

Otel Sektöründe Yenileme Yatırımlarının Finansmanı: Marmaris'te Bir Araştırma

Önder MET
ondermet@hotmail.com

İsmail Mert ÖZDEMİR
mertozdemir87@hotmail.com

Barış ERDEM
berdem20@yahoo.com

Financing of Renewal Investments in Hotel Industry: A Research in Marmaris

Abstract

Especially in the 1980's and 1990's, Turkey has made a great hospitality investment progress in order to meet the increasing tourism demand. Renovation of the hospitality businesses, which have worn-out through time, is vitally important for maintaining quality standards and competitive strengths. Achieving this depends on obtaining funding sources under appropriate conditions. The aim of this research is, identifying the funding sources used in investments and financing problems of the hospitality businesses operating in Turkey during the period of operation. This study was designed as a qualitative research. In this context It is conducted in-depth interviews through structured questions with managers of large-scale lodging businesses in Marmaris. According to findings of the research, during the period of operation, large-scale lodging businesses have been using following sources; mid-term bank loans, short-term bank loans, leasing, auto (internal) financing, respectively to finance their investments. In general, businesses do not assess the financing conditions as negative. The primary drawback is high costs of funding sources.

Keywords : Lodging Properties, Renewal Investments, Financing Sources, Financing Conditions.

JEL Classification Codes : G32.

Özet

Türkiye'de, artan turizm talebinin karşılanabilmesi için özellikle 1980'li ve 1990'lı yıllarda büyük konaklama yatırımı atağı yapılmıştır. Zamanla eskleyen konaklama işletmelerinin yenilenmeleri, kalite standartlarının ve rekabet güçlerinin korunabilmesi için yaşamsal bir öneme sahiptir. Bunun başarılması, uygun koşullarda finansman kaynaklarının bulunmasına bağlıdır. Bu araştırmanın amacı, Türkiye'de konaklama işletmelerinin faaliyet döneminde yatırımların finansmanında kullanılan kaynakları ve finansman sorunlarını tespit etmektir. Araştırma nitel bir araştırma olarak tasarlanmıştır. Bu çerçevede yapılandırılmış sorular yardımıyla Marmaris'te büyük konaklama işletmelerinin yöneticileri ile derinlemesine mülakat yapılmıştır. Araştırma bulgularına göre, büyük konaklama işletmeleri, işletme döneminde yatırımların finansmanında en çok, sırasıyla, orta vadeli banka kredileri, kısa vadeli banka kredileri, finansal kiralama ve iç finansman kaynaklarını kullanmaktadırlar. İşletmeler genel olarak finansman koşullarını olumsuz olarak değerlendirmemektedirler. En başta gelen olumsuzluk, finansman kaynaklarının maliyetinin yüksek olmasıdır.

Anahtar Sözcükler : Konaklama İşletmeleri, Yenileme Yatırımları, Finansman Kaynakları, Finansman Koşulları.

1. Giriş

Turizm sektörü Türkiye ekonomisinde anahtar bir rol oynamaktadır. 2011 yılında turizm sektörü Türkiye’ye yaklaşık 23 milyar doları aşan döviz geliri kazandırmıştır Türkiye Turizm Strateji belgesinde 2023 hedefleri turizm gelirlerinin 86 milyar dolar olmasını öngörmektedir. Turizmin Türkiye ekonomisine en önemli katkılarından biri de, ekonominin “yumuşak karnı” olan cari açığın kapatılmasında oynadığı veya oynayacağı roldür. Ülkede son yıllarda cari açığın yükselmesinin başlıca nedeni ihracatın katma değerinin azlığının yanı sıra ihracatın ithalat bağımlılığıdır. Enerji ithalatı da cari açığa önemli bir etkidir. İhracattan elde edilen her 100 doların 65 doları tekrar ithalata harcanırken, turizmden elde edilen her 100 dolara karşılık ithalat harcaması ise 1 doların altındadır (Oğuz, 2011). Turizmin sağladığı dövizin neredeyse tamamı yerel kaynaklarla sağlanmakta ve katma değeri yüksek olmaktadır.

Türkiye’de turizm her yıl mevcutlara ek olarak ortalama 20 bin kişiye iş yaratmaktadır. Aynı zamanda turizm Anadolu’ya yayılarak yatırım yapan tek sektör olma özelliğini korumaktadır. Bölgelerarası gelişmişlikteki dengeyi sağlamaktadır. Halen yapılmakta olan yüz otelden 68’i üç büyük il dışındadır. Oteller, 54 sektöre doğrudan iş ve aş yaratmaktadır. Otuz yılda yapılan turizm yatırımlarının toplam tutarı 35 milyar doları geçmiştir. Ayrıca bu sektör diplomasiye katkı sağlamaktadır. Türkiye’nin komşuları ile ilişkilerini geliştirmede lokomotif bir sektördür. Bunun en güzel örneği Rusya’dır (Okur, 2011).

Turizm sektörünün ana unsuru konaklama işletmeleridir. Konaklama yatırımları sermaye-yoğun ve duran varlık-yoğun olarak tanınmaktadır. Duran varlıklar, toplam varlıkların en azından % 80’ini oluşturmaktadır. Konaklama işletmelerinde duran varlıklar iki grupta toplanabilir: Taşınmaz varlıklar ve taşınır varlıklar. Taşınmaz varlıklar arsa ve binalardan, taşınır varlıklar ise çok çeşitli varlıklardan oluşmaktadır. Örneğin; taşıt araçları, makine ve ekipmanlar, mutfak araç ve gereçleri, oda donanımları, döşemeler, örtüler, perdeler, tablolar vb. Taşınır varlıklar da taşınmazlar gibi büyük tutarda yatırıma gereksinim yaratmaktadır.

Turizmin ekonomiye katkılarının çoğaltılması ve sürekliliğinin sağlanması için konaklama kapasitesinin artırılması ve yenilenmesi gerekmektedir. Türkiye’de konaklama tesislerinin çoğu, 1980’li yılların ikinci yarısı ile 1990’lı yılların ilk yarısında kurulmuştur. Bunun başarılabilmesi için sektöre özel teşvikler uygulanmış ve büyük kaynaklar tahsis edilmiştir. Aradan geçen zaman içinde yeni yatırımlar ve finansal destekler hızını kaybetmekle birlikte tesisler eskimeye başlamış, bakım-onarım, yenileme ve modernizasyon biçiminde yatırım ihtiyaçları artış göstermeye başlamıştır (Met, 2006: 35–46).

Türkiye Otelciler Birliği'nin (TUROB) yaptığı bir araştırmaya göre oteller, kuruluşundan on yıl geçtikten sonra yenilik özelliğini kaybetmektedir. Otellerin en az beş yılda bir düzenli olarak yenilenmesi, gelişen teknolojiye göre donatılması gerektiği belirtilmektedir (Koçer, 1998: 26–39). Kuşadası'nda 4–5 yıldızlı konaklama tesislerine yönelik yapılan bir araştırmada yenileme yatırımı ihtiyacının yüksek olduğu, fakat finansman kaynağı bulmakta güçlük çekildiği tespit edilmiştir (Tandoğan, 2001: 1–14). Yeni tesislere sahip olmanın bölge ülkelerine göre Türkiye'ye sağladığı rekabet avantajının artık sona ermekte olduğu, rakip ülkelerin tesislerini yenileyerek büyük bir rekabete hazırlandıkları ileri sürülmektedir. Türkiye'de konaklama sektöründe bir yılda ihtiyaç duyulan yenileme yatırımı tutarı, yaklaşık 200 milyon dolardır (Koçer, 1996: 20). Tablo 1'de, türlerine göre konaklama tesislerinde odasına yenileme maliyeti tutarları yer almaktadır.

Konaklama işletmelerinde yenileme yatırımı kavramı, imalat işletmelerine göre daha geniş kapsamlıdır. Konaklama işletmelerinde yenileme yatırımları, sadece taşınır varlıkların yenileri ile değiştirilmesinden ibaret değildir. Buna ek olarak, taşınmaz varlıkların bakım ve onarımı da (dış cephe, teknik sistemler gibi bazı inşaat ve teknoloji hizmetleri) yenileme yatırımları kapsamına girmektedir. Çünkü konaklama işletmeleri ağırlama hizmetleri sunmakta ve misafirleri işletme içinde ağırlamaktadır. Diğer sektörlerde özellikle imalat sektöründe taşınmaz varlıkların fiziksel olarak yenilenmeleri yaşımsal olmayabilir.

Tablo: 1
Konaklama Tesislerinde Oda Başına Yenileme Yatırımı Maliyeti

Tesisin Türü/Sınıfı	Oda Başına Yenileme Maliyeti (\$)
5 yıldızlı otel	10.000
4 yıldızlı otel	8.000
3 yıldızlı otel	6.000
2 yıldızlı otel	5.000
1 yıldızlı otel	4.000
Special otel	8.000
1. sınıf tatil köyü	8.000
2. sınıf tatil köyü	6.000
Apart otel	6.000
Motel	4.000
Pansiyon	3.000
Oberj	4.000

Kaynak: Koçer, 1998: 27.

Yatırım yapılan varlıklarla, sağlanan finansman kaynaklarının süre bakımından birbirine yakın ve uyumlu olması finansın temel ilkelerinden biridir. Buna göre konaklama sektöründe arsa ve binalar gibi taşınmaz varlıklar uzun; teçhizat ve mefruşat gibi işsel

varlıklar orta ve dönen varlıklar ise kısa vadeli fon kaynaklarına gereksinim doğurmaktadır (Burkart ve Medlik, 1981). Bu nedenle, otel yenileme yatırımları en azından orta vadeli kaynaklarla finanse edilmelidir. Bu tür yatırımlar, kısa vadeli borçlarla finanse edilirse, vadesi dolan yükümlülükleri ödemeye yeterli gelirler belirtilen yatırımlar ile yaratılamayacağı için likidite problemleri ile karşılaşılması kaçınılmaz olacaktır.

Gelişmiş ülkelerde, özellikle anglo-sakson ülkelerinde otel sektöründe uzun vadeli kredilerin süresi 10 yılı aşmakta ve 25 yıla kadar uzayabilmektedir. Orta vadeli krediler ise 1 ile 10 yıl ya da 7–8 yıl arasında değişen süreleri kapsamaktadır (Keiser, 1979). Türkiye’de genellikle 1–5 yıl arasındaki vadeler “orta” kabul edilmektedir (Akgüç, 1994). Bununla birlikte uygulamada süreler daha da kısa olmaktadır. Orta vadeli kaynak sağlayan finans kurumları genellikle şunlardır; ticari bankalar, çoğu ülkede yasayla turizm sektörüne kredi vermekle görevlendirilen bir kamu bankası, sigorta şirketleri, finansal kiralama şirketleri, taksitli satış yapan ekipman satıcıları veya aracı olan bir finans kuruluşu (Met, 2006: 35–46).

Bu çalışmanın amacı, Türk konaklama sektöründe işletme döneminde yenileme yatırımlarının daha çok hangi tür finansman kaynakları ile finanse edildiklerini ve finansman koşullarını belirlemektir. Böylelikle konaklama işletmelerinin zamanı gelen yenileme yatırımlarını uygun koşullarda yapabilmeye muktedir olup olmadıklarını da belirlemek mümkün olabilir. Çalışmada önce bu alanda yapılan akademik araştırmalara değinilmekte, sonra Marmaris’te büyük ölçekli konaklama işletmelerine yönelik yapılan araştırmanın yöntemi ve bulguları açıklanmaktadır.

2. İlgili Çalışmalar

Konaklama sektöründe yatırımlar ve finansmanına ilişkin çalışmalar diğer alanlara göre sınırlılık göstermektedir. Şenel (2007: 1–12), turizm yatırımlarını incelediği çalışmasında, turizm yatırımlarının diğer sektörlerle göre farklılıkları üzerinde durmaktadır. Başlıca farklar, turizm yatırımlarının sermaye-yoğun ve emek-yoğun olmasıdır. Karadeniz vd. (2007: 195–205), seçilmiş paydaşlar yardımıyla mevcut Türk turizm yatırımlarının SWOT analizini gerçekleştirmişlerdir. Bu paydaşlar konaklama sektörü ve seyahat sektörü yöneticileri ile turizm akademisyenleridir. Analiz sonucunda Türkiye’de turizm yatırımlarının güçlü yönlerinden biri, rakiplerine göre daha yeni ve modern olmasıdır. Zayıf yanlarından biri de turizm yatırımlarının finansmanında finansal kaynak bulmanın zorluğudur. Yılmaz (2007: 162–170), Bodrum’da faaliyet gösteren turizm kobilerinin finansman sorunlarını araştırmıştır. Finansman sorunlarının en öncelikli sorun olduğu ve finansman sorunlarının çözümünde turizm kobilerinin finansman tercihleri sırasıyla banka kredileri, akraba ve arkadaşlardan borç alma, sermaye artırımı şeklindedir. Bunun yanı sıra finansmanda karşılaşılan en önemli sorunların başında, kredi temin etmede zorluklar ve kredi maliyetlerinin yüksek olması gelmektedir. Finansman sorunlarının kobilerde başat

sorunlar olması turizm dışında diğer kobiler için de geçerlidir (Yıldız ve Özolgun, 2010: 112–124). Yapılan bir başka araştırmada ise otel işletmelerinin en önemli finansal sorunlarının nakit yetersizliği, tahsilâtlarda gecikme, yatırım yapamama vb. olduğu saptanmıştır (Ceylan ve İlban, 2005: 12–18). Sakarya da (2008: 1–12) çalışmasında turizm işletmelerinin finansman sorunlarından hareketle, bu işletmelerin güçlü bir finansal yapıya sahip olabilmeleri için turizm işletmelerinin İMKB’de halka açılma yoluyla fon sağlama imkânlarını incelemiş ve öneriler getirmiştir. Kuşadası’nda yapılan bir araştırmada, konaklama tesislerinin dış finansman kaynaklarından çeşitli nedenlerle yararlanamadıkları, daha çok özkaynakların kullanıldığı, yatırım ve finansman sorunlarının merkezi yönetime veya otel sahibine havale edildiği saptanmıştır (Tandoğan, 2001: 1–14). Küçük oteller üzerinde yapılan bir araştırmada da, gerek kuruluş, gerekse işletme döneminde kurumsal borçlanmanın geçerli olmadığı, daha çok kişisel tasarruflar ve dağıtılmayan karlar ile fon ihtiyaçlarının karşılandığı sonucuna varılmıştır (Özer ve Yamak, 2000: 261–273). Poyraz (2008: 142–151), Akdeniz bölgesinde büyük ölçekli otel işletmelerinin orta ve uzun vadeli fon kaynakları ve sermaye piyasasına açılma eğilimlerini belirlemeye yönelik bir araştırma yapmıştır. Orta vadeli finansman kaynaklarına ilişkin büyük otellerin tercihleri sırasıyla orta vadeli banka kredileri, dönen krediler ve donatım kredileridir. Met (2006: 35–46), orta vadeli finansman kaynaklarından taksitli kredilerin Türk konaklama sektöründe ekipmanların finansmanında kullanılıp kullanılmadığını belirlemeye yönelik yaptığı araştırmada, otel ekipmanlarının satıcıları tarafından taksitli finansmana konu olduğunu, fakat taksitlerin kısa vadeli olduğunu tespit etmiştir. Turizm projelerine yatırım ve işletme kredisi veren sektör bankası TKB, çeşitli Avrupa ülkelerinin önde gelen finans kurumları ile “satıcı kredisi” anlaşmaları çerçevesinde yatırımcıların ilgili ülkelerden yapacakları makine teçhizat alımlarının finansmanında aracı olmaktadır.

3. Araştırma

3.1. Amaç ve Yöntem

Bu araştırmanın amacı, konaklama işletmelerinin rekabet güçlerini korumak için belirli sürelerle yapmak zorunda oldukları ve en azından orta vadeli finansman kaynağı gerektiren yenileme, modernizasyon, genişletme, bakım ve onarım vb. yatırımların finansman kaynaklarını ve koşullarını tespit etmektir. Araştırma, Ege Bölgesi’nin en önemli turizm merkezlerinden biri olan Marmaris’te gerçekleştirilmiştir. Araştırma, Marmaris’te faaliyet gösteren turizm işletme belgeli ve büyük ölçekli konaklama işletmeleri hedef alınarak yapılmıştır. Çalışmanın evrenini; 2011 yılı Temmuz ayı itibarıyla Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nden alınan konaklama tesisi envanter bilgilerine göre Marmaris’te 3’ü tatil köyü, 11’i beş yıldızlı otel ve 21’i de dört yıldızlı otel olmak üzere toplam 35 büyük ölçekli konaklama işletmesi oluşturmaktadır. Araştırmanın örneklemini içinde 2 tatil köyü, 6 beş yıldızlı otel ve 9 dört yıldızlı otel yer almıştır. Araştırma verilerini elde etmek için nitel bir araştırma tekniği olarak derinlemesine

mülakat kullanılmıştır. Görüşmeler, kapalı uçlu sorulardan oluşan yapılandırılmış standart bir form aracılığıyla yapılmıştır. Soru formu, iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde otellerin genel özelliklerini belirlemeye, ikinci bölümde ise otellerde işletme döneminde yapılan yatırımların finansman kaynaklarını belirlemeye yönelik sorulara yer verilmiştir. Sorular üst düzey otel yöneticilerine yöneltilmiş, alınan cevaplar araştırmanın amacına uygun olarak yorumlanmış ve sonuca gidilmiştir.

3.2. Bulgular ve Analiz

Marmaris’te araştırma kapsamına giren büyük konaklama tesislerinin yöneticileri ile yapılan görüşmelerde tesislerin özellikleri, işletme döneminde yapılan yatırımların finansman kaynakları ve koşulları üzerinde durulmuştur.

Konaklama işletmelerinin temel özellikleri ile finansman uygulamaları arasında ilinti olabilir. Bu nedenle araştırmada konaklama işletmelerinin tür ve özelliklerine de yer verilmiştir. Tablo 2, araştırma kapsamındaki konaklama işletmelerinin çeşitli özelliklerini yansıtmaktadır.

Araştırmaya katılan 17 konaklama işletmesinin 12’si muhasebe müdürü, 5’i mali işler müdürü unvanına sahiptir. Genellikle bireysel konaklama tesislerinde finans yöneticisi unvanlı yöneticiler bulunmamaktadır. Finanstan sorumlu yöneticiler, bireysel işletmelerin bağlı olduğu şirket düzeyinde bulunmaktadır. Şirkete bağlı birimlerde finansal yetkileri paylaşan değişik unvanlı yöneticiler olabilir.

Konaklama tesislerinin 9’u dört yıldızlı otel, 6’sı beş yıldızlı otel ve 2’si 1. sınıf tatil köyüdür.

Cevaplayıcılara sorulan üçüncü soru, işletmenin hangi tür turist pazarına hitap ettiğini ve sezonluk çalışma durumunu belirlemeye yöneliktir. Cevapların dağılımına göre 13 işletme hem kent hem sayfiye oteli iken, geri kalan 4’ü sadece kent otelidir. Sayfiye (resort) oteli seçeneğini işaretleyen olmamıştır. Konaklama işletmelerinin çoğunun hem tatil amaçlı hem iş amaçlı seyahatçilere hizmet verdiği anlaşılmaktadır. Sadece tatilcilere hizmet veren ve sezonluk çalışan konaklama işletmesi olmadığı, tüm işletmelerin yıl boyunca faaliyet gösteren konaklama üniteleri olduğu söylenebilir.

Tablo: 2
Konaklama Tesislerinin Profil Özellikleri

Değişkenler		Frekans (n)
Cevaplayan Yöneticinin Statüsü		
Genel Müdür		-
Mali İşler Müdürü (Finans Yöneticisi)		5
Muhasebe Müdürü		12
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Sınıfı		
Otel	Beş Yıldız	6
	Dört Yıldız	9
Tatil Köyü	1.Sınıf	2
	2.Sınıf	-
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Türü		
Kent Oteli		4
Sayfiye Oteli		-
Hem Kent Hem Sayfiye Oteli		13
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Hedef Pazarı		
Yerli	%25 den az	17
	%26 - %50 arası	-
	%51 - %75 arası	-
	%76 ve daha fazla	-
Toplam		17
Yabancı	%25 den az	-
	%26 - %50 arası	-
	%51 - %75 arası	-
	%76 ve daha fazla	17
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Hukuki Statüsü		
Tek Şahıs İşletmesi		9
Limited Ortaklık		1
Anonim Ortaklık		6
Halka Açık Anonim Ortaklık		1
Adi Ortaklık		-
Kollektif Ortaklık		-
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Kapasitesi		
50' den az oda		-
50-100 arası oda		-
100 den fazla oda		17
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Yaşı		
0-5 yıl		-
6-10 yıl		5
11-15 yıl		7
16-20 yıl		5
20 yıldan fazla		-
Toplam		17
Konaklama Tesisinin Yönetim ve Sahiplik Şekli		
Tesis sahibi tarafından işletilmektedir.		6
Tesis profesyonel yöneticiler tarafından işletilmektedir.		8
Tesis bir zincirin mülkiyetinde olup kendisi tarafından yönetilmektedir.		3
Toplam		17

Konaklama tesislerinin coğrafi olarak hedef pazarlarına ve dolayısıyla müşteri yapısına bakıldığında, tesislerin tümünün ağırlıklı olarak yabancı turist pazarına hizmet verdiği görülmektedir. Tüm konaklama tesislerinde konaklayan yabancıların oranı %75’i aşarken, yerli müşterilerin oranı %25’in altında kalmaktadır.

Finansman kaynaklarının genişliği ve kolaylığı, işletmelerin hukuksal yapılarına da bağlı olabilmektedir. Bu nedenle sorulan araştırılan konaklama işletmelerinin hukuksal yapılarının ne olduğu sorusuna verilen cevaplara göre, işletmelerin 9’u tek kişi işletmesi iken, geri kalanı sermaye şirkettir. Sermaye şirketlerinin 6’sı anonim şirket, 1’i halka açık anonim şirket, 1’i de limitet şirket şeklindedir.

Konaklama tesislerinin büyüklüklerinden emin olmak için yıldız sayılarından sonra oda kapasitelerine ilişkin bir soru daha sorulmuştur. Alınan cevaplara göre konaklama tesislerinin tamamı yüz’den fazla odaya sahiptir. Dolayısıyla araştırılan bütün işletmelerin (amaçlandığı gibi) büyük ölçekli konaklama üniteleri olduğu söylenebilir.

Özellikle konaklama tesislerinin yaşları, faaliyet döneminde ekipman yenileme, bakım-onarım, modernizasyon vb. yatırım gereksinimleri ile doğrudan ilişkilidir. Konaklama tesislerinin yaşları ile ilgili cevapların dağılımı 5’inin 16–20 yıllık, 7’sinin 11–15 yıllık, 5’inin de 6–10 yıllık tesis olduklarını göstermektedir. Bu sonuçlardan, araştırılan konaklama işletmelerinin 2/3’ünün 1980 ve 1990’lı yıllarda, 1/3’ünün de 2000’li yıllarda kurulduğu anlaşılmaktadır.

Konaklama tesislerinin yönetim ve sahiplik şekline bakıldığında ise, 8 tesis profesyonel yöneticiler tarafından, 6 tesis bizzat sahipleri tarafından ve 3 tesis de bir zincirin bağlı birimi olarak şirket merkezince atanan yöneticiler tarafından işletilmektedir.

Finansman kaynaklarına geçmeden önce, araştırılan konaklama işletmelerinin faaliyet döneminde donanım yenileme, bakım ve onarım gibi en azından orta vadeli finansman kaynağı gerektirecek yatırımların fiilen yapılıp yapılmadığını konu alan bir soru daha sorulmuştur. Bu soruya verilen cevaplara göre, Tablo 3’den de görüleceği gibi, 17 araştırılan konaklama işletmesinin tamamı işletme döneminde belirtilen türde yatırımları az veya çok yapmıştır. Araştırılan konaklama işletmelerinin çoğu eski tarihlerde kurulmakla birlikte tümünün yenileme yatırımları ile karşılaşması, finansman sorunlarını ve çözümlerini belirlemek için iyi bir zemin oluşturmaktadır.

Tablo: 3
İşletme Döneminde Yenileme Yatırımı Yapan Konaklama İşletmeleri

İşletme Döneminde Yatırım Yapılıp Yapılmadığı	Frekans (n)
Evet	17
Hayır	-
Toplam	17

Tablo 4’de araştırılan konaklama işletmelerinin işletme döneminde yenileme yatırımlarının finansmanında kullandıkları finansal kaynak türleri yer almaktadır. Buna göre işletmeler en çok, bir yıldan uzun vadeli banka kredileri kullanmaktadırlar. Daha sonra bunu sırasıyla kısa vadeli banka kredileri, finansal kiralama (leasing) ve iç finansman kaynakları takip etmektedir. Yenileme yatırımlarının finansmanında en çok orta ya da uzun vadeli banka kredilerinin kullanılması uygundur. Çünkü bu krediler, yatırım yapılan varlıkların ömürlerine uygun bir süreyi kapsamaktadır. Ancak ikinci en çok kullanılan finansal kaynakların kısa vadeli banka kredileri olması, işletmelerin bir bölümünün likidite riski ile karşı karşıya oldukları biçiminde yorumlanabilir. Finansal kiralama ve iç (oto) finansman kaynaklarının çok az kullanıldıkları dikkati çekmektedir. Buna karşılık, hisse senedi ve tahvil ihracı yoluyla fon toplanması yoluna giden konaklama işletmesi yoktur. Araştırılan konaklama işletmelerinin sadece birinin halka açık anonim ortaklık olması bunu anlaşılır kılmaktadır. Bunun dışında Turizm sektörüne de kredi vermekle görevli bir sektör ve yatırım bankası olan Türkiye Kalkınma Bankası (TKB) da işletmelerce bir finans kaynağı olarak görülmemektedir. TKB, daha çok yeni yatırımların finansmanında bir rol oynamaktadır. İşletmelerin ihtiyaç duyduğu yatırım malını satıcılarının taksitli kredi biçiminde işletmelere kullandırması bir finansman seçeneği olarak görülmemektedir. Özetle, araştırılan büyük ölçekli ve dış turizme yönelik konaklama işletmelerinin bankalardan kredi alabilmelerinde bir engel olmadığı, ancak alınan kredilerin bir bölümünün kısa vadeli olmasının riskli olduğu değerlendirilmesinde bulunulabilir.

Tablo: 4
İşletme Döneminde Yatırımlarının Finansman Kaynakları

Finansman Kaynakları	Kullanan Otel Sayısı (n)
Diğer banka kredileri (bir yıldan uzun)	9
Kısa vadeli ticari banka -işletme sermayesi - kredileri (en çok bir yıl vadeli)	8
Finansal kiralama (leasing)	4
İç finansman (tesislerin veya bağlı oldukları grup şirketlerin dağıtılmayan karları, amortisman ve diğer karşılıklar)	2
Tahvil ihracı	-
Hisse senedi ihracı (sermaye artırımı)	-
Türkiye Kalkınma Bankasının (veya eski Turizm Bankasının) orta vadeli kredileri	-
Satıcı kredileri (taksitli krediler)	-

Tablo 5, araştırılan konaklama işletmelerinin yenileme yatırımlarında kullandıkları finansman kaynaklarının taşıdığı koşulları açıklamaktadır. Yapılandırılmış sorular çerçevesinde otel yöneticileri ile yapılan derinlemesine mülakatta her bir soruya alınan “evet” ve “hayır” cevaplarına göre değerlendirme yapılmıştır. Tablo 5’de, konaklama işletmelerinin en çok olumsuz olarak değerlendirdikleri durum kredi faiz oranlarının yüksekliğidir. Bu görüşe 17 işletmeden 16’sı katılmıştır. Daha az sayıda olmak üzere işletmeler, kredi sözleşmelerinin kısıtlayıcı koşullarından yakınmıştır. Kredi tutarının

ihtiyaca göre az olması, üçüncü olumsuz kredi özelliğidir. Bunların dışında konaklama işletmelerinin olumsuz olarak değerlendirdikleri finansman koşulları bulunmamaktadır. İşletmelerin büyük çoğunluğu, kredi vadesini, ödemesiz dönemi, yatırım teşviklerini, kredi teminatlarını problem olarak görmemektedirler. Bu duruma uygun olarak da, Türkiye’de orta vadeli finansman kaynaklarını yetersiz olarak görmemektedirler. Buna bağlı olarak, kaynak yokluğu veya finansman sorunu nedeniyle yenileme yatırımlarını zamanında yapamadıkları görüşüne doğal olarak katılmamaktadırlar. Aynı zamanda, araştırılan işletmeler, aldıkları kredi vb. yükümlülükleri geri ödemekte herhangi bir güçlük yaşamamaktadırlar.

Tablo: 5
Konaklama İşletmelerinde Yenileme Yatırımlarının Finansman Koşulları

Finansman Koşulları	Katılım Sayısı	
	n	
Finansman kaynaklarının maliyeti (faiz oranları) yüksek!	Evet	16
	Hayır	1
Sözleşmelere kısıtlayıcı maddeler konuluyor!	Evet	14
	Hayır	3
Kredi tutarı ihtiyaca göre yetersiz!	Evet	10
	Hayır	7
Kredinin vadesi ihtiyaca göre kısa!	Evet	7
	Hayır	10
Ödemesiz dönem yok veya yetersiz!	Evet	2
	Hayır	15
Yatırım teşvikleri yetersiz!	Evet	-
	Hayır	17
Türkiye’de orta vadeli finansman kaynakları yetersiz!	Evet	-
	Hayır	17
Kredilerin alınmasında teminat göstermek sorun oluyor!	Evet	-
	Hayır	17
Belirtilen amaçlarla aldığımız kredilerin geri ödemelerinde güçlükler yaşadık!	Evet	-
	Hayır	17
Uygun finansman kaynağı bulamadığımızdan yenileme yatırımlarını zamanında yapamıyoruz!	Evet	-
	Hayır	17

4. Sonuç

Bu çalışmada, Türkiye’de konaklama işletmelerinin işletme döneminde belirli aralıklarla yaşadıkları ve rekabet güçlerini korumaları bakımından önemli olan yenileme yatırımlarını hangi kaynaklar ile finanse ettiklerini ve karşılaştıkları finansman sorunlarını belirlemek amacıyla Marmaris’te büyük ölçekli konaklama işletmelerini hedefleyen bir araştırma gerçekleştirilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre, büyük konaklama işletmeleri yenileme yatırımlarının finansmanında en başta vadeli banka kredilerini tercih etmektedirler. Aynı amaçla ikinci olarak ve önemli ölçüde kısa vadeli banka kredileri kullanılmaktadır. Daha az ölçüde olmak üzere finansal kiralama kullanılırken, işletmelerin kendi yarattıkları iç finansman kaynakları finansman sıralamasında çok az ve en son sırada yer almaktadır. Büyük konaklama işletmeleri işletme döneminde finansman ihtiyaçlarını öncelikle yabancı kaynaklarla karşılamaktadırlar.

Araştırmada elde edilen ikinci önemli sonuç, büyük konaklama işletmelerinin işletme döneminde yatırımların finansmanında karşılaştıkları en büyük sorunun kaynak maliyetinin yüksek olmasıdır. Buna ek olarak, bankalar kredi sözleşmelerine işletmeleri kısıtlayan maddeler koymaktadırlar.

Konaklama işletmeleri faaliyet döneminde yatırımların finansmanına ilişkin bir sorun yaşamamaktadırlar: Yenileme yatırımlarını yapabilmekte, bunun için finansman kaynağı bulabilmektedirler ve borç geri ödemelerinde zorluk çekmemektedirler.

Araştırma sonuçlarına ilişkin bir olumsuzluk, konaklama işletmelerinin yenileme ihtiyaçlarının finansmanında önemli ölçüde kısa vadeli ticari banka kredileri kullanmalarıdır. Yenileme yatırımlarının sağlayacağı yararların en azından orta vadeye yayılacağı düşünülürse, finansmanın kısa süreli olması bazı konaklama işletmelerinde likidite sıkıntıları yaşanmasına neden olabilir. Kısa vadeli kredi tercihinde, kredi alma kolaylıkları ve faiz oranlarının görece düşüklüğü etkili olabilir.

Kaynakça

- Akgüç, Ö. (1994), *Finansal Yönetim*, 6. Baskı, Avcıol Basım Yayın, İstanbul.
- Andrew, W.P. ve R.S. Schmidgall (1993), *Financial Management for the Hospitality Industry*, A.H.M.A. East Lansing, Michigan.
- Burkart, A.J. ve S. Medlik (1981), *Tourism: Past, Present and Future*, 2. Baskı, William Heinemann Ltd. London.
- Ceylan, A. ve O. İlban (2005), “Otel İşletmelerinin Finansal Sorunları: Balıkesir İlinde Bir Alan Araştırması”, *SOİD Seyahat ve Otel İşletmeciliği Dergisi*, 2(3), Temmuz-Ağustos, 12–18.
- Karadeniz, E. Vd. (2007), “Seçilmiş Paydaşların SWOT Yöntemiyle Türk Turizm Yatırımlarını Değerlendirmesine Yönelik Bir Pilot Çalışma”, *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 18(2), Güz, 195–205.
- Keiser, J.R. (1979), *Principles and Practice of Management in the Hospitality Industry*, Boston.
- Koçer, D. (1996), “Yılda 200 Milyon Dolarlık Yenileme Yatırımı Gerekliyor”, *Hotel Dergisi*, (3), 20.

- Koçer, D. (1998), "Oteller Yenileniyor", *Hotel Dergisi*, (9), Eylül, 26–39.
- Met, Ö. (2006), "Taksitli Krediler ile Finansman ve Otel-Restoran Ekipmanı Satıcılarına Yönelik Bir Araştırma", *Marmara Üniversitesi Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi*, Cilt 7, 15(16), Ekim, 35–46.
- Oğuz, Ş. (2011), "Türk Turizminin Yumuşak Karnı", *Sabah Gazetesi*, 20 Nisan.
- Okur, M. (2011), "Siyasetin Unuttuğu Sektör: Turizm", *Sabah Gazetesi*, 12 Mayıs.
- Özer, B. ve S. Yamak (2000), "Self-Sustaining Pattern of Finance in Small Businesses: Evidence from Turkey", *International Journal of Hospitality Management*, (19), 261–273.
- Poyraz, E. (2008), "Büyük Ölçekli Otel İşletmelerinin Orta ve Uzun Vadeli Fon Temini Sorunu ve Sermaye Piyasalarına Açılma Eğiliminin Analizi için Yönetimi Tutumlarının Araştırılması", *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (37), 142–151.
- Sakarya, Ş. (2008), "Turizm İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde İMKB'nin Rolü - İMKB Turizm Sektörü Üzerine Bir İnceleme", *Akademik Bakış Sosyal Bilimler E-Dergisi*, (14), Nisan, 1–12.
- Şenel, A.S. (2007), "Turizm Sektöründe Yatırım Kararları", *Selçuk Üniversitesi Karaman İİBF Dergisi*, 9(12), Haziran, 1–12.
- Tandoğan, V.U. (2001), "Kuşadası'ndaki 4–5 Yıldızlı Otellerin Yenileme Yatırımlarına Yönelik Bir Araştırma", *Seyahat ve Turizm Araştırmaları Dergisi*, 1(1–2), 1–14.
- Yıldız, F. ve H. Özolgun (2010), "İstanbul Yöresi Küçük ve Orta Ölçekli Üretim İşletmelerinin Finansman Fonksiyonu Açısından Değerlendirilmesi", *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (48), 112–124.
- Yılmaz, H. (2007), "Turizm Sektörü Kobilerinin Finansman Sorunlarının Diğer Sektörlerle Karşılaştırmalı Analizi: Bodrum Örneği", *MUFAD Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (33), Ocak, 162–170.

