygulanan ölçüt ise önem katsayısı ölçütü olarak adlandırılmaktadır. Yatırım aşamasında aday yerlerin arazi, bina ve teçhizat yönünden geleceğe dönük maliyet giderleri ve satış gelirleri incelenerek, bir tablo ile karşılaştırılması yapılarak oluşan yatırım rantabilitesinin karşılaştırılması ölçütüde uygulanabilecek bir diğer yöntemdir.

Bunun dışında sanayi işletmeleri için kullanılan kuruluş yeri modelleri olan tek konumlu

kuruluş yeri modelleri, çok konumlu kuruluş yeri modelleri, doğrusal programlama, oyun teorisi ve bulgusal yöntemlerin bütün durumlarda konaklama işletmeleri için uygulanması mümkün olmamaktadır. Çünkü konaklama işletmesinin ürettiği mal ve hizmetin üretimin gerçekleştiği alanda pazarlanarak satışa sunulması, mal ve hizmetin stoklanmasının mümkün olmaması ve sosyal maliyeti sıfır olan doğal güzelliklerin değerlendirilmesi bu modellerin uygulanabilirliğini bozmaktadır. Bu ölçütler, yöntemler ve modellerin uygulanabilirliğinin sağlanması isabetli kararlara sebep olacaktır. Fakat yatırımda her zaman olabilecek risk ihtimali de gözardı edilmemelidir. örneğin; yatırımın yapıldığı bölgedeki turist zevk ve tercihlerindeki değişiklikler, çevrenin bozulması, alternatif yeni yerlerin ortaya çıkması, ekonomik ve siyasi istikrarsızlıklar bölge, hatta ülke çapında turistin gelmemesine sebep olabilir. Bu sebeple yapılan ciddi bir pazar araştırması, karlılık analizleri ve kuruluş yeri hesaplamaları özel teşebbüsün hem bugün hem de gelecekte karını maksimum kılacaktır.

Buna karşın kamu teşebbüsü kuruluş yeri konusunda daha büyük boyutta fayda sağlama amacındadır. Kamu sektörü durumundaki devlet, yatırımlar sayesinde ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesini ve kalkınmasını hedeflemektedir. Bu konuda belirleyici rol oynayan devlet, turizm yatırımlarını sosyal fayda yaratacak bölgelere çekmek amacıyla teşvikler uygulamakta ve sosyal maliyeti düşük veya sıfır olan varlıkları değerlendirerek sosyal fayda yaratmaktadır. Turizm işletmelerinin diğer bir sosyal faydası, toplumsal refahın yaygınlaşması ve bölgelerarası adil gelir dağılımının sağlanmasına olan katkılarıdır.

Bir yabancı oteller zincirinin Türkiye'de yeni ve modern teknoloji kullanarak turist talebini lüks şekilde karşılayacak yeni bir otel işletmesi gerçekleştirmesi hem bir teknolojik yeniliğin ülkeye girmesini hem de döviz kazancı sağlayacaktır. Milli ekonomi için kazanç olan bu sosyal fayda ülke insanlarının refahı ve gelişimi açısından olumlu sonuçlara neden olacaktır. Bu önemli sonuçların elde edilebilmesi için de yatırımların uygun yerlerde gerçekleşmesi gerektiğinden, yer seçiminin ülke ekonomisi yönünden de değerlendirilmesi bir zorunluluktur. Bu amaçla Turizm Bakanlığı turizmi verimli sektör haline getirmek, turizme elverişli bütün potansiyeli değerlendirmek ve bu konu ile ilgili kuruluşları teşvik etmek amacıyla faaliyette bulunur.

Turizm Bakanlığının yatırım projelerini değerlendirmesi sayesinde, turizm yatırımlarının uygun alanlarda gerçekleştirilmesi sağlanabilir. Oysa; karlılık açısından uygun bölgenin ülke ekonomisi üzerinde olumlu etkisi olmayabileceği gibi, fiziksel planlamaya uymaması ve arazi kullanımının ekonomik katkısının olmaması nedenleriyle bir kayıp oluşabilir. Bu sebeplerden dolayı, yer seçimi ile ilgili girişimcinin kar hedefi sağlayabilmesi yanında ülke ekonomisinin de makro düzeyde fayda sağlayabilmesi gerekmektedir. Bu açıklamalarımızla otel işletmelerinin kuruluş yeri seçiminde tanımlamalarda olması gerekenler ifade edilmektedir. İzleyen bölümde yer seçiminde hangi faktörlerin etkili olduğu ve hangi yöntemlerle yerin tespit edildiğinin belirlenmesi amacıyla bir çalışma yapılmıştır.

OTEL İŞLETMELERİNİN KURULUŞ YERİ SEÇİMİNE YÖNELİK GÖRÜŞLERİNİN ARAŞTIRILMASI ÜZERİNDE BİR UYGULAMA

Çalışmanın Yöntemi

Otel işletmelerinin kuruluş yeri seçimine yönelik düşüncelerini, bu konuda teknik incelemelerin ne derece kullanılabilirliğini tespit edebilmek ve yer seçiminin bölgesel etkilerini belirleyebilmek amacıyla, 1996 Ocak, şubat ve Mart aylarında İstanbul'daki bazı 4 ve 5 yıldızlı otel yöneticilerinin görüşleri doğrultusunda doğrudan anket metodu uygulanmıştır. Bu çalışmada R.Likert'in Toplam Değerlendirme Yöntemi esas alınmıştır. (Oskay: 1982). Anketlerin geri dönüşü sağlandıktan sonra elde edilen veriler istatistiksel olarak değerlendirilip sonuçlar yorumlanmıştır. Anket soruları, verilen cevaplar ve frekans değerlendirme sonuçları ile ilgili detaylı bilgi (Muğan:1997) çalışmasında yer almaktadır.

Çalışmanın Sınırları

Bu çalışmada İstanbul il sınırları içindeki bazı 4 ve 5 yıldızlı otel işletmelerine yönelik bir anket uygulanmıştır. Anket uygulanan oteller Eminönü-Fatih-Laleli bölgesi, Beyoğlu bölgesi, Bakırköy-Havaalanı bağlantısı, Beşiktaş-Boğaz bağlantısı ve Silivri ilçesini kapsayan bölgelerde yer almaktadır. Bu şekilde bölgelere ayrılarak uygulanan anketler, kendi bölgeleri içinde değerlendirilerek sonuçlandırılmıştır. Turizm Bakanlığı İstatistik Bülteninde verilen İstanbul il sınırlarında yerli ve yabancı turistlerin gerçekleştirdiği konaklama ve geceleme sayılarına göre ilk sırada Laleli ve Eminönü, ikinci sırada Tak-

sim bölgesinin en yüksek konaklama ve geceleme gerçekleştirilmiş olduğu görülmektedir. Bu bölgelerde toplam 75 adet 4 ve 5 yıldızlı otel işletmesi bulunmaktadır. Bunlardan toplam 40 otele anket uygulanmıştır. Bu bölgede 5 yıldızlı otellerde 2634, 4 yıldızlı otellerde 3650 olmak üzere toplam 6284 yatak kapasitesi mevcuttur.

Anket Soruları ile İlgili Açıklamalar ve İçeriği

Anket soruları iki gruptan oluşmaktadır. Her iki soru grubunda da, Likert yöntemine göre çoktan dereceli seçmeli, 1 en az önemli 5 en çok önemli değerindedir. İkinci grup soruları, 1. grup sorularının cevaplarının doğruluğunu kontrol amacıyla hazırlanmışlardır. Her iki soru grubu da 23 sorudan oluşmaktadır. Her iki grubunun toplam soru sayısı 46 adettir.

Anketlere İlişkin Bulgular ve Değerlendirilmesi

1. "Kuruluş yeri seçiminde konaklama işletmelerini diğer işletmelerden ayıran öğeler hangileridir?" sorusuna 1. grupta en yüksek frekans değeri 70 ile a şıkkı "turistik çekicilik ve özelliklere sahip bölgelerde kurulmalı", 2. grupta 76.6 ile b şıkkı "turistik çekim özelliklerinin tercih edilmesi" şeklindeki cevaplar, bu faktörlerin yer seçiminde çok önemli olduğunu belirtmektedir.

2. "Kuruluş yeri seçiminde önemli olan kriterlerin belirlenmesinde etkili olan faktörler ile ilgili" soruya, 1. grupta b şıkkı ile "seçilen alanın çekim özelliklerinin fazla olması" ve 2. grupta 46,67 frekans değeri a şıkkında "hammadde ve işgücü kaynaklarına yakın olmasının" önemli olduğu vurgulanmaktadır.

3. "Kuruluş aşaması ve yer seçiminde öncelikli faktör" sorusu için, 1. grupta 43.33 frekans değeri ile c şıkkı "gelecek ile ilgili karlılık beklentileri ve ekonomik koşulların" en önemli olduğu bildirilirken, 2. grupta 46.67 frekans değeri ile b şıkkında "nitelikli işgücünün aday yerde kolay ve sürekli temininin" en önemli faktörler olduğu belirtilmiştir.

4. "Yer seçiminde hangi araştırmaların yapıldığının belirlenmesi" ile ilgili soruya, 1. grupta 53.33 ile e şıkkında "tüm araştırmaların (Ekonomik-Teknik-Mali araştırmalar)", 2. grupta 60 ile a şıkkında "ekonomik araştırmaların sadece yapılması gerekliliği" vurgulanmıştır.

5. "Bugün aynı miktar maliyet ile aynı girişimin gerçekleştirilmesine cevabınız hayır ise

sebebinin tesbiti" için sorulan soruya, 1.grupta 23.33 c şıkında "çok sayıda benzer kurumun olması" ve 2. grupta 56.67 b şıkı ile "aynı tür kuruluşların olması sebep" gösterilmiştir.

6. " Otel işletmesinin kuruluş yerinin seçiminde işgücünün niteliği açısından en önemli faktörün hangisi olduğunu belirten" soruya, 1. ve 2. grupta 53.33 b şıkı ile "kalifiye işgücünün temini" cevabı verilmiştir.

7. "Kuruluş aşamasında en yüksek maliyeti hangi kalemin oluşturabileceğinin belirlenmesi amacıyla sorulan" soruya, 1. grupta 33.33 ile b şıkında "inşaat maliyeti" ve 2.grupta 46.67 ile "işçilik maliyeti" cevapları verilmiştir.

8. "Konumdaki yer seçiminde en çok dikkat edilecek özelliklerin amacını" içeren soru için 1.grupta en yüksek 33.33 frekans değeri ile b şıkı "kolay pazar bulma hedeflerini" belirtirken 2.grupta 53.33 ile c şıkı "verimliliğin kolay sağlanabilmesinin" çok önemli olduğunu belirtmiştir.

9. Konunun teknik yönü mahiyetindeki "otel işletmesi kurulurken kuruluş yeri seçimi için hangi modelin uygulanabileceği" sorusuna, 1.grupta 46.67 ile b şıkı "çok konumlu kuruluş yeri modeli" ve 2.grupta 43.33 ile d şıkı "bulgusal yöntemler" cevapları verilerek konunun teknik yönüyle fazlaca ilgilenilmediği sonucuna varılmıştır.

10. "Otel işletmesinin kurulduğu alandaki hangi işletmelerin varlığı otel işletmesinin verimli olabilmesini sağlayacaktır" sorusuna 1. ve 2. grup için 46.67 ile d şıkı ile "tüm turizm işletmeleri ve diğer yardımcı tesisler" cevapları verilmiştir.

11. "Yer seçiminde hangi tür seyahat işletmesinin etkisinin büyük olabileceği" sorusuna 1. grupta 60 değeri ile ve 2. grupta 80 değeri ile b şıkı ile "havayolu işletmelerinin" varlığının önemli olduğu belirlenmiştir.

12. "Yer seçiminde turistik arzda aranan özellikleri" belirleyen soruya, 1. grupta 40 frekans değeri ile a şıkında "turistin gelir düzeyi" ve 2 grupta 53.33 frekans değeri ile b şıkında "ortalama kalış sürelerinin" dikkate alındığı belirtilmiştir.

13. "Yer seçiminde turistik arzda aranan özellikleri" belirleyen soruya 1.grupta 46.67 ile e şıkı olan "turistik arzın tüm özellikleri" önemsenirken, 2.grupta 63.33 frekans değeri ile a şıkında "turistik kapasite derecesi" belirtilmiştir.

14. "Otel işletmelerinin şehirde kurulmalarına etki eden faktörlerin tesbiti" için 1. grupta "tüm etkili faktörlerin" 40 frekans değeri ile en yüksek değeri almasına karşın 2. grupta 63.33 ile d şıkında "işletme faaliyetlerinin sürekliliği ve sezonun devamlılığının" önemi vurgulanmıştır.

15. "Otel işletmesinin kuruluş yeri seçiminde satışı etkileyen faktörler" sorusuna 1. grupta en yüksek 40 frekans değeri ile a şıkında "pazara uzaklık ve yakınlık faktörü" ve 2. grupta 53.33 ile b şıkında "tüketicilerin tercihinin" önemli olduğu vurgulanmıştır.

16. "Yer seçiminde satış potansiyeline ilişkin aktif pazarlama faaliyetlerinin dikkate alınması durumunda bu faaliyetlerin etkisinin değerlendirilmesi" ile ilgili soruya, 1. grupta 26.67 ile (a) ve (e) şıkı olan "pazarlama ve diğer tüm pazarlama faaliyetlerinin" önemli olduğu ve 2. grupta 60 ile d şıkında "reklam faaliyetlerinin" önemli olduğu belirtilmiştir.

17. "Yer seçiminde devletin özendirici ve caydırıcı politikalarının etkisi" sorusuna 1.grupta 30 ile c şıkı "işgücü istihdam imkanlarının ve kişisel gelirin artırılmasına olan etkisi" ve 2.grupta 56.67 ile d şıkında "sosyo-kültürel gelişimin sağlanmasına olan etkisi" cevapları alınmıştır.

18. "Otel İşletmesinin kuruluş yerinin mahalli idarelere olan katkısının türü" ile ilgili bir soruya cevap olarak 1. ve 2. grupta 40 ve 46.67 frekans değeriyle "fiziksel ve çevre düzenlemesine olan katkısı" cevapları verilmiştir.

19. "Kuruluş yeri için arazi tercihinde etkisi olan faktörlerin" belirlenmesiyle ilgili diğer bir soruya 1. ve 2. grupta "arazinin sahipliğinde olmasının" önemli rol oynadığı belirtilmiştir.

20. "Yüksek maliyetli araziye rağmen kuruluş yerinden beklentiler" ile ilgili bir soruda 1. ve 2. grupta 73.33 c şıkları ile "istikrarlı ve yıllar itibarıyla artan oranlı kar beklentisinin" önemi vurgulanmıştır.

21. "Seçilen arazinin turistik yatırım dışındaki tercih edilebilecek sebepleri" için 1. ve 2. grupta 73.33 ve 63.33 ile a şıklarında bir "iş merkezi kurulabileceği" gösterilmektedir.

22. "Otel yoğunlaşmasının sağlandığı aglomerasyon bölgesi otellere yönelik kuruluş yerinin özelliği sebebiyle turist grubunun tercihi açısından yapılan değerlendirmede" 1. ve 2. grupta 28 ve 56.67 frekans değerleri ile bunların "ticari amaçlı ziyaretçiler grubu tarafından tercih edildikleri" saptanmıştır.

23. "Aglomerasyon bölgesi dışındaki otellere yönelik" bir soruya ise 1. grupta 46.86 frekans değeri ile c şıkkı olan müşterilerin "ulaşım bağlantıları kolaylıkları için konaklayanlardan" oluştuğu cevabı ve 2.grup için 54.17 frekans değeri ile a şıkkı olan "tatil ve dinlenme amaçlı turistler tarafından tercih edildikleri" cevapları alınmıştır.

SONUÇ

Ekonomik faaliyette bulunan bir işletme için birinci derecede önemli olan kuruluş yeri seçimine etki eden faktörleri belirlemek amacıyla İstanbul il sınırlarında bazı 4 ve 5 yıldızlı otellere yönelik olarak gerçekleştirilen bu inceleme sonucunda, otel işletmesinin kuruluş yeri seçiminde turistik çekicilik ve özelliklere sahip bölgelerin tercih edilmesinin önemi vurgulanmıştır. Anket çalışması şehir otellerini de kapsadığından, şehir otellerinin kuruluş yeri seçiminde etkili olan faktörlerin belirlenmesi sağlanmıştır. Ayrıca, anket sonuçları şehir bölgesi içinde ve dışında olan oteller şeklinde bir ayırımla da incelenmiştir. şehir bölgesi içindeki oteller ise otel yoğunlaşmasının olduğu aglomerasyon bölgesi otelleri ve aglomerasyon bölgesi dışı oteller olarak bir diğer ayırım yapılarak değerlendirilmiştir. Bu ayırımda, otel yoğunlaşmasının olduğu Taksim ve Laleli bölgesi otelleri, aglomerasyon bölgesi otelleri olarak sınıflandırılmıştır. Taksim bölgesinde iş ve kültürel amaçlı turistlerin konaklama talebine karşı, Laleli bölgesi otelleri iş amaçlı turistlere hizmet vermektedir. Bu bölgelerdeki otel yoğunlaşmasının yarattığı fiziksel tahrip ve bölge ekonomisi üzerindeki oluşacak olumsuzluklar devletin ve yerel yönetimlerin bu bölgeler için caydırıcı ve diğer bölgeleri özendirmek için teşvik edici önlemleri ile önlenebilecektir. İstikrarlı ve yıllar itibariyle artan oranlı kar beklentisi içinde olduğunu belirten müteşebbis koyduğu sermayeyi maksimum kar ile geri almak istemektedir. Turizmin gelişmesiyle olabilecek sosyal faydayı fazlaca dikkate almayan müteşebbisin hedefi minimum maliyet maksimum kar olmaktadır. Bu sebeple kuruluş yerinin seçiminde bazı teknik metodların uygulanması, optimum karar verilmesini ve yoğunlaşmanın dezavantajlarından kaçınılmasını sağlayacaktır.

Turizm olayının doğal ve sosyal çevreye zarar vermeden ve ekonomik kayıplara sebep olmadan gelişmesi, bir işletmelerin uygun yer ve alanlarda kurulmalarına bağlıdır. Bu sebeple yer seçiminde büyük titizlik gösterilmelidir. Anket sonuçlarının incelenmesiyle görüldüğü üzere,

kantitatif yöntemler uygulanarak kuruluş yerinin seçildiği turizm işletmelerinin sayılarının yok denecek kadar az olması konunun bu sektörde fazla dikkate alınmadığını göstermektedir. Bazı 5 yıldızlı otellerin konuyu teknik yöntemlerle değerlendirmelerine karşın diğer otellerin arazinin sahipliklerinde olması ve bölgedeki mevcut alt ve üstyapı kolaylıklarından faydalanmak için buldukları bölgeyi tercih ettikleri inceleme sonucunda belirlenmiştir.

Ülkemizde hızla gelişen turizm hareketleri sayesinde turistlerin her türlü ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik otellerin sayıları da artmaktadır. Bu otellerin müşteri tatminini sağlayarak kar marjlarını artırması ve bölgesel ekonomiye katkı sağlaması, bir çok faktörün yanında başlangıçta isabetli seçilmiş bir kuruluş yerine bağlıdır. Anket sonucunda ticari ve kültürel faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede arazinin, iş merkezi veya daha düşük yıldızlı bir otel işletmesi şeklinde kullanılabilmesi eğilimleri belirlenmiştir. Bu durum, müteşebbisin kar hedefinin bir göstergesi olmaktadır. Sosyal amaçlı yararın yer seçiminde dikkate alınmamış olması ise bölge ve ülke ekonomisi düzeyinde toplam sosyal fayda açısından kayıplar yaratmaktadır. Oysa konunun yasal tedbirlerle düzenlenmesi sosyal ve fiziksel yarar sağlayacak ve ülkenin turizmden sağlamayı hedeflediği ekonomik yararlar maksimum düzeyde gerçekleşebilecektir.

KAYNAKÇA

- BARUTÇUGİL, İsmet (1984). *Turizm İşletmeciliği*. 2.Baskı, Bursa: Uludağ Üniversitesi Yayınları.
- DİNÇER, Mithat Zeki (1993). *Turizm Ekonomisi ve Türkiye Ekonomisinde Turizm*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- KAHRAMAN, Nüzhet (1986). *Turizmde Yatırım Projesi*. 1.Baskı, İstanbul: Çağlayan Kitabevi.
- MÜFTÜOĞLU, Tamer, *Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi*. T.C. Kalkınma Bankası, Nisan, Ankara.
- OLALI, Hasan (1988). *Ege Bölgesi Turizmi ve Turizmin Mevsimlik Karakteri*. İzmir: Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi, Yayın No:98.
- OSKAY, Ünsal (1982). *Kitle Haberleşmesi Teorilerine Giriş*. 4.Baskı, İstanbul: Der Yayınları.
- MUĞAN, Suna (1997). "Otel İşletmelerinde kuruluş Yeri Seçimi (İstanbuldaki 4 ve 5 yıldızlı otellerle ilgili bir alan çalışması)" (*Basılmamış Doktora Tezi*). İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Gönderilme tarihi : Mayıs 1998

Değerlendirme : Haziran 1998

Düzeltilme : Temmuz 1998

Yeniden değerlendirme : Ağustos 1998

Yeniden düzeltilme : Ağustos 1998

Kabul : Eylül 1998