



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Fizibilite Raporu



AHİLER KALKINMA AJANSI

2020



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



NIĞDE FUAR VE KONGRE MERKEZİ

Fizibilite Raporu



AHİLER KALKINMA AJANSI

Cevher Dudayev Mah.

Vatan Cad. No:42/1 Merkez/Nevşehir

T: +90 384 214 36 66

F: +90 384 214 00 46

<https://www.ahika.gov.tr/>

E-mail: info@ahika.gov.tr

1 Baskı, Mart 2021, Niğde

ISBN:

Sayfa Sayısı:

Bu yayının ... adet basılmıştır.

NİĞDE FUAR VE KONGRE MERKEZİ FİZİBİLİTE RAPORU

Yayın Sahibi

Ahiler Kalkınma Ajansı

Yayına Hazırlayanlar

DETA Danışmanlık Eğitim Tan. ve Org. Tic. Ltd. Şti

Sancak Mah. Cidde Cad. 33/7 Çankaya-Ankara

T: +90 312 446 28 40 F: +90 312 446 21 04

info@detadanismanlik.com.tr www.detadanismanlik.com.tr

Baskı:

Sertifika No:

Tüm hakları saklıdır. Bu eserin tamamı ya da bir bölümü, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu uyarınca kullanılmadan önce hak sahibinden 52. Maddeye uygun yazılı izin alınmadıkça, hiçbir şekilde ve yöntemle işlenmek, çoğaltılmak, çoğaltılmış nüshaları yayılmak, satılmak, kiralanmak, ödünç verilmek, temsil edilmek, sunulmak, telli/telsiz ya da başka teknik, sayısal ve/veya elektronik yöntemlerle iletilmek suretiyle kullanılamaz. Hazırlanmış olan çalışmanın tüm hakları Ahiler Kalkınma Ajansı'na aittir. Ahiler Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan işbu çalışmadan kaynak gösterilmek suretiyle alıntı yapılabilir.

Bu Rapor Ahiler Kalkınma Ajansı'nın 2019 Yılı Fizibilite Destek Programı kapsamında finanse ettiği "Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Fizibilite Etüdü" kapsamında hazırlanmıştır. Bu raporun içeriği hiçbir surette Ahiler Kalkınma Ajansı ve T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın görüşlerini yansıtmamakta olup, içerik ile ilgili tek sorumluluk DETA Danışmanlık Eğitim Tan. ve Org. Tic. Ltd. Şti. ve Niğde Belediyesi'ne aittir."

İÇİNDEKİLER

TABLolar DİZİNİ	6
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	7
KISALTMALAR	7
YÖNETİCİ ÖZETİ	8
PROJE ÖZETİ	10
1. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	16
1.1. Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu.....	16
1.2. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat.....	19
1.3. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi	20
1.4. Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi	21
1.4.1. Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri	21
1.4.2. Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler.....	22
1.5. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar	23
1.6. Proje İhtiyaç/Talebi	26
1.7. Proje Alternatifleri.....	32
1.7.1. Projesiz Durum.....	38
1.7.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı	39
1.7.3. En İyi İkinci Alternatif: Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi.....	39
1.7.4. En İyi Alternatif (Tercih Edilen Alternatif): Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi	41
1.8. Teknoloji ve Tasarım.....	44
2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ	49
2.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler.....	50
- Coğrafi yerleşim	50
- İklim (yağış oranı, nem, sıcaklık, rüzgâr vb.).....	50
- Toprak ve arazi yapısı ile ilgili bilgiler	51
- Bitki örtüsü	51
- Su kaynakları	52
- Diğer doğal kaynaklar.....	52
2.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı	53
2.3. Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler	54
2.4. Çevresel Etkiler	56
2.5. Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti	56
3. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ.....	59
3.1. Varsayımlar	59

3.2. Talep Tahmin Yöntemi.....	62
3.3. Talep Analizi	62
3.4. Talep Tahmin Sonuçları	68
3.5. Kapasite Seçimi.....	70
4. YATIRIM TUTARI	73
4.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı	73
4.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli	73
4.3. İşletme Sermayesi	73
4.4. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı.....	74
5. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ	77
5.1. Finansman Öngörüsü.....	77
5.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları	78
5.3. Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti.....	79
5.4. Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi	79
6. TİCARİ ANALİZ.....	80
6.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar.....	80
6.2. Ticari Faydalar ve Maliyetler	82
6.2.1. İşletme Gelirleri.....	82
6.2.2. İşletme Giderleri.....	84
7. EKONOMİK ANALİZ	89
7.1. Nakit Akış Tablosu.....	89
7.2. Fayda Maliyet Analizi	93
8. RİSK ANALİZİ	95
9. ÇEVRESEL ANALİZ.....	99
9.1. Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi	99
9.2. Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri.....	99
10. SOSYAL ANALİZ	100
10.1. Projenin Sosyal Etkileri	100
10.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi	102
10.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi.....	103
11. PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI	105
11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi	105
11.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim	105
11.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar.....	105
12. SONUÇ	106

12.1. Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği İle İlgili Sonuçlar	106
12.2. Projenin Sürdürülebilirliği	106
12.3. Projeye İlişkin Temel Riskler	108
13. EKLER.....	109
KAYNAKLAR	110

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Fuar ve Kongre Merkezi için Yatırım Teşvik Bilgileri	20
Tablo 2: Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşabilecek Muhtemel Konular	23
Tablo 3: İllere Göre 2019 Yılında Düzenlenen Fuar Sayıları	24
Tablo 4: İllere Göre Düzenlenen Fuar Sayıları	26
Tablo 5: 2014-2019 Yılları Arasında Ülkemizde Düzenlenen Ulusal ve Uluslararası Fuarlara Ait Sayısal Bilgiler	28
Tablo 6: TR 71 Bölgesi İllerinde Yıllara Göre Ülkemizde Düzenlenen Fuarlara Ait Sayısal Bilgiler ..	29
Tablo 7: Yurt Dışında Gerçekleştirilen Fuarlar İçin Sağlanan Destek Tutarları	30
Tablo 8: Yurt İçinde Gerçekleştirilen Uluslararası Katılımlı Fuarlar İçin Sağlanan Destek Tutarları ..	30
Tablo 9: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) 2019 Yılı Fuar İstatistikleri	31
Tablo 10: Alternatifler ve Tercih Durumları	38
Tablo 11: Uluslararası Fuar Seçeneği Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu (TL)	41
Tablo 12: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Öngörülen Alan Hesapları	43
Tablo 13: Ulusal Fuar Seçeneği Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu (TL)	44
Tablo 14: TR 71 İllerinin SEGE 2017 Gelişmişlik Sıralamaları	53
Tablo 15: TR 71 Bölgesi İlleri Nüfus ve GSYH Bilgileri	60
Tablo 16: Niğde'de Düzenlenebilecek Fuarlar	70
Tablo 17: Ana Kullanım Üniteleri	71
Tablo 18: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı Hesabı (TL)	73
Tablo 19: KKO'na Göre Yıllar İtibariyle İşletme Sermayesi İhtiyacı Hesabı (TL)	74
Tablo 20: İnşaat Harcamaları	75
Tablo 21: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu (TL)	76
Tablo 22: Projenin Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları (TL)	78
Tablo 23: Ortalama Amortisman Oranı Hesabı (TL)	80
Tablo 24: Amortisman Tabi Kıymetler	80
Tablo 25: Yıllar İtibariyle Amortisman Tablosu (TL)	81
Tablo 26: 2021 Yılı Ana Fuar Takvimi Fuar İstatistikleri	83
Tablo 27: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Gelirleri (TL)	84
Tablo 28: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri (TL)	84
Tablo 29: Personel Giderleri	85
Tablo 30: Kapasite Kullanım Oranı (KKO)	85
Tablo 31: Net Bugünkü Değer Hesabı	86
Tablo 32: İç Karlılık Oranı Hesabı	87
Tablo 33: Proforma Nakit Akım Tablosu	90
Tablo 34: Proforma Gelir-Gider Tablosu	91
Tablo 35: Maliyet Tablosu	92
Tablo 36: Fuar ve Kongre Merkezi Yatırımı Verileri (TL)	93
Tablo 37: Yatırımın Geri Ödeme Süresi	94
Tablo 38: Risk Değerlendirmesi	95
Tablo 39: Başabaş Noktası Analizi	96
Tablo 40: Duyarlılık Analizi	97
Tablo 41: Proje Değerleri ve Duyarlılık Analizi Değerleri Karşılaştırma	98
Tablo 42: Termin Planı	105
Tablo 43: Risk Değerlendirmesi	108

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Alternatif-A1.....	32
Şekil 2: Alternatif-A2.....	33
Şekil 3: Alternatif-A-3.....	34
Şekil 4: Alternatif-A4.....	35
Şekil 5: Alternatif-A-5.....	36
Şekil 6: Alternatif-A-6.....	37
Şekil 7: En İyi İkinci Alternatif	40
Şekil 8: En İyi Alternatif	42
Şekil 9: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-1	46
Şekil 10: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-2	46
Şekil 11: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-3	47
Şekil 12: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-4	48
Şekil 13: Niğde Fuar Ve Kongre Merkezi İçin Ayrılan Arazi	49
Şekil 14: Yurtiçinde Sektörle İlgili Gerçekleştirilen Mesleki Toplantı, Etkinlik, Eğitim veya Kongrelere Katılım Durumu	65
Şekil 15: Hâlihazırda Düzenlenen Fuarlara Katılma Amaçları	66
Şekil 16: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Kurulması Halinde Fuarlara Katılım Durumu.....	67
Şekil 17: Bölgede Bir Fuar ve Kongre Merkezinin Yapılmasının Faydaları	67

KISALTMALAR

KOBİ: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KOSGEB: Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
OSB: Organize Sanayi Bölgesi
TOBB: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TR71 BÖLGESİ: Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir ve Niğde
TÜBİTAK: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu fizibilite çalışmasının konusu yatırımı planlanan Niğde İlinde Fuar ve Kongre Merkezi'nin yapılabilirliğinin araştırılması ve raporlanmasıdır. Raporun amacı; Niğde'de toplantı, gösteri, söyleşi ve tiyatro alanı oluşturarak kültürel hayata katkı sağlamak için Fuar ve Kongre Merkezi yapılması konusunda ihtiyaç, uygunluk ve diğer analizlerin yapılmasıdır. Bu Rapor Ahiler Kalkınma Ajansı'nın 2019 Yılı Fizibilite Desteği Programı kapsamında finanse ettiği "Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Fizibilite Etüdü" projesi kapsamında hazırlanmıştır.

Niğde ili fuar faaliyetlerini taşıyabilecek sosyo-ekonomik potansiyeli ve yeterli bir sanayi potansiyeli olmasına karşılık, ilin bugüne kadar modern ve kapsamlı bir fuar alanı ve kongre merkezine sahip olamaması nedeniyle emsal illere kıyasla fuar faaliyetleri alanında geride yer aldığı söylenebilir.

Ülkemizde otoyol ağları üzerinde kesintisiz ulaşımı sağlayacak entegrasyonun sağlanması otoyol ağı üzerinden hizmet alan illerin erişilebilirlik düzeylerini önemli ölçüde artıracaktır. Niğde; ulusal pazarlara erişilebilirlik endeks değerine göre cazibe bakımından 35'inci, demiryolu erişilebilirlik endeks değerine göre 18'inci, havayolu erişilebilirlik endeks değerine göre 78'inci, denizyoluna erişilebilirlik endeks değerine göre ise 35'inci sırada yer almaktadır. Genel erişilebilirlik endeks değerine göre ise 59'uncu sıradadır. Niğde; gerek nüfusu, yeni yapılan otoyol projesi, imalat sanayi potansiyeli, sanayi altyapısı, dış ticareti ile TR71 Bölgesi'nde bir fuar ve kongre merkezinin kurulması için cazip il konumundadır. Birincil hedef kitle Niğde'de yaşayan nüfus, işletme ve kurumlar, ikincil hedef kitle ise TR71 Bölgesi (Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir) ve çevresindeki yaşayan nüfus, işletme ve kurumlardır.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi fizibilitesi çalışması kapsamında Niğde'deki kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşülen kurum sayısı 26'dır. Kurumlar her ilde yapılan rutin fuarlar yerine yeni teknoloji, makine ekipman ya da projelerin tanıtıldığı yurtiçi/yurtdışı etkinliklere katılmayı tercih ettiklerini belirtmektedir. Kurumlar Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nin kurulması halinde; stant açma, etkinliklerde yer alma, koordinasyonda yer alma ve katılım sağlama şeklinde destek olacaklarını belirtmişlerdir.

Niğde il merkezinde, Niğde Organize Sanayi Bölgesinde ve Niğde-Bor Karma Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösteren 30 işletmeye anket uygulanmıştır. Anketler firma üst yöneticileri veya yetkili kişiler tarafından cevaplandırılmıştır. Firma ölçeği küçüldükçe fuarlara katılma isteği azalmaktadır. Bunun gerekçesi olarak fuara katılımda yüksek maliyetler, zaman ayıramama ve uzaklık ön plana çıkmaktadır. Niğde ilinde yapılması planlanan fuar ve kongre merkezinin, küçük ölçekli firmaların engellerini ortadan kaldırarak, katılımlarını teşvik edecek bir yatırım olacağı öngörülmektedir.

İşletmeler Niğde'de yeni bir fuar ve kongre merkezinin kurulması fikrini desteklemektedirler. İşletmelerin %57'si, yeni kurulacak Fuar ve Kongre Merkezi'nde düzenlenen fuar organizasyonlarına katılım sağlayacaklarını belirtmektedirler. Firmaların %72,4'ü Fuar ve Kongre Merkezi'nin Niğde'nin tanıtımına büyük katkı sağlayacağına, %44,8'i yeni istihdam alanları oluşturacağına, %44,8'i ekonominin canlanacağına inanmaktadırlar.

Ankete katılan işletmelerin %57,9'u "marka bilinirliğini artırmak ve marka değerini yükseltmek" amacıyla, %42,1'i "sektörde faaliyet gösteren firma ve kişilerle bağlantılarını güçlendirmek" amacıyla, %36,8'i "yeni ürünleri tanıtmak" amacıyla ve %15,8'i "yeni pazarlar bulmak" amacıyla fuarlara katıldıklarını beyan etmişlerdir.

Yatırımın, hisselerinin %100'ü Niğde Belediyesine ait şirket tarafından ya da Niğde Belediyesi ve/veya diğer ortaklardan müteşekkil şirket marifetiyle öz kaynak kullanılarak iki yıl içinde bitirileceği öngörülmüştür.

PROJE ÖZETİ

a. Proje Kimlik Kartı

i. Temel Proje Verileri

- **Proje Adı/ (varsa) Yatırım Programı Proje No:** Niğde Ulusal Nitelikte Fuar ve Kongre Merkezi Yatırımı Projesi

- **Sektör/Alt Sektör:** Proje konusu yatırım hizmetler sektöründe yer almakta olup komple yeni yatırım olarak değerlendirilmektedir.

- **Proje Sahibi Kuruluş:** Bu Rapor Ahiler Kalkınma Ajansı'nın 2019 Yılı Fizibilite Desteği Programı kapsamında finanse ettiği "Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Fizibilite Etüdü" projesi kapsamında hazırlanmıştır

- **Uygulama Yeri:** Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezinde yer alması planlanan tesislerin, Niğde Merkez ile Bor ilçesi arasında Niğde Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 148 ada 17 nolu parselde kayıtlı 18.947,56 m² arazi üzerinde kurulması planlanmıştır.

- **Uygulayıcı Birim:** Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi yatırımının Niğde Valiliği, Niğde Belediye Başkanlığı başta olmak üzere Niğde İlinde yer alan mahalli kamu kurum ve kuruluşlarının işbirliği, koordinasyonu ve öz kaynak olarak finansal desteği ile gerçekleşecektir.

- Maliyet ve Temel Kalemler:

Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi projesine yönelik ana unsurlar aşağıda tablo olarak verilmiştir:

Fuar ve Kongre Merkezi Yatırımı Verileri	Tutar (TL)
Projenin Sabit Yatırım Tutarı	41.864.669
Projenin Toplam Finansman İhtiyacı	45.191.010
Projenin Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri	2.230.201
Projenin Tam Kapasitede Yıllık İşletme Gelirleri	9.897.264
Projenin Tam Kapasitede Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı	531.650
Tam Kapasitede Personel İstihdamı ve Personel Giderleri (23 kişi)	1.920.000

- Planlanan Çıktılar:

Değerlendirme konusu ulusal nitelikteki Niğde Fuar ve Kongre Merkezi projesinde, ana kullanım üniteleri itibariyle yer alacak bölümler ve özellikleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Hizmetin Niteliği	Kapalı Alan (m ²)
Kapalı Fuar Alanı *	2.150
Açık Fuar Alanı *	5.220
Konferans Salonu (1.750 kişilik)	3.700
Çok Amaçlı Salon (Düğün vb.)	1.550
Seminer Salonları (2 adet 80 kişilik, 1 adet 100 kişilik)	470
* Kapalı ve açık fuar alanları olarak belirlenen alanın %80'i net kullanım alanı olarak alınmıştır.	

- **Genel Takvim ve Başlama-Bitiş Tarihi:** Yatırımın iki yıl içerisinde tamamlanması öngörülmekte olup, faaliyetlere yönelik yatırım termin planı aşağıda verilmiştir.

Anahtar Faaliyetler	Yatırım Yılı			
	1. Yıl		2. Yıl	
	İlk 6 Ay	İkinci 6 Ay	İlk 6 Ay	İkinci 6 Ay
Arsa Seçimi ve Gerekli Yasal İzinler				
Tesis İnşaatı İçin Gerekli Projelendirme Hizmetleri				
İnşaat Süreci				
Makina ve Teçhizat Seçimi ve Sipariş Verilmesi				
Makine ve Teçhizatın Montajı ve Eğitimi				
Personel Planlama ve Eğitim				
Tesisin Faaliyete Başlamaya Hazırlanması				

ii. Amaç ve Gerekçe

Proje konusu fuar ve kongre merkezi, sanayi, tarım ve turizm alanında büyük gelişme gösteren Niğde ve çevre illerin sosyo-kültürel gelişmesine de katkı sağlayacaktır. Proje ile şehir imajı üzerinde önemli iyileşmelerin olacağı, yörenin tanıtımında başarılı bir araç haline geleceği, Niğde ili ve çevresinde kongre turizminin de büyük ölçüde gelişme göstereceği ve ilin yeni tesislere kavuşacağı öngörülmektedir.

iii. Yapılan İş Tanımı

Niğde fuar ve kongre merkezi, ana üniteler itibariyle açık ve kapalı fuar alanları, 1.750 kişilik konferans salonu, değişik kapasitelerde üç ayrı seminer salonu ve balo, toplantı, düğün vb. organizasyonların gerçekleştirilebileceği çok amaçlı salondan müteşekkil olup ayrıca otoparka, kafeterya gibi destek ünitelerini de içerecek şekilde projelendirilmiştir.

iv. Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki (Kalkınma Planı, Ulusal Strateji Belgeleri, Stratejik Plan vb.)

Türkiye'nin 2023 ihracat hedefleri doğrultusunda, 2023 yılına kadar asgari 400 bin metrekareye yakın fuar, sergi ve diğer ticari etkinlikler için kapalı etkinlik alanı oluşturulması, ortaya konulan ihracat hedeflerine ulaşılması açısından önemlidir.

Fuarlar, bölgesel, sektörel veya ihtisas amaçlı olup olmadıkları vb. hususlar dikkate alınarak aşağıda verildiği gibi farklı şekillerde sınıflandırılabilir:

- Uluslararası, bölgesel, ulusal veya yerel olarak düzenlenen fuarlar
- Genel ürün veya ihtisas fuarları
- Sadece ticari hedefe yönelik veya halka açık fuarlar
- Özel fuarlar ya da sürekli olanlar
- EXPO organizasyonları

Ülkemizde düzenlenen fuarların önemli bir kısmı, belirli bir sektör ve alanda düzenlenmiş ihtisas fuarlarıdır. Bunun yanı sıra düzenlenen çok sayıda fuar ise ulusal kapsamdadır.

Değerlendirme konusu fuar ve kongre merkezi yatırımı, aşağıda sıralanan Türkiye'nin 2023 fuar ve kongre merkezi hedefleri ile uyumludur:

- Her ilde kongre merkezi oluşturularak gerek ulusal gerekse uluslararası kongrelerin Türkiye'de yapılması için tanıtma planlama ve uygulama projeleri yapılacak.
- Fuar turizminin geliştirilmesi için fuar şehirleri ve merkezleri belirlenerek fuar organizasyonları geliştirilecek.

- Kongre turizmine yönelik planlama ve tahsis çalışmaları yapılarak yatırımcılara yön gösterici kongre, fuar ve etkinlikleri teşvik edici politikalar geliştirilecek.
- Kongre turizmine altyapısı uygun iller İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Konya, Bursa, Mersin öncelikle ele alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yönlendirici çalışmalar yapılacaktır.
- Kongre merkezi olarak planlanan bölgelerin nitelikli turizm tesislerine ve uluslararası havaalanına sahip olması sağlanacak.
- Kongre turizminde varış noktası yönetim şirketlerinin rolü yeniden düzenlenecek.

v. Finansman Kaynağı ve Planı

Proje konusu, fuar ve kongre merkezi yatırımının mahalli kamu, özel kurum ve kuruluşlarının hibe, bağış vb. katkıları ile kurulmuş Niğde Belediyesi ortaklığındaki bir şirketin organizasyonu ile gerçekleştirilmesi öngörülmüş olup yatırımın finansmanında yabancı kaynak kullanılmayacaktır.

vi. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin karşılaştırılması)

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi projesi için altı farklı alternatif üzerinde durulmuş, alternatiflere ilişkin ayrıntılı bilgi, Madde 1.7. Proje Alternatifleri başlığı altında verilmiştir.

Projesiz durumda; 2019 yılında düzenlenen 6. Niğde Tarım, Hayvancılık ve Gıda Fuarı önceki tarım fuarları gibi uygun fuar alanı olmadığı için Niğde Belediyesi bahçesinde gerçekleştirilmiştir. 2019 yılında düzenlenen 4. Niğde Kitap Fuarı da önceki kitap fuarları gibi uygun fuar alanı olmadığı için Niğde Belediyesi bahçesine kurulan çadırlarda gerçekleştirilmiştir. Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi yerleşkesi içerisinde Şehit Ömer Halisdemir Kongre ve Kültür Merkezi bulunmaktadır. Merkezde 1.500 kişilik 3 adet salon bulunmaktadır. (<https://www.ohu.edu.tr>). 2019 yılında Girişimcilik Zirvesi, 21. Ulusal Mekanik Kongresi, Uluslararası Kapadokya Sosyal Bilimler Öğrenci Kongresi, 6. Uluslararası Muhasebe ve Finans Araştırmaları Kongresi, 4.Uluslararası Niğde Kısa Film Festivali bu merkezde gerçekleştirilmiştir. Merkez, konferans ve kongre tarzı etkinlikler için planlanmış olup, fuar organizasyonları için uygun değildir.

Bakım onarım veya tevsii yatırımları; Hâlihazırda yapılacak bakım onarım veya tevsii yatırımları ile şehirdeki Fuar organizasyonu ihtiyacını karşılayacak bir yapı bulunmamaktadır. Fizibilitesi gerçekleştirilen yatırım Niğde ilinde mevcut olmayan kapsamlı bir fuar ve kongre merkezi yatırımını içermektedir.

En iyi ikinci alternatif: Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi standartlarına göre planlanmıştır. Ancak Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi'nin maliyeti, Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi'nin yaklaşık iki katıdır. Maliyetler bu alternatifin seçilmemesinde en önemli etkidir. En iyi ikinci alternatifin toplam yatırım tutarı 81.790.000 TL'dir.

En iyi alternatif: Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi standartlarına göre planlanmıştır. Projenin Sabit Yatırım Tutarı 41.864.669 TL'dir. Projenin ekonomik ömrü boyunca elde edilecek nakit girişlerinin net bugünkü değeri 45.973.947 TL'dir. Yatırımın iç karlılık oranı %10,57 olarak hesaplanmıştır. Fuar ve kongre merkezinin sosyal ve kültürel amaçlı bir yatırım olduğu dikkate alındığında iç karlılık oranının yatırım kararı verilmesinde tek başına dikkate alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. Bu tür yatırımlarda, yatırımın kendinden ziyade, düzenlenen organizasyonların etkisiyle bölgeye sağlayacağı ticari, ekonomik ve kültürel katkı göz önünde bulundurulmalıdır. Proje çalışmasındaki nakit akışlarına göre,

yatırımın geri ödeme süresi yaklaşık 10 yıl olarak hesaplanmıştır. Fayda maliyet oranı, yatırımın faydalı ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin şimdiki değerinin bu yatırım için yapılan harcamaların şimdiki değerine oranlanması ile bulunur. Proje konusu yatırım için bu değer, 1,167 olarak hesaplanmıştır. Fuar ve kongre merkezi faaliyetleri ile Niğde İlinde ve çevre illerde bulunan işletmelere ve bölgeye sağlayacağı sosyal, ekonomik ve kültürel katkılar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- Pazarlama ve markalaşma konusunda gelişme sağlamaları, İhracata yönelmeleri ve rekabet güçlerini artırmaları,
- Fuarların gerek hazırlık gerekse düzenlenme aşamalarında temin edilen girdilerden kazanılan getiri,
- Katılımcıların gıda, ulaşım, konaklama vb. ihtiyaçlarının bölge imkanları ile karşılanmasının yerel ekonomiye katkısı,
- Düzenlenen etkinliklere bölge dışından katılımcıların bölge kültürüne, turizmüne sağlayacağı ekonomik ve kültürel pozitif etki.

vii. Etüt Bilgileri

- Etüdü Hazırlayan Birim ve Etüdün Hazırlanış Tarihi: Aralık 2020
- Etüt Hakkında Yetkili Kişi/İletişim Bilgileri: DETA Danışmanlık, Mustafa OĞUZ, 0531 633 92 05, 0 312 446 28 40, info@detadanismanli.com.tr

b. Projenin Gerekçesi

Niğde ili fuar faaliyetlerini taşıyabilecek sosyo-ekonomik potansiyeli ve yeterli bir sanayi potansiyeli olmasına karşılık, ilin bugüne kadar modern ve kapsamlı bir fuar alanı ve kongre merkezine sahip olamaması nedeniyle emsal illere kıyasla fuar faaliyetleri alanında geride yer aldığı söylenebilir.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi fizibilitesi çalışması kapsamında Niğde'deki kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşülen kurum sayısı 26'dır. Kurumlar her ilde yapılan rutin fuarlar yerine yeni teknoloji, makine ekipman ya da projelerin tanıtıldığı yurtiçi/yurtdışı etkinliklere katılmayı tercih ettiklerini belirtmektedir. Kurumlar Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nin kurulması halinde; stant açma, etkinliklerde yer alma, koordinasyonda yer alma ve katılım sağlama şeklinde destek olacaklarını belirtmişlerdir.

i. Projenin Hedef Kitlesi

Ülkemizde otoyol ağları üzerinde kesintisiz ulaşımı sağlayacak entegrasyonun sağlanması otoyol ağı üzerinden hizmet alan illerin erişilebilirlik düzeylerini önemli ölçüde artıracaktır. Niğde; ulusal pazarlara erişilebilirlik endeks değerine göre cazibe bakımından 35'inci, demiryolu erişilebilirlik endeks değerine göre 18'inci, havayolu erişilebilirlik endeks değerine göre 78'inci, denizyoluna erişilebilirlik endeks değerine göre ise 35'inci sırada yer almaktadır. Genel erişilebilirlik endeks değerine göre ise 59'uncu sıradadır. Niğde; gerek nüfusu, yeni yapılan otoyol projesi, imalat sanayi potansiyeli, sanayi altyapısı, dış ticareti ile TR 71 Bölgesi'nde bir fuar ve kongre merkezinin kurulması için cazip il konumundadır. Birincil hedef kitle Niğde'de yaşayan nüfus, işletme ve kurumlar, ikincil hedef kitle ise TR 71 Bölgesi (Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir) ve çevresindeki yaşayan nüfus, işletme ve kurumlardır.

c. Projenin Tanımı ve Kapsamı

Niğde Belediyesi'nin 2020-2024 Stratejik Planı'nın [2] Stratejik Amaçlar, Hedefler, Stratejiler ve Performans Kriterleri bölümünde; "İlimizde toplantı, gösteri, söyleşi ve tiyatro alanı oluşturarak kültürel hayata katkı sağlamak amacıyla Kültür Fuar ve Kongre Merkezi yapılması hedeflenmiştir" denilmektedir. Planda, Niğde'nin bölgesel ve uluslararası rekabet gücünü arttırmak ve kentin turizm potansiyelinin etkin kullanımına yönelik çalışmaları desteklemek amacıyla "2024 yılı sonuna kadar tanıtım günleri, fuarlar, organizasyonlara katılmak" stratejisi kapsamında "İlimizin tanıtımına katkı sağlayacak olan her türlü fuar ve organizasyona destek vermek, düzenlemek" hedefi de yer almaktadır. Niğde Belediyesi böyle bir tesisin şehir ve çevre iller için çok önemli olduğunu ve bu alanda gerekli çalışmaları yapmak üzere ilgili hedefler belirlemiştir. Projenin Niğde iline tanıtım, turizm, sanayi ve kültürel alanda büyük yararlar sağlayacağı açıktır.

Cumhurbaşkanlığı Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018'de [3] Turizm ile ilgili Durum Analizi bölümünde "Türkiye'nin mevcut tarih, doğa ve kültür varlığını; sağlık turizmi, kongre turizmi, kış turizmi, kurvaziye turizmi ve kültür turizmiyle bütünleştirerek turizm sektörünü geliştirme potansiyeli bulunmaktadır" denilerek kongre turizminin geliştirilmesinin önemli olduğu vurgulanmakta ve yeterli potansiyele sahip olduğu belirtilmektedir. Planda, Turizm ile ilgili Politikalar kısmında da "Sağlık turizmi başta olmak üzere, kongre turizmi, kış turizmi, kurvaziye turizmi, golf turizmi ve kültür turizmine ilişkin altyapı eksiklikleri tamamlanarak pazarın çeşitlendirilmesi sağlanacak ve alternatif turizm türlerinin gelişimi desteklenecektir" denilerek ilgili alanlarda desteklerin sağlanacağı vurgulanmaktadır. Plan ile kongre turizminin ve kültür turizminin önemi vurgulanmakta ve bu alanda yapılacak olan faaliyetlerin destekleneceği belirtilmektedir.

d. Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi projesi için altı farklı alternatif üzerinde durulmuş yapılan değerlendirmeler sonucunda aşağıda tablo olarak verilen ana üniteleri kapsayan alternatif üzerinde karar kılınarak proje çalışması bu alternatif üzerine geliştirilmiştir.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Ana Üniteleri	Ünitenin Büyüklüğü (m ²)
Kapalı Fuar Alanı *	2.150
Açık Fuar Alanı *	5.220
Konferans Salonu	3.700
Çok Amaçlı Salon (Düğün vb.)	1.550
Seminer Salonları (farklı kapasitelerde üç adet)	470
Ofis Bölümü	250
Sanatçı/VİP Mekanlar, Yayın Odası vb.	1.150
Kafeterya, Mutfak vb. Sosyal Üniteler	1.350
Fuaye, Teras, İç Sergi Alanı, İç Bahçe	6.370
Teknik Mekan (Su Deposu, Kazan Dairesi vb. dâhil), Kapalı Otopark	2.300

* Kapalı ve açık fuar alanları olarak belirlenen alanın %80'i net kullanım alanı olarak alınmıştır.

e. Projenin Etkileri

Yapılacak olan yatırımın ilk önemli bileşeni bir fuar alanının kurulmasıdır. İçerisinde bulunduğumuz çağda tüm sektörlerde yaşanan gelişmeler ve pazarda meydana gelen yeni oluşumlar rekabetin yoğun bir şekilde yaşadığı ortamlar meydana getirmiştir. Günümüzde

sadece kaliteli mal üretip pazara sürmek, bunun sonucunda başarı elde etmek ve satış yapabilmek için yeterli görülmemektedir. Çünkü günümüz koşullarında tüketiciler cep telefonu, bilgisayar veya tablet gibi iletişim araçları üzerinden interneti kullanarak aynı malın farklı fiyat, kalite ve özellikleri ile karşılaşabilmekte ve ihtiyacı olan mal veya hizmeti değişik alternatifler arasından seçme şansına sahip olmaktadır.

Fuarlar, ilaveten toplumu oluşturan bireylerin de bilinçlenmesine ve alternatif ürünler arasında dengeli bir seçim yapabilmesine imkân sağlanmakta ve tüketicilerin beklentilerini üretici firmalara aktarmaları konusunda zemin hazırlamaktadır.

Yapılacak yatırımın bir diğer bileşeni ise kongre merkezidir. Turizmde olduğu gibi kongre turizminin de odak noktası kongre merkezleri ve insandır. Katılımcılar bir taraftan gittikleri bölgelerdeki yerel halktan, sosyo-kültürel olarak etkilenmekte, aynı zamanda gittikleri ülke ve bölgelerdeki yerel halkı da sosyo-kültürel açıdan etkilemektedir. Kongre turizmi de farklı kültürdeki insanların kaynaşmasını ve birbirlerini tanımalarını sağlamaktadır.

Kongre merkezlerinin bireysel etkileri daha çok bilim öğrenimi, mesleki uzmanlıkta gelişim, kariyer belirleme, toplum içi davranışlarının değişmesi ve kişisel eğlence düzeyinde incelenmektedir. Sosyal etkileri ise yöresel, bölgesel, uluslararası turizm, kentsel gelişim, çevresel restorasyon, gençlere istihdam sağlama, gönüllü yerel oluşumlar ve altyapı başlıkları altında sınıflandırılmaktadır.

Yapılan istatistiklere göre kongrelerin %43,1'inin bilimsel amaçlı toplantılar olduğu görülmektedir. Bu tür etkinliklere, toplantılarda tebliğ sunmak, yapılan çalışmaları izlemek ve anlatmak üzere dünyanın dört bir yanından alanlarında uzman ve çalışmaları tüm dünya tarafından tanınmış bilim adamları katılmaktadır. Bu katılımcıların kongrelere katılması kenti bir marka şehir hâline getirmektedir

1. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

1.1. Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu

Bilim ve teknolojinin hızla gelişmesiyle birlikte insanlar daha sıklıkla toplanma ve bilgi alışverişinde bulunma ihtiyacı duymaktadırlar. Ulaşım ve iletişim imkânlarının gelişmesiyle birlikte sektörel, bilimsel ve tanıtım gibi toplantılara katılım daha hızlı ve ekonomik bir hal almıştır. Bu nedenle kongre turizmi hızla gelişmiş ve bu alanda hizmet veren kuruluşlar bu pastadan daha fazla pay alabilmek amacıyla ulusal ve uluslararası düzeyde örgütlenme yoluna gitmişlerdir. Kongre turizmi, insanların toplantı amaçlı seyahatlerinde konaklama, ulaşım, gezi, yiyecek-içecek hizmetlerinin de karşılandığı bir turizm türüdür. Kongre turizmi ikili bir turizm çeşididir. Burada esas amaç toplantıya katılmak olmakla beraber alınan diğer hizmetler ise kongre turizmini desteklemektedir [1].

Fuarlar, mal ve hizmet üreten firmalar ile tüketicileri bir mekânda buluşturan, ürün tanıtımı ve pazarlanmasında önemli görevler üstlenen organizasyonlardır. Fuarlar, üretilen mal ve hizmetler, teknolojik gelişmeler ve yenilikler için pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesinin yanında üretici ile tüketici arasında teknik iş birliği, ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi amacıyla düzenli aralıklarla genellikle aynı mekânlarda gerçekleştirilen tanıtım etkinliğidir.

Fuarlar ve kongre merkezlerinin yukarıda sayılan önemlerinden dolayı konu hem merkezi yönetim hem de yerel yönetimler tarafından dikkate alınmakta ve ihtiyaç duyulan her yörede gerekli yatırımlar yapılmaktadır. Bu alanda merkezi yönetimin, belediyelerin, kalkınma ajanslarının ve ilgili bakanlıkların planlarında konu ile ilgili yatırım ve katılımı teşvik edici bilgileri görmek mümkündür.

Niğde Belediyesi'nin 2020-2024 Stratejik Planı'nın [2] Stratejik Amaçlar, Hedefler, Stratejiler ve Performans Kriterleri bölümünde; "İlimizde toplantı, gösteri, söyleşi ve tiyatro alanı oluşturarak kültürel hayata katkı sağlamak amacıyla Kültür Fuar ve Kongre Merkezi yapılması hedeflenmiştir" denilmektedir. Planda, Niğde'nin bölgesel ve uluslararası rekabet gücünü arttırmak ve kentin turizm potansiyelinin etkin kullanımına yönelik çalışmaları desteklemek amacıyla "2024 yılı sonuna kadar tanıtım günleri, fuarlar, organizasyonlara katılmak" stratejisi kapsamında "İlimizin tanıtımına katkı sağlayacak olan her türlü fuar ve organizasyona destek vermek, düzenlemek" hedefi de yer almaktadır. Niğde Belediyesi böyle bir tesisin şehir ve çevre iller için çok önemli olduğunu ve bu alanda gerekli çalışmaları yapmak üzere ilgili hedefler belirlemiştir. Projenin Niğde iline tanıtım, turizm, sanayi ve kültürel alanda büyük yararlar sağlayacağı açıktır.

Cumhurbaşkanlığı Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018'de [3] Turizm ile ilgili Durum Analizi bölümünde "Türkiye'nin mevcut tarih, doğa ve kültür varlığını; sağlık turizmi, kongre turizmi, kış turizmi, kurvaziyer turizmi ve kültür turizmiyle bütünleştirerek turizm sektörünü geliştirme potansiyeli bulunmaktadır" denilerek kongre turizminin geliştirilmesinin önemli olduğu vurgulanmakta ve yeterli potansiyele sahip olduğu belirtilmektedir. Planda, Turizm ile ilgili Politikalar kısmında da "Sağlık turizmi başta olmak üzere, kongre turizmi, kış turizmi, kurvaziyer turizmi, golf turizmi ve kültür turizmine ilişkin altyapı eksiklikleri tamamlanarak pazarın çeşitlendirilmesi sağlanacak ve alternatif turizm türlerinin gelişimi desteklenecektir"

denilerek ilgili alanlarda desteklerin sağlanacağı vurgulanmaktadır. Plan ile kongre turizminin ve kültür turizminin önemi vurgulanmakta ve bu alanda yapılacak olan faaliyetlerin destekleneceği belirtilmektedir.

Cumhurbaşkanlığı On Birinci Kalkınma Planı 2019-2023'te [4]; "İşletmelere yönelik ihracat destekleri kapsamında, tasarım ve markalaşma faaliyetlerine yönelik kurumsal kapasite geliştirilecek; fuar katılımları, ofis ve mağaza açma, markalaşma ve Turquality destekleri sürdürülecektir" denilerek fuar katılımlarına ve tanıtımlara önem verilmesi ve desteklenmesi istenmektedir. Ayrıca aynı planda "gastronomi, golf, sağlık, kurvaziyer, düğün, inanç, kongre ve alışveriş gibi daha fazla gelir bırakan turizm çeşitlerine yönelik talebin yüksek olduğu pazarlar tespit edilecek ve bu ülkelerden ziyaretçi sayısının artırılmasına ilişkin çalışmalar yürütülecektir" denilerek kongre turizmi ile gelir elde edilmesi hedeflenmiştir. Plan ile başta tasarım ve markalaşma olmak üzere kongre turizmi ve üretilen ürünlerin pazarlanması ve tanıtımı için başka ülkelerden ziyaretçi çekmek amacıyla tanıtım faaliyetlerinin destekleneceği vurgulanmaktadır.

Ahiler Kalkınma Ajansı TR71 Bölge Planı (2010-2013)'te [5] TR71 Bölgesinin Akdeniz, Ege ve İstanbul'dan sonra Kapadokya yöresi ile ülkemizin en fazla turist çeken bölgesi olduğu belirtilerek, bölgenin doğa turizminin yanında turizm gelirlerini artıracak termal ve sağlık, kültür, inanç, kongre, balon, av turizmi ve eko-turizm çeşitlerini içine alan bir çeşitliliğe sahip olduğu vurgulanmaktadır.

Planda, bölgede bulunan otellerde kongre düzenlenmesine uygun toplantı salonları mevcut olduğu, katılımcılara bilgi edinme, dinlenme ve eğlenme olanakları sunan kongre turizminin Kapadokya gibi uluslararası bir destinasyonda geliştirilmesinin, turizm açısından önemli bir gelir sağlayacağı belirtilmektedir. Bölgenin gelişmesinde çok önemli role sahip olan Ahiler Kalkınma Ajansı'nın diğer turizm çeşitliliğinin yanında kültür turizmi ve kongre turizminin gelişmesi için yapılacak çalışmalara destek sağlayacak olması da bölge için önemli bir faaliyettir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi (2023) kapsamında TR71 Bölgesi'nin dört ilinin (Aksaray, Kırşehir, Nevşehir, Niğde) "Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi" ilan edilmesinin bölge için çok önemli bir fırsat oluşturduğu, Aksaray, Kırşehir, Nevşehir ve Kayseri illerinin "Kapadokya Kültür Turizmi Gelişim Bölgesi" ve Nevşehir ilinin ise "Marka Kültür Turizmi Kenti" ilan edildiği belirtilmektedir. Termal turizm ile ilgili faaliyetler kapsamında bu sektörü destekleyecek olan kültürel faaliyetler için de bir kongre merkezine ihtiyaç duyulacağı açıktır.

Ahiler Kalkınma Ajansı TR71 Bölge Planı 2010-2013'te kongre turizmi ve turizm gelirlerinin artırılması için konu ile ilgili aşağıdaki vurgulamalar yapılmıştır [5]:

- Bölge Planı'nda; "TR71 Bölgesi'nin sahip olduğu potansiyellerin başında bölgenin değişik doğal güzelliklerine bağlı olarak yapılan doğa turizmi gelmektedir. Bölge bu turizm türünü destekleyecek ve kalış sürelerini artıracak termal ve sağlık, kültür, inanç, kongre, balon, av turizmi ve eko-turizm çeşitleri için de yeterli potansiyele sahiptir" denilmektedir. Bununla bölgenin birçok turizm türüne uygun olduğu belirtilmekte ve ayrıca kültür turizmi için de önemli bir yere ve potansiyele sahip olduğu vurgulanmaktadır. Yapılacak olan Fuar ve Kongre

Merkezi bu bakımdan önemli bir eksikliği ortadan kaldıracak ve bölgenin gelişimine önemli katkılar sağlayacaktır.

- “Bölgede bulunan 26 otelde kongre düzenlenmesine uygun toplantı salonları mevcuttur. Bu oteller dört ve beş yıldızlı olup salonların sayısı bir ile on iki arasında değişmektedir. Katılımcılara bilgi edinme, dinlenme ve eğlenme olanakları sunan kongre turizminin Kapadokya gibi uluslararası bir destinasyonda geliştirilmesinin, turizm açısından önemli bir gelir sağlayacağı beklenmektedir” denilmektedir. Bölgede düzenlenecek olan kongre ve diğer kültürel faaliyetler için otellerin salonlarından yararlanılmaktadır. Oysa daha geniş alanlara sahip, daha modern sistemlerin kullanıldığı ve daha fazla yerli ve yabancı katılımcının faydalanacağı salonların olması bölgenin cazibesini daha da artıracaktır.
- “Turizm gelirlerinin artması için bölgede turizm çeşitliliğinin sağlanması amacıyla bölgede gerekli altyapıya sahip tesislerde kongre turizminin geliştirilmesine destek verilecektir” denilmektedir. Yapılacak olan fuar ve kongre faaliyetleri ile turizm gelirlerinin artırılması, bölgenin tanıtımı ve her türlü endüstriyel ürünün tanıtımı ve pazarlanması sağlanacaktır.

Ahiler Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TR 71 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı (2014-2023)’te [6] Bölge Planı çerçevesindeki tedbirler altında öncelikle ele alınması gereken konular arasında; “Bölgede kongre turizminin ve fuarcılığın geliştirilmesi” sayılmaktadır. Bu amaçla yapılacak olan Fuar ve Kongre Merkezinin Ahiler Kalkınma Ajansı’nın öncelikli konularından olması bu alanda yapılacak olan faaliyetin ilgili ajans tarafından destekleneceğini ve yatırım çalışmalarına katkı sağlayacağını belirtmektedir.

Aynı planda “TR71 Düzey 2 Bölgesi doğal, kültürel ve tarihi varlıklar bakımından oldukça zengindir. Bölgenin 5 ilinde de bu varlıklar farklı yoğunluklarda yerini almaktadır. Bölgeye dünyanın birçok ülkesinden (Japonya, Almanya, Fransa, İtalya vb.) yabancı turist gelmektedir” denilmektedir [6]. Bu vurgulama, bölgenin tarihi ve kültürel yönden tanıtımının yapılmasının bölgedeki illerin turizm yönünden gelişimini sağlayacağını ve bölgeye daha fazla turist çekebileceğini göstermektedir.

Ahiler Kalkınma Ajansı’nın önemli faaliyetlerinden biri de bölgeyi 2023 yılına taşıyacak olan 2014-2023 Bölge Planını hazırlamaktır. Plan, küreselleşmenin ve her alanda yaşanan hızlı gelişmenin etkili olduğu, çok önemli fırsatların ve yoğun tehditlerin olduğu bu zamanda, toplumun her kesiminden paydaşlar için hedef ve strateji birliği sağlayarak yol gösterici niteliğindedir. Söz konusu plan ayrıca katılımcı bir şekilde hazırlanan ve yaşamaya değer bir bölge yaratmayı hedefleyen bir plandır. Bu çerçevede 2014-2023 Bölge Planı, bölgenin güçlü yanlarını daha da güçlü hale getirecek, zayıf noktaları iyileştirecek ve olası tehditleri alınacak tedbirler ile önceden önleyebilecek gelişme eksenlerini belirleyen temel bir yol haritası niteliğindedir. Planda fuar ve kongre merkezi çalışmalarının öneminden bahsetmesi ve bu alanda yapılacak yatırımların desteklenecek olması, yatırımın hem Niğde ili hem de çevre iller için önemli katkılar sağlayacağını göstermektedir.

Yukarıda, konu ile ilgili olarak Cumhurbaşkanlığı Onuncu ve On Birinci Kalkınma Planları, Niğde Belediyesi Stratejik Planı ve Ahiler Kalkınma Ajansı’nın ilgili planları incelenmiştir. Başta devletimizin en üst makamı olan Cumhurbaşkanlığı Makamı ve diğer kurumlar tarafından hazırlanan planlar temel olarak ülkemizin kalkınması, güçlenmesi, vatandaşlarımızın daha iyi bir geleceğe sahip olması ve ülkenin refah seviyesinin artırılması

çalışmalarında bir yol gösterici rehber niteliğindedir. Bu planların tamamında fuarcılık faaliyetlerinin artırılması, illerin ve bölgelerin tanıtımının sağlanması ve kongre turizmine önem verilmesi vurgulanmakta ve bu alanda yapılacak faaliyetlerin destekleneceği belirtilmektedir. Bu amaçla büyük bir açığı kapatacak olan Niğde Fuar ve Kongre Merkezi yatırımının yapılması hem Niğde iline hem de çevre illerin tanıtım ve kalkınmasına büyük yararlar sağlayacağı açıktır.

1.2. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat

Proje Yürütücüsü olan Niğde Belediyesi, mahalli idare statüsündedir ve toplam 25 müdürlük ile hizmet vermektedir. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 14. maddesinde "Belediyenin Görev ve Sorumlulukları" tanımlanmaktadır. Buna göre mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla; "İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri, çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik, defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut, kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yükseköğrenim öğrenci yurtları; sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır."

Yatırım Teşvik Sistemi 15.6.2012 tarih 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 19.06.2012'de Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili kararda değişiklik en son 21.08.2020 tarih 31220 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

Projenin yapımını ve işletmesini üstlenecek Niğde Belediyesi, yapacağı yatırım için "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" kapsamında devlet desteklerinden faydalanabilir. Bu kararın Geçici 10'uncu maddesinde "(2) Müstakil olarak belgelendirilmiş kongre ve sergi merkezi, golf tesisi, sağlıklı yaşam tesisi ve günübirlik tesisler de bu madde kapsamındaki desteklerden yararlanabilir" denilmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak Kültür veya Turizm Belgesini haiz fuar, kongre, sergi ve gösteri merkezi yatırımları için teşvik belgesi düzenlenebilir. Fuar ve sergi merkezlerinde, otopark hariç asgari kapalı alanın 5000 m², kongre merkezlerinde asgari koltuk sayısının 1000 olması şartı aranır" denilmektedir [7]. Bu Madde ile yapılacak olan fuar ve kongre merkezi yatırımı teşviki belirli şartlara bağlı yatırım konuları arasında sayılmaktadır.

Buna göre yatırım aşağıda belirtilen genel destek unsurlarından faydalanır:

1. Gümrük Vergisi Muafiyeti

Teşvik belgesi kapsamındaki yatırım malları (inşaat malzemesi hariç) ithali yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken gümrük vergisinden muaftır.

2. Katma Değer Vergisi İstisnası

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince, teşvik belgesi kapsamında uygun görülen makine ve teçhizatın ithali ve yerli teslimleri katma değer vergisinden istisna edilir.

Yeni teşvik sisteminde Türkiye altı bölgeye ayrılmış ve Niğde ili Bölgesel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında 5'inci Bölgede yer almaktadır. Bu bölgeye sağlanan ve yararlanılabilecek genel ve bölgesel teşvikler bulunmaktadır.

Yatırım teşvik belgesi kapsamında yatırım yeri olmayan yatırımcılara, devlete ait hazine arazilerinde yatırım yeri tahsisı yapılabilmektedir. Organize Sanayi Bölgelerinde yapılacak bu yatırım (Kongre, sergi ve gösteri merkezleri 7499.2.06.99) ile ilgili olarak sağlanabilecek yatırım teşvik destek unsurları Tablo 1'de detaylı olarak verilmiştir.

Tablo 1: Fuar ve Kongre Merkezi için Yatırım Teşvik Bilgileri

Yatırım Teşvik Bilgileri			
İlin Olduğu Bölge	5. Bölge	Gümrük Vergisi Muafiyeti	Var
Genel Teşvik mi?	Evet	Yatırım Yeri Tahsis	Yok
Bölgesel Teşvik mi?	Hayır	SGK İşveren Hissesi Desteği	Uygulanmamaktadır
Öncelik Yatırımı mı?	Hayır	Vergi İndirimi Desteği	Uygulanmamaktadır
Bölgesel Teşvik Asgari Yatırım Şartları	-	Faiz Desteği	Uygulanmamaktadır
Yatırımla İlgili Özel Şartlar	Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak Kültür veya Turizm Belgesini haiz fuar, kongre, sergi ve gösteri merkezi Yatırımları için teşvik belgesi düzenlenebilir. Fuar ve sergi merkezlerinde, otopark hariç asgari kapalı alanın 5.000 m ² , kongre merkezlerinde asgari koltuk sayısının 1.000, gösteri merkezlerinde ise asgari koltuk sayısının 2.500 olması şartı aranır.	SGK İşçi Hissesi Desteği	SGK İşçi Hissesi Desteği
Yararlanılacak Teşvik Bölgesi	5. Bölge	Gelir Vergisi Stopaj Desteği	Uygulanmamaktadır
KDV İstisnası	Var		

Kaynak: Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü, <https://www.yatirimadestek.gov.tr>

1.3. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi

Niğde Belediyesi tarafından turizm ve sosyal gelişmeyi destekleyici çeşitli proje çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Niğde Fuar ve Kongre Merkezi projesi gibi bu çalışmalar da ildeki potansiyelin ortaya çıkarılması bakımından destekleyici niteliktedir. Gerçekleştirilmiş, devam eden ve planlanan projeler ilin tanıtımı ve sosyal kalkınma konusundaki çalışmaların birer parçasıdır.

Ahiler Kalkınma Ajansı 2019 Yılı Teknik Destek Programı kapsamında Niğde Belediyesi tarafından **“Sürdürülebilir Turizm Yönetimi Pazarlaması ve Destinasyonu Eğitimi” Projesi** gerçekleştirilmiştir. Niğde Belediyesi, Niğde İl Kültür Turizm Müdürlüğü ve ilçe belediyeleri personeline yönelik olarak gerçekleştirilen eğitimde katılımcılara turizm

pazarlaması, marka kent pazarlaması, turizm destinasyonu ve bölge turizmi gibi konularda eğitimler verilmiştir. Eğitimlerle, bölgedeki yerel aktörlerin “Sürdürülebilir Turizm Yönetimi” konusunda kurumsal yetkinlik ve hizmet kalitelerinin artırılması ve Niğde İlinin potansiyel turizm gücünün ortaya konulması hedeflenmiştir.

Niğde Belediyesi Millet Kıraathanesi Projesi 2018 yılında tamamlanmıştır. Millet kıraathanesi içerisinde bilgi evi ve gençlerin kitap, dergi, gazete okudukları ve sohbet imkânı buldukları has oda denilen bir alan mevcuttur. Bilgi evi, arındırılmış internet ve milli eğitim programı çerçevesinde çocukların derslerini yapabildikleri bir mekân olarak tasarlanmıştır. Ayrıca bilgi evinde 40 adet bilgisayar bulunmaktadır [35].

Niğde Belediyesi Nikâh Sarayı; Bor Yolu üzerinde 1.800 m² alan üzerinde yapılan inşaat içerisinde; 96 kişi kapasiteli nikâh sarayı, 5 adet dükkân, 610 m² restoran, biri süit olmak üzere 6 odalı misafirhaneden oluşmaktadır.

Niğde Belediyesi Kayardı Peyzaj ve Sosyal Tesis Projesi, yaklaşık 70 bin m² alan üzerinde yapılmaktadır. Proje tamamlandığında; 1.000 m² alanda lokanta, 300 m²'lik alanda iki tane kafe, yürüyüş yolları, kamelyalar, çocuk oyun alanları, süs havuzları, bakı terası, teleskop ve alanın tamamının yeşil alan olması planlanmaktadır.

Ahiler Kalkınma Ajansı 2019 Yılı Sosyal Kalkınma Mali Destek Destekleme Programı kapsamında **Niğde Belediyesi “+1 Engelsiz Kafe” Projesi** desteklenmiştir. Proje, engelli vatandaşların bireysel gelişimlerine katkı sağlamak ve hayatını kolaylaştırmak amacıyla başlatılmıştır. Efendibey Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi içerisinde yer alan “+1 Engelsiz Kafe” şehir içi ve şehir dışındaki tüm engelli vatandaşlara hizmet verecektir. Ayrıca **Niğde Belediyesi “Niğde Kent Müzesi”** projesi hazırlanmış olup, yatırım konusunda kaynak arayışı devam etmektedir.

1.4. Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi

1.4.1. Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri

2022 yılından itibaren gerçekleştirilebilecek etkinlikler konusunda; Niğde Valiliği, Niğde Belediyesi, Niğde Ticaret ve Sanayi Odası, Niğde Ziraat Odası, Niğde Ticaret Borsası, Niğde İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Niğde İl Sağlık Müdürlüğü, Niğde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Niğde İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Niğde Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü, Niğde İl Özel İdaresi, Niğde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çamardı Kaymakamlığı, Altunhisar Kaymakamlığı, Çiftlik Kaymakamlığı, Bor Kaymakamlığı, Bor Belediyesi, Çiftlik Belediyesi, Çamardı Belediyesi, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Tarım Bilimleri ve Teknoloji Fakültesi, Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, Niğde Bor Karma ve Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, Niğde Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği, Niğde Şoförler Esnaf Odası Başkanlığı, Ulukışla Belediyesi, Niğde MÜSİAD, Kızılay Niğde Şubesi ile telefonla görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

2022 yılı için düzenlenmesi planlanan fuarlar; Niğde Tarım Fuarı, Niğde Kitap Fuarı, Niğde Gastronomi Günleri, Niğde Hediyelik Eşya, Mobilya ve Evlilik Fuarı şeklinde sıralanmıştır.

Ayrıca kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları, etkinliklerini Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nde gerçekleştirebileceklerini ifade etmişlerdir.

İşletme devreye alma döneminden önce Niğde Belediyesi şirketi tarafından Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Fuarlar Müdürlüğü ile iletişime geçilmesi ve gerçekleştirilmesi planlanan fuarlar konusunda gerekli onay/yetki belgesi süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Niğde Belediyesi, işletme devreye alma döneminden önce yerel, ulusal düzeyde kamu kurumlarına, üniversitelere, sivil toplum kuruluşlarına ve özel sektör kuruluşları ile fuar ve organizasyon firmalarına Niğde Fuar ve Kongre Merkezi ile ilgili tanıtıcı dokümanlar gönderecektir. Yapılacak tanıtım çalışmalarıyla; her türlü konferans, sempozyum, kongre, konser, atölye, toplantı, panel, çalıştay, sergi, organizasyon, genel kurul, düğün, panayır, lansman, şenlik, anma günleri, ödül töreni vb. etkinlikler ile fuarların Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nde gerçekleştirilebileceği konusunda bilgilendirme sağlanacaktır. Basın bültenleri hazırlanarak yazılı ve görsel medya kuruluşlarına gönderilecek, ayrıca bölgedeki illerde billboardlarda reklamlara yer verilecektir.

1.4.2. Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler

Fizibilite çalışması çerçevesinde Niğde'deki kamu kurumları, sivil toplum kuruluşları ve özel sektör temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiş ve planlanan projeden söz edilerek ön bilgilendirme yapılmıştır.

Proje yapılmasına karar verildiğinde hemen bütçelendirilerek ve mevcut arazi tahsisi yapılarak başka kurum projesi ile fiziki çakışma oluşmamasına yönelik tedbirler alınacaktır.

T.C. Cumhurbaşkanlığı 2020-2022 Dönemi Yatırım Programı Hazırlama Rehberi'nde belirtildiği gibi "büyük altyapı projeleri yürüten kurumların planlama ve uygulama aşamalarında bilgi paylaşımı ve ortak karar alma süreçleri geliştirilmesi suretiyle projeler arası çakışmaların ve oluşabilecek ilave maliyetlerin önüne geçilmesi amacıyla kurumlar arası iletişimin güçlendirilmesi esastır"

Proje yatırımı için düşünülen yer ile ilgili öncelikle Niğde Belediyesi ile Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arasında gerekli protokoller oluşturulacak, kurum web sitesi ve basın aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Fizibilite sürecinde Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile görüşülerek başka kurumların projeleri ile fiziki çakışma olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Tablo 2: Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşabilecek Muhtemel Konular

No	Muhtemel Fiziki Çakışma Alanları	Mevcut Durum
1	Elektrik İletim Hatları	Fiziki Çakışma Yok
2	Enerji Tesisleri	Fiziki Çakışma Yok
3	Su-Kanalizasyon İsale Hattı	Fiziki Çakışma Yok
4	Sulama Kanalı	Bulunmuyor
5	Boru Hattı (Doğalgaz, Jeotermal)	Fiziki Çakışma Yok
6	Karayolu (Devlet ve İl Yolları, Otoyollar)	Fiziki Çakışma Yok
7	Demiryolu	Bulunmuyor
8	Telekomünikasyon İletişim Hatları	Fiziki Çakışma Yok
9	Havaalanı	Bulunmuyor
10	Madencilik ve Jeotermal Yatırımları	Bulunmuyor
11	Liman	Bulunmuyor
12	Baraj	Bulunmuyor

Yatırım kararının verilmesi durumunda ilgili kurumlar yazılı ve sözlü bilgilendirilerek, oluşabilecek fiziki çakışmaların önüne geçilecektir. Mevzuat, belge, izin, ruhsat vb. yasal statüler detaylı olarak incelenecektir.

1.5. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Niğde’de fizibilite konusu ile ilgili daha önce benzer çalışmaların yapılıp yapılmadığı araştırılmıştır. Bu kapsamda Niğde Valiliği, Niğde İl Özel İdaresi ve Niğde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Hürriyet Gazetesi’nin 14 Aralık 2016 tarihli haberine göre; 2016 yılında proje fikri ile ilgili Niğde Belediye Başkanı, Niğde Belediye Başkan Yardımcısı, Ahiler Kalkınma Ajansı Niğde İl Koordinatörü, Niğde Ticaret ve Sanayi Odası Başkanı’nın katıldığı AB’nin hibe programı kapsamında “Niğde Kongre Kültür Merkezi ve Fuar Alanı” kurulması konusunda bir toplantı gerçekleştirilmiştir.

T.C. Niğde İl Özel İdaresi Plan Proje Yatırım ve İnşaat Müdürlüğü’nün DETA Danışmanlık’a gönderdiği bilgilendirme yazısında, Niğde Fuar ve Kongre Merkezi konusunda idarece mimari avan proje hazırlandığı, uygulama projelerinin ise henüz hazırlanmadığı belirtilmiştir. Fuar merkezinin düşünüldüğü yer Niğde Belediyesi’nin yatırım için düşündüğü yer (148 ada 17 parsel kayıtlı) ile aynıdır. Niğde Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmede de yerin daha önce Niğde OSB Müdürlüğü’nce Niğde İl Özel İdaresi’ne tahsis edildiği ancak projenin yürürlüğe girmediği belirtilmiştir. Hali hazırda Niğde İl Özel İdaresi’nin devam eden bir proje çalışması bulunmamaktadır.

Online fuar platformu ExpoValley’in Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) verilerinden derlediği bilgilere göre, Türkiye’de 2018 yılında düzenlenen 499 fuarı, toplamda 22 milyon 854 bin kişi ziyaret ederken bunların 714 binini yabancı ziyaretçiler oluşturmuştur. Bir önceki yıla göre yabancı ziyaretçilerin sayısında ise %21’lik bir artış yaşandığı görülmektedir. Yabancılar en büyük ilgiyi mobilya fuarlarına gösterirken, 2018 yılında düzenlenen 13 mobilya fuarını toplamda 85 bin 163 yabancı ziyaret etti. Yabancıların en çok ziyaret ettiği

diğer fuarlar ise 54 bin 677 yabancınn ağırladığı ev tekstili ve halı fuarları ile 45 bin yabancınn katıldığı gıda fuarları olmuştur.

2019 yılında Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından 128'i uluslararası olmak üzere 482 fuarın yapılmasına izin verilmiştir. Bu fuarlar en yoğun ilkbahar ve sonbahar aylarında düzenlenmiştir. Şubat ayında 62, Mart ayında 67, Nisan ayında 76 fuar gerçekleştirilecekken, Eylül ayında 38, Ekim ayında 76, Kasım ayında da 54 fuar düzenlenmiştir [6].

2019 yılında yurt içi fuarlarda en fazla sayıda fuar düzenleyen beş il: İstanbul (195), İzmir (38), Ankara (37), Bursa (22), Antalya (27), Adana (13) ve Erzurum (10) olmuştur. İllere göre 2019 yılında düzenlenen toplam fuar sayıları, toplam katılımcı sayıları, yabancı ülke katılımcı sayıları, toplam ziyaretçi sayıları gibi veriler Tablo 3'te verilmiştir [10].

Tablo 3: İllere Göre 2019 Yılında Düzenlenen Fuar Sayıları

İller	Düzenlenen Fuar Sayısı	Toplam Fuar Katılımcısı Sayısı	Yabancı Ülke Katılımcı Sayısı	Doğrudan Yabancı Katılımcı Sayısı	Dolaylı Yabancı Katılımcı Sayısı	Toplam Ziyaretçi Sayısı	Yabancı Ziyaretçi Sayısı
Adana	13	677	17	0	31	914.434	1.643
Adıyaman	2	192	0	0	0	380.000	0
Afyonkarahisar	1	80	0	0	0	120.000	0
Ankara	37	3.009	285	463	344	1.789.465	17.051
Antalya	27	2.414	111	250	1.015	1.555.232	39.680
Aydın	2	187	0	0	29	220.395	68
Balıkesir	2	266	0	0	0	260.240	0
Batman	2	95	0	0	0	60.000	0
Bolu	2	45	0	0	0	152.464	0
Burdur	1	154	0	0	0	80.130	2.004
Bursa	22	2.408	56	5	164	940.345	11.470
Çanakkale	3	212	0	0	0	121.855	0
Çorum	1	138	0	0	0	210.000	0
Denizli	7	399	5	0	75	564.827	487
Diyarbakır	5	456	1	0	2	495.420	240
Düzce	1	95	0	0	0	30.000	600
Edirne	1	86	0	0	0	320.587	0
Elazığ	2	125	0	0	0	75.000	305
Erzurum	10	392	0	0	0	283.550	421
Eskişehir	9	684	0	0	0	692.291	0
Gaziantep	10	1.038	68	82	29	345.864	8.635
Hatay	4	213	7	0	15	334.460	433
Isparta	4	267	0	0	7	581.217	53
İstanbul	195	35.183	2.150	7.012	10.011	7.055.166	472.924
İzmir	38	6.631	323	768	1.014	1.991.370	43.166
Kahramanmaraş	2	217	19	32	69	24.680	34
Kastamonu	1	65	0	0	0	15.745	5
Kayseri	2	262	9	0	28	105.840	1.779
Kırklareli	3	179	0	0	0	215.300	0
Kocaeli	4	232	5	0	11	189.462	144
Konya	8	731	43	4	169	441.906	5.249
Kütahya	1	108	0	0	0	54.600	0

Malatya	2	243	0	0	0	272.700	0
Manisa	4	283	0	0	11	363.878	79
Mardin	1	75	0	0	20	18.400	460
Mersin	5	413	0	0	9	216.772	48.314
Muğla	7	412	0	1	12	204.024	763
Niğde	1	120	0	0	0	160.000	0
Ordu	3	73	0	0	0	258.000	42.000
Osmaniye	1	55	0	0	0	105.500	0
Sakarya	1	154	0	0	0	76.686	1.941
Samsun	6	551	0	0	0	420.619	96
Sivas	1	220	0	0	13	80.000	85
Şanlıurfa	8	695	3	3	49	1.021.000	2.515
Tekirdağ	6	556	10	0	16	1.010.356	132
Tokat	1	130	0	0	0	185.000	0
Uşak	1	110	0	0	0	49.793	0
Van	9	712	8	43	1	577.948	16.491
Yozgat	1	163	0	0	0	84.000	0
Zonguldak	2	88	0	0	9	101.730	0
TOPLAM	482	62.293	3.120	8.663	13.153	25.828.251	719.267

Kaynak: <https://www.tobb.org.tr/FuarlarMudurlugu/Sayfalar/AnaSayfa.php>

TOBB verilerine göre 2020 yılında Covid-19 salgın hastalığına rağmen 187 adet fuar düzenlenmiştir. Bu fuarlardan 57 tanesi İstanbul'da, 8 tanesi Bursa'da, 6 tanesi Ankara'da, 16 tanesi Antalya'da, 4 tanesi Adana'da ve 2 tanesi de Diyarbakır'da yapılmıştır. Bu fuarlardan 51 tanesi Uluslararası İhtisas Fuarı, 131 tanesi de İhtisas Fuarı ve 2 tanesi de Genel Fuar olarak gerçekleştirilmiştir.

2019 ve 2020 fuarlarında öne çıkan beş sektör ise Tarım ve Hayvancılık (59), İnşaat Malzemeleri ve İklimlendirme (31), Gıda (26), Mobilya (19), Kitap ve Süreli Yayınlar (19) olarak sıralanmıştır.

Son üç yılda (2017, 2018, 2019) toplam 56 ilimizde fuarlar düzenlenmiştir. Bu illerimizde 2017 yılında toplam 475, 2018 yılında toplam 499 ve 2019 yılında da toplam 482 adet fuar düzenlenmiştir. Buna göre fuar düzenlenmeyen birçok ilimiz bulunmaktadır. TR 71 Bölgesi illerinden Nevşehir ilinde hiç fuar düzenlenmediği, diğer illerde de çok az sayıda fuar düzenlendiği söylenebilir. Üç yılda Aksaray ilinde toplam 5, Kırıkkale ilinde toplam 2, Kırşehir ilinde toplam 2 ve Niğde ilinde toplam 5 adet fuar düzenlenmiştir. İllere göre düzenlenen fuar sayıları Tablo 4'te verilmiştir. TR 71 bölgesi illerinde yapılacak olan bu yatırım ile başta Niğde ili olmak üzere bölgenin diğer illerinde de buraya katılım ve katılımcı sağlanabilir [10].

Tablo 4: İllere Göre Düzenlenen Fuar Sayıları

İLLER	YILLARA GÖRE FUAR SAYILARI			İLLER	YILLARA GÖRE FUAR SAYILARI		
	2017	2018	2019		2017	2018	2019
Adana	14	15	13	Kahramanmaraş	3	3	2
Adıyaman	3	2	2	Karaman	1		
Afyonkarahisar	3	4	1	Kastamonu	1	1	1
Aksaray	4	1		Kayseri	2	1	2
Amasya	1	1		Kırıkkale	1	1	
Ankara	50	34	37	Kırklareli	3	4	3
Antalya	26	30	27	Kırşehir	1	1	
Aydın	5	5	2	Kocaeli	5	7	4
Balıkesir	2	2	2	Konya	13	10	8
Batman	2	2	2	Kütahya	3	1	1
Bitlis		1		Malatya	2	3	2
Bolu	1		2	Manisa	5	4	4
Burdur	1	1	1	Mardin	2	1	1
Bursa	17	29	22	Mersin	4	4	5
Çanakkale		3	3	Muğla	7	6	7
Çorum	1	4	1	Niğde	2	2	1
Denizli	3	4	7	Ordu	3	4	3
Diyarbakır	2	7	5	Osmaniye	1	1	1
Düzce			1	Sakarya		1	1
Edirne	1	1	1	Samsun	6	6	6
Elazığ	3	6	2	Sivas	1	1	1
Erzurum	1	3	10	Şanlıurfa	2	5	8
Eskişehir	2	3	9	Tekirdağ	6	5	6
Gaziantep	12	8	10	Tokat	1	1	1
Hatay	5	4	4	Uşak	1	1	1
Isparta	3	4	4	Van	6	6	9
İstanbul	197	201	195	Yozgat	2	1	1
İzmir	30	41	38	Zonguldak	2	2	2
				Toplam	475	499	482

Kaynak: <https://tobb.org.tr/FuarlarMudurlugu/Sayfalar/Istatistikler.php>

TOBB verilerine göre 2021 yılında yurt içinde toplam 387 adet fuar düzenlenmesi planlanmaktadır. Ancak, hazırlanan fuar takviminde TR71 Bölgesi illerinde düzenlenecek hiçbir fuar bulunmamaktadır [10]. Bunun başlıca nedeni olarak COVID-19 salgın hastalığı gösterilebilir.

1.6. Proje İhtiyaç/Talebi

Son altı yıl içerisinde düzenlenen fuar etkinliklerine iller düzeyinde bakıldığında en fazla fuar etkinliğinin İstanbul'da yapıldığı görülmektedir. İstanbul'daki etkinlikler Türkiye'deki toplam fuar etkinliklerinin yarısını oluşturmaktadır. Sıralamada İstanbul'un ardından Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Adana, Konya, Gaziantep, Diyarbakır gibi iller gelmektedir. İstanbul'a yakın olan iller, İstanbul çok fazla etkinliğe ev sahibi yapma imkânına sahip olduğundan, fuar etkinlikleri açısından şanssız iller olarak kabul edilmektedirler. Örneğin, Tekirdağ, Kocaeli, Sakarya, Kırklareli gibi illerde yılda 1 ila 3 arasında fuar etkinliği yapılabilmektedir. Oysa gelişmiş sanayiye sahip Kocaeli ve Sakarya illerinde çok daha fazla fuar ve kongrenin

düzenlenmesi beklenir. Dolayısıyla, İstanbul'dan uzak olmak bulunduğu bölgede cazibe oluşturmak açısından önemli kabul edilmektedir. İstanbul'dan uzak olmak bölge potansiyelini İstanbul'un kullanma fırsatına uzak olmak anlamına gelmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde Niğde ili avantajlı olarak kabul edilebilir.

2014-2019 yılları arasında düzenlenen fuar sayılarında sürekli olarak bir artış görülmektedir. Gelecek yıllarda da ulusal ve uluslararası düzeyde talep artışı öngörülmekle birlikte bölgesel düzeyde de talebi incelemekte yarar vardır.

Niğde ili fuar faaliyetlerini taşıyabilecek sosyo-ekonomik potansiyeli ve yeterli bir sanayi potansiyeli olmasına karşılık ilin bugüne kadar modern ve kapsamlı bir fuar alanı ve kongre merkezine sahip olamaması nedeniyle emsal illere kıyasla fuar faaliyetleri alanında geride yer aldığı söylenebilir. Niğde ilinde her yıl periyodik olarak Niğde Tarım ve Hayvancılık Fuarı ve Niğde Kitap Fuarı düzenlenmektedir. Niğde Tarım ve Hayvancılık Fuarı, tarım, tarımsal mekanizasyon, hayvancılık, gıda, su ürünleri, arıcılık, tavukçuluk ve yem alanında periyodik olarak her yıl düzenlenen bir fuardır. Aynı fuar Kayseri, Nevşehir, Adana gibi çevre illerde de her yıl düzenlenmektedir. Niğde Kitap Fuarı, her yıl düzenli olarak düzenlenen bir fuardır. Fuar çok sayıda yayınevi ve yazarın katılımıyla gerçekleştirilmektedir.

2014 ve 2019 yılları arasında Türkiye'de düzenlenen ulusal ve uluslararası fuarlara ait fuar sayısı, katılımcı sayısı, yabancı katılımcı sayısı, ziyaretçi sayısı gibi sayısal bilgiler Tablo 5'te verilmiştir [10]. Tabloda, bu fuarların artan sayısına paralel olarak katılan yerli ve yabancı ziyaretçi sayılarının da sürekli olarak arttığı görülmektedir. Fuarlara doğrudan ve dolaylı yollardan katılan yabancı katılımcı sayısının 20 bin seviyelerinde olduğu ve bu sayının son üç yılda sürekli olarak artış gösterdiği görülmektedir.

Tablo 6'da 2014 ve 2019 yılları arasında TR 71 Bölgesi illerinde düzenlenen fuarlara ait sayısal bilgiler verilmiştir [10]. Bu bilgiler incelendiğinde Niğde ilinde toplam 8, Aksaray ilinde toplam 14, Kırıkkale ilinde toplam 3 ve Kırşehir ilinde toplam 5 adet fuar düzenlenmiştir. Bu fuarlara katılan firma sayıları ortalama olarak Niğde için 137, Aksaray için 183, Kırıkkale için 224 ve Kırşehir için 258 olarak gerçekleşmiştir. Yapılacak tanıtım faaliyetleri ve modern bir fuar alanı sayesinde katılımcı firmaların sayısı artırılabilir. Tabloda, toplam ziyaretçi sayısında her yıl büyük oranda artış görülmesine karşın düzenlenen fuar sayılarının ve fuarlara katılan katılımcı sayılarının aynı oranda artmadığı görülmektedir.

Tablo 5: 2014-2019 Yılları Arasında Ülkemizde Düzenlenen Ulusal ve Uluslararası Fuarlara Ait Sayısal Bilgiler

Yıl	Fuar Türü	Düzenlenen Fuar Sayısı	Toplam Fuar Katılımcısı sayısı	Doğrudan Yabancı Katılımcı Sayısı	Dolaylı Yabancı Katılımcı Sayısı	Toplam Ziyaretçi Sayısı	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam Stant Alanı (net/m ²)	Doğrudan Yabancı Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam Stant Alanı (net/m ²)	Dolaylı Yabancı Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam stant Alanı (net/m ²)
2019	ULUSAL FUARLAR	349	26.942	2.856	6.996	19.703.099	284.560	1.448.047	40.554	92.414
	ULUSLARARASI FUARLAR	133	35.351	5.807	6.157	6.125.152	434.707	1.627.929	146.034	153.451
	TOPLAM	482	62.293	8.663	13.153	25.828.251	719.267	3.075.976	186.588	245.865
2018	ULUSAL FUARLAR	370	32.102	2.952	2.288	15.934.843	197.748	1.826.467	55.678	140.002
	ULUSLARARASI FUARLAR	129	34.606	5.893	7.171	6.919.294	516.412	1.708.182	117.870	219.662
	TOPLAM	499	66.708	8.845	9.459	22.854.137	714.160	3.534.649	173.548	359.664
2017	ULUSAL FUARLAR	348	29.709	2.831	2.778	15.194.150	190.483	1.663.629	52.402	125.605
	ULUSLARARASI FUARLAR	127	30.304	4.246	7.341	6.525.564	396.645	1.580.290	86.222	208.952
	TOPLAM	475	60.013	7.077	10.119	21.719.714	587.128	3.243.919	138.624	334.557
2016	ULUSAL FUARLAR	302	31.716	2.639	2.989	10.678.516	125.428	1.528.540	45.846	156.270
	ULUSLARARASI FUARLAR	124	34.975	4.692	8.766	7.163.355	392.712	1.727.719	104.241	263.340
	TOPLAM	426	66.691	7.331	11.755	17.841.871	518.140	3.256.259	150.087	419.610
2015	ULUSAL FUARLAR	291	25.966	3.483	2.394	9.690.226	115.961	1.327.960	56.276	111.900
	ULUSLARARASI FUARLAR	128	36.820	6.068	8.607	7.141.538	387.454	1.708.123	117.132	256.436
	TOPLAM	419	62.786	9.551	11.001	16.831.764	503.415	3.036.083	173.408	368.336
2014	ULUSAL FUARLAR	294	27.156	3.838	3.194	8.223.641	152.023	1.376.498	61.927	143.385
	ULUSLARARASI FUARLAR	113	36.211	5.857	9.026	6.795.254	350.554	1.695.345	126.008	253.896
	TOPLAM	407	63.367	9.695	12.220	15.018.895	502.577	3.071.843	187.935	397.281

Kaynak: <https://tobb.org.tr/FuarlarMudurlugu/Sayfalar/Istatistikler.php>

Tablo 6: TR 71 Bölgesi İllerinde Yıllara Göre Ülkemizde Düzenlenen Fuarlara Ait Sayısal Bilgiler

Yıl	İller	Düzenlenen Fuar Sayısı	Toplam Fuar Katılımcısı Sayısı	Doğrudan Yabancı Katılımcı Sayısı	Dolaylı Yabancı Katılımcı Sayısı	Toplam Ziyaretçi Sayısı	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam stant Alanı (Net/m ²)	Doğrudan Yabancı Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam stant Alanı (Net/m ²)	Dolaylı Yabancı Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam stant Alanı (Net/m ²)
2019	NİĞDE	1	120	-	-	160.000	-	15.000	-	-
	NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AKSARAY	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KIRIKKALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KIRŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	NİĞDE	2	141	-	-	214.725	-	12.400	-	-
	NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AKSARAY	1	115	-	-	25.716	707	5.786	-	-
	KIRIKKALE	1	74	-	-	14.549	-	4.876	-	-
	KIRŞEHİR	1	44	-	15	6.500	-	8.000	-	648
2017	NİĞDE	2	155	-	-	139.074	-	10.400	-	-
	NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AKSARAY	4	214	-	-	121.380	-	18.577	-	-
	KIRIKKALE	1	73	-	-	9.275	-	5.586	-	-
	KIRŞEHİR	1	-	-	10	17.555	-	5.800	-	2.000
2016	NİĞDE	1	120	-	-	55.000	-	16.000	-	-
	NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AKSARAY	5	270	3	10	218.414	7	20.588	100	500
	KIRIKKALE	1	77	-	-	8.300	-	5.224	-	-
	KIRŞEHİR	1	70	-	-	21.875	-	5.618	-	-
2015	NİĞDE	1	160	-	-	50.000	-	15.000	-	-
	NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AKSARAY	3	221	5	12	120.838	10	13.760	200	500
	KIRIKKALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KIRŞEHİR	1	69	-	-	20.314	-	5.394	-	-
2014	NİĞDE	1	125	-	-	50.000	-	10.000	-	-
	NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AKSARAY	1	94	-	-	18.156	-	6.255	-	-
	KIRIKKALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KIRŞEHİR	1	75	-	-	15.643	-	5.165	-	-

Kaynak : <https://tobb.org.tr/FuarlarMudurlugu/Sayfalar/Istatistikler.php>

Yurt içi ve Yurtdışı olarak düzenlenen fuarlara katılan katılımcılara Ticaret Bakanlığı tarafından destekler verilmektedir. Buna göre “Yurt Dışında Gerçekleştirilen Fuar Katılımlarının Desteklenmesine İlişkin 2017/4 Sayılı Karar” kapsamında yıllar bazında destek üst limitleri Tablo 7’de verilmiştir [11].

Tablo 7: Yurt Dışında Gerçekleştirilen Fuarlar İçin Sağlanan Destek Tutarları

Yurt Dışında Gerçekleştirilen Fuar Katılımlarının Desteklenmesine İlişkin 2017/4 Sayılı Karar” Kapsamında Yıllar Bazında Destek Üst Limitleri (TL)						
Fuar Yılı	ORGANİZATÖRLERİN TANITIM FAALİYETLERİNİN DESTEKLENMESİ			FİRMALARIN YURT DIŞI FUAR KATILIMLARININ DESTEKLENMESİ		
	Genel Nitelikli Fuarlar	Sektörel Nitelikli Fuarlar	Sektörel Nitelikli Fuarlarda İlave Tanıtım Projesi	Genel Nitelikli Fuarlar	Sektörel Nitelikli Fuarlar	Prestijli Fuarlar
2017	320.000	500.000	320.000	50.000	75.000	250.000
2018	363.000	568.000	363.000	56.000	85.000	284.000
2019	460.000	721.000	460.000	71.000	107.000	360.000
2020	504.000	790.000	504.000	77.000	117.000	394.000

Kaynak : <https://ticaret.gov.tr/ihracat/fuarlar/yillar-bazinda-yurtdisi-ve-yurtici-fuar-destek-ust-limitleri>

Yurt içinde uluslararası katılımı gerçekleştirilen fuarlar için de “Sektörel Nitelikli Uluslararası Yurt İçi Fuarların Desteklenmesine İlişkin 2014/4 Sayılı Karar” kapsamında yıllar bazında sağlanan destek üst limitleri Tablo 8’de verilmiştir [11].

Tablo 8: Yurt İçinde Gerçekleştirilen Uluslararası Katımlı Fuarlar İçin Sağlanan Destek Tutarları

SEKTÖREL NİTELİKLİ ULUSLARARASI YURT İÇİ FUARLARIN DESTEKLENMESİNE İLİŞKİN 2014/4 SAYILI KARAR” KAPSAMINDA YILLAR BAZINDA DESTEK ÜST LİMİTLERİ (TL)			
Fuar Yılı	Katılımcı Desteği	Tanıtım Desteği (Yurt Dışı Tanıtım İçin)	Tanıtım Desteği (Yurt İçi Tanıtım İçin)
2017	30.000	525.000	175.000
2018	30.000	525.000	175.000
2019	38.000	666.000	222.000
2020	41.000	729.000	243.000

Kaynak : <https://ticaret.gov.tr/ihracat/fuarlar/yillar-bazinda-yurtdisi-ve-yurtici-fuar-destek-ust-limitleri>

Sağlanan bu destekler; yeni pazarlar bulmak, ürünlerini tanıtmak ve pazarlamak üzere maddi kaynak ayıramayan firmalar için büyük bir katkı sağlamaktadır.

TOBB verilerine göre 2019 yılında düzenlenen toplam fuar sayıları, toplam katılımcı sayıları, toplam yabancı katılımcı sayıları, katılımcılara tahsis edilen stant alanı ve toplam ziyaretçi sayıları gibi istatistiki bilgiler Tablo 9’da verilmiştir [10].

Tablo 9: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) 2019 Yılı Fuar İstatistikleri

	TÜM FUARLAR	FUAR TÜRLERİNE GÖRE			FUAR NİTELİĞİNE GÖRE		
		İhtisas Fuarları	Genel Fuarlar	Toplam	Ulusal Fuarlar	Uluslararası Fuarlar	Toplam
Düzenlenen Fuar Sayısı	482	475	7	482	349	133	482
Toplam Fuar Katılımcısı Sayısı	62.293	61.380	913	62.293	26.942	35.351	62.293
Yabancı Ülke Katılımcı Sayısı	3.120	3.086	34	3.120	1.313	1.807	3.120
Doğrudan Yabancı Katılımcı Sayısı	8.663	8.635	28	8.663	2.856	5.807	8.663
Dolaylı Yabancı Katılımcı Sayısı	13.153	13.096	57	13.153	6.996	6.157	13.153
Toplam Ziyaretçi Sayısı	25.828.251	25.373.872	454.379	25.828.251	19.703.099	6.125.152	25.828.251
Yabancı Ziyaretçi Sayısı	719.267	713.767	5.500	719.267	284.560	434.707	719.267
Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam Stant Alanı (Net/m ²)	3.075.976	3.038.423	37.553	3.075.976	1.448.047	1.627.929	3.075.976
Doğrudan Yabancı Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam Stant Alanı (Net/m ²)	186.588	185.892	696	186.588	40.554	146.034	186.588
Dolaylı Yabancı Katılımcılara Tahsis Edilen Toplam Stant Alanı (Net/m ²)	245.865	244.698	1.167	245.865	92.414	153.451	245.865

Kaynak : <https://tobb.org.tr/FuarlarMudurlugu/Sayfalar/Istatistikler.php>

Tablo 9’da da görüldüğü gibi 2019 yılında yurdumuzda 482 fuarın düzenlendiği, bu fuarlara yaklaşık 62 bin katılımcının katıldığı, doğrudan ve dolaylı olmak üzere toplam 21.800 yabancı katılımcının katıldığı ve fuarların 25 milyondan fazla ziyaretçi tarafından ziyaret edildiği görülmektedir. Yabancı katılımcıları çekmek için fuarların uluslararası düzenlenmesi büyük önem taşımaktadır. 2019 yılında ulusal fuarlara doğrudan ve dolaylı olarak yaklaşık 9.800 yabancı katılımcı katılırken uluslararası fuarlara katılan yabancı katılımcı sayısı yaklaşık 12.000 civarındadır. Fuarların sayısının ve uluslararası niteliğinin artırılması bu sayıların daha da artacağını göstermektedir.

1.7. Proje Alternatifleri

Niğde ili için ticaret, ekonomi ve sosyo-kültürel açılardan daha uygun projeyi belirlemeye yönelik altı adet alternatif hazırlanmıştır. Hazırlanan alternatiflere ait planlar aşağıda verilmiştir:

Şekil 1: Alternatif-A1



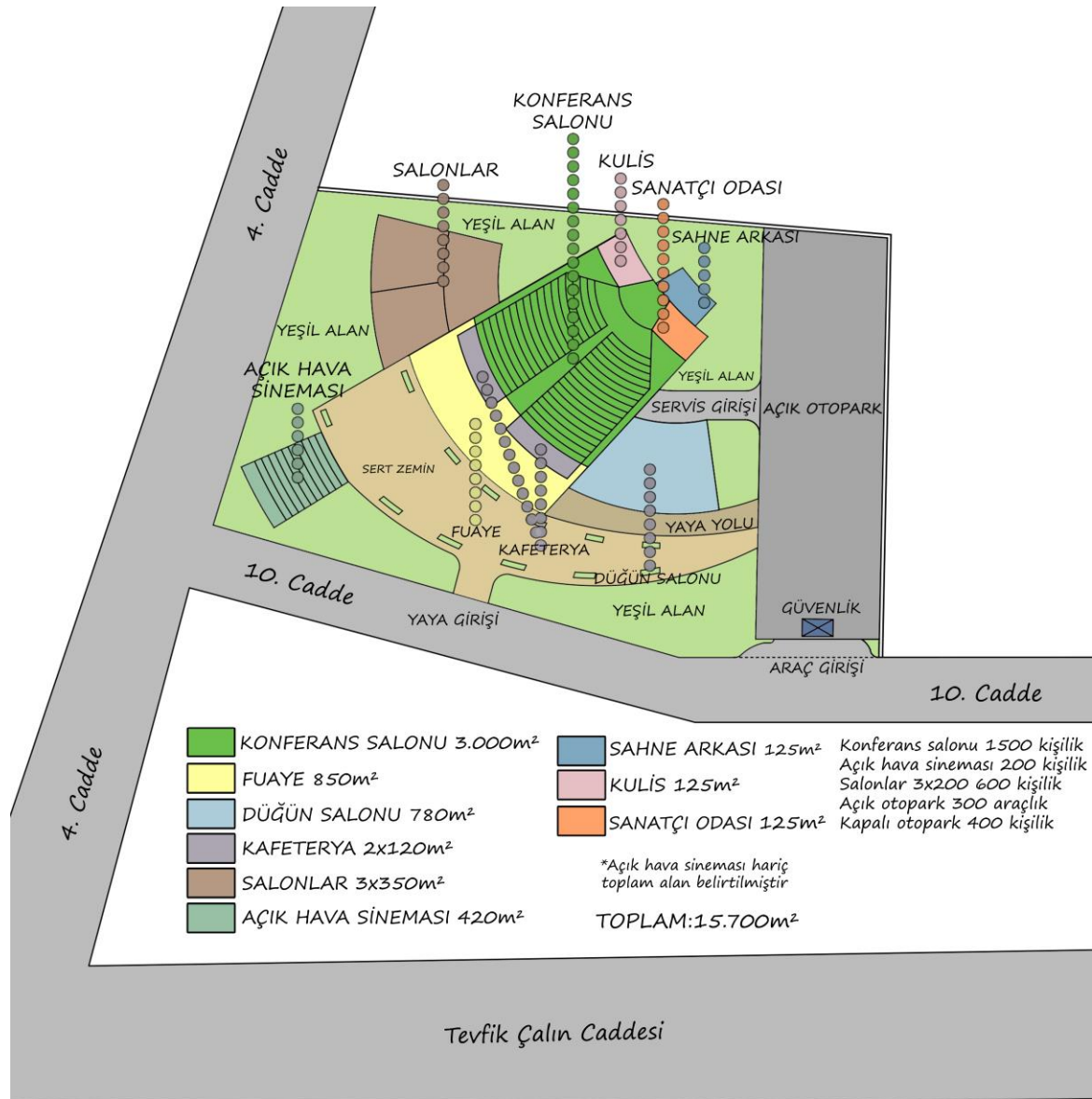
ZEMİN KAT PLANI



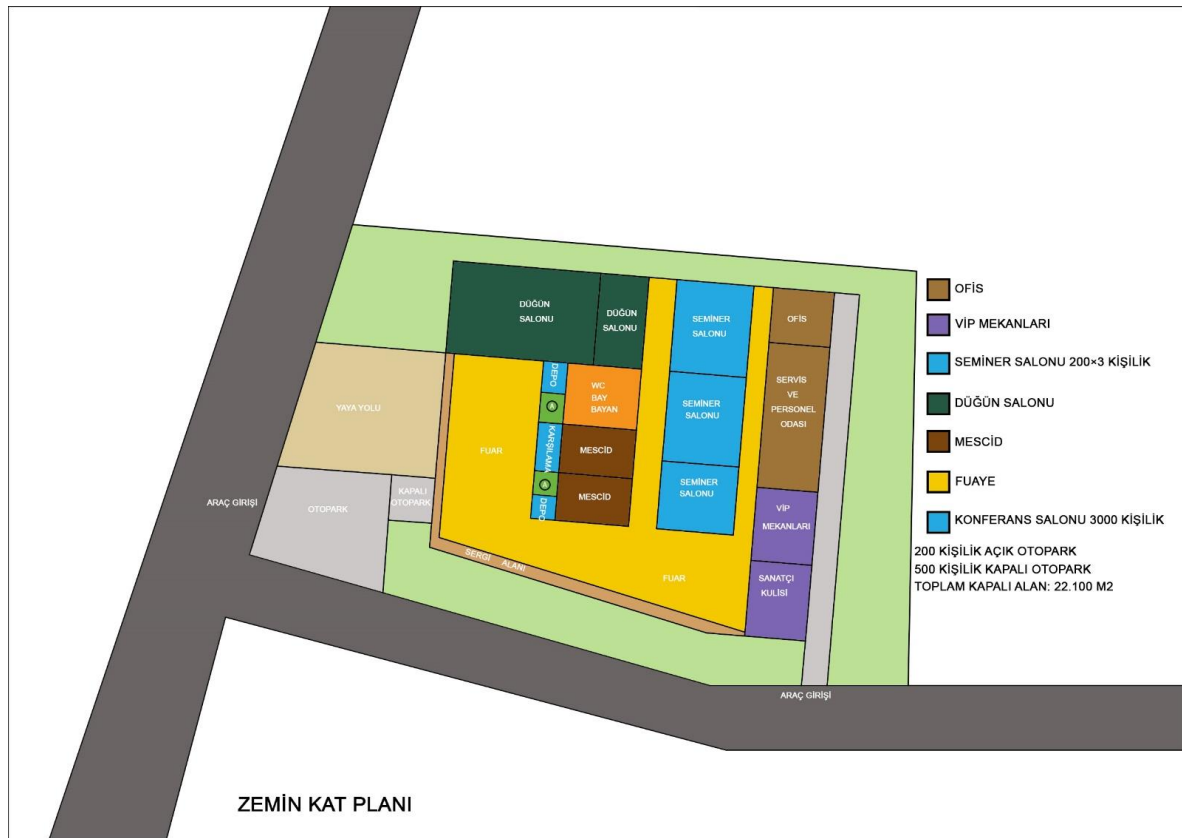
1.KAT PLANI

Alternatif-A1: Açık fuar alanı içermemesi ve konferans salonunun 1000 kişilik olması sebebiyle tercih edilmemiştir.

Şekil 2: Alternatif-A2



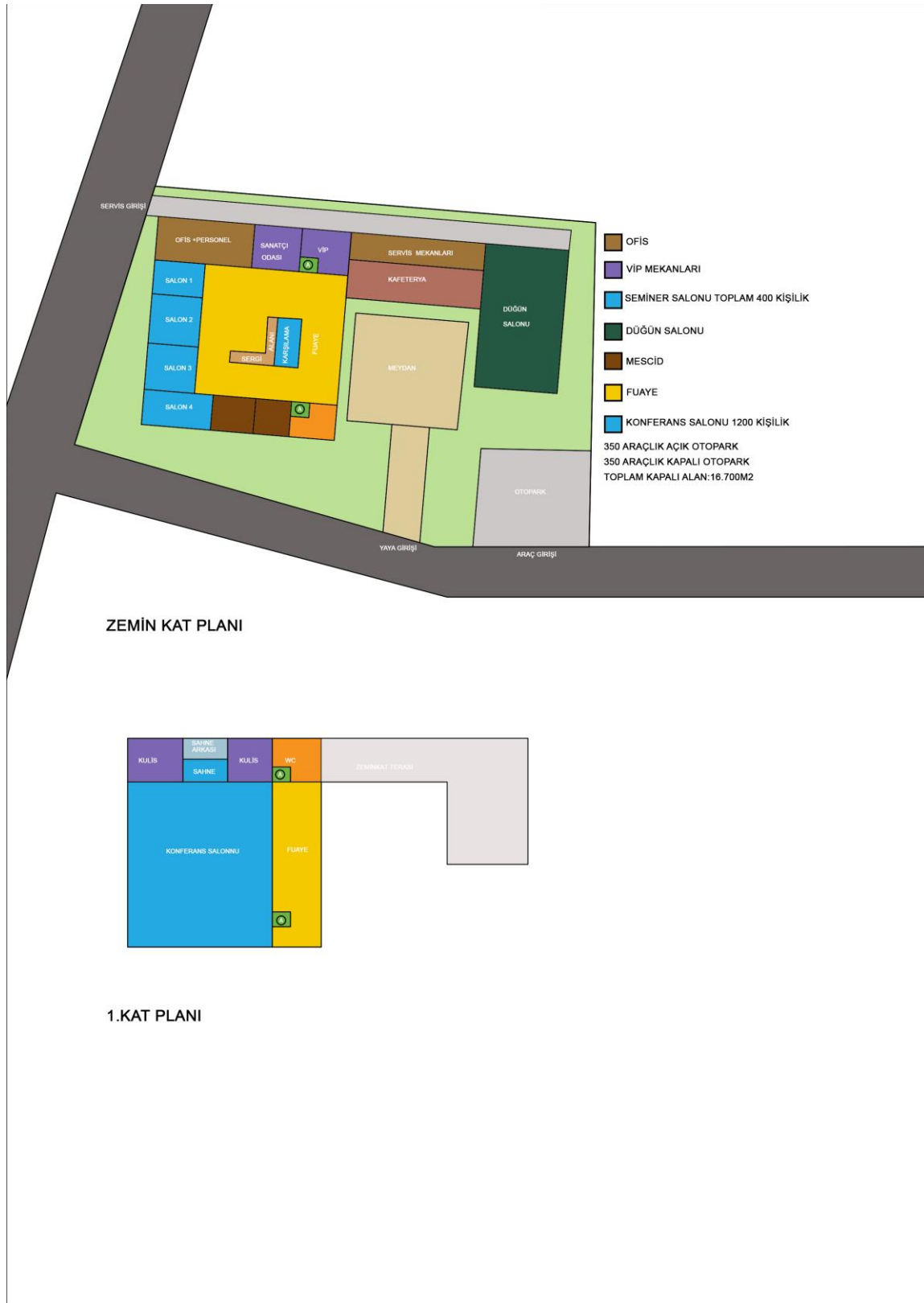
Alternatif-A2: Açık fuar alanı içermemesi ve özel açık hava sinema alanına ihtiyaç olmadığı için tercih edilmemiştir.



1.KAT PLANI

Alternatif-A3: Açık fuar alanı içermemesi ve 3000 kişilik konferans salonunun fuar merkezi için fazla olmasından dolayı tercih edilmemiştir.

Şekil 4: Alternatif-A4



Alternatif-A4: Açık fuar alanı içermemesi sebebiyle tercih edilmemiştir.

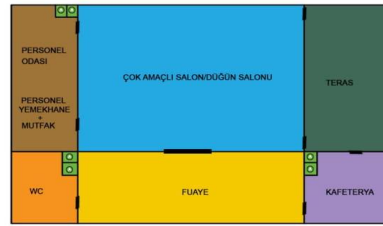


Alternatif-A5 (En iyi ikinci alternatif): Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi standartlarına göre planlanmıştır. Ancak Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi'nin maliyeti, Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi'nin yaklaşık iki katıdır. Maliyetler bu alternatifin seçilmemesinde en önemli etkindir.

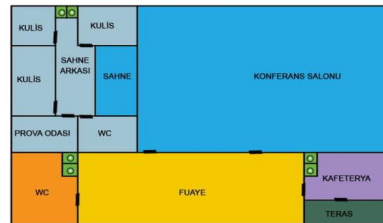
Şekil 6: Alternatif-A-6



ZEMİN KAT PLANI



1.KAT PLANI



2.KAT PLANI

Alternatif-A6 (En iyi alternatif): Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi standartlarına göre planlanmıştır. İçinde açık fuar alanı da içermesi bakımından bu seçenek en iyi alternatif olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 10: Alternatifler ve Tercih Durumları

Alternatif No	Tercih Durumu	Açıklama
Alternatif-A1	Tercih Edilmedi	Açık fuar alanı içermemesi ve konferans salonunun 1000 kişilik olması sebebiyle tercih edilmemiştir.
Alternatif-A2	Tercih Edilmedi	Açık fuar alanı içermemesi ve özel açık hava sinema alanına ihtiyaç olmadığı için tercih edilmemiştir.
Alternatif-A3	Tercih Edilmedi	Açık fuar alanı içermemesi ve 3000 kişilik konferans salonunun fuar merkezi için fazla olmasından dolayı tercih edilmemiştir.
Alternatif-A4	Tercih Edilmedi	Açık fuar alanı içermemesi sebebiyle tercih edilmemiştir.
Alternatif-A5	Tercih Edilmedi	Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi standartlarına göre planlanmıştır. Ancak Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi'nin maliyeti, Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi'nin yaklaşık iki katıdır. Maliyetler bu alternatifin seçilmemesinde en önemli etkidir.
Alternatif-A6	Tercih Edildi	Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi standartlarına göre planlanmıştır. İçinde açık fuar alanı da içermesi bakımından bu seçenek en iyi alternatif olarak değerlendirilmiştir.

1.7.1. Projesiz Durum

Projesiz durumda; 2019 yılında düzenlenen 6. Niğde Tarım, Hayvancılık ve Gıda Fuarı önceki tarım fuarları gibi uygun fuar alanı olmadığı için Niğde Belediyesi bahçesinde gerçekleştirilmiştir.

2019 yılında düzenlenen 4. Niğde Kitap Fuarı da önceki kitap fuarları gibi uygun fuar alanı olmadığı için Niğde Belediyesi bahçesine kurulan çadırlarda gerçekleştirilmiştir.

Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi yerleşkesi içerisinde Şehit Ömer Halisdemir Kongre ve Kültür Merkezi bulunmaktadır. Merkezde 1.500 kişilik 3 adet salon bulunmaktadır. (<https://www.ohu.edu.tr>). 2019 yılında Girişimcilik Zirvesi, 21. Ulusal Mekanik Kongresi, Uluslararası Kapadokya Sosyal Bilimler Öğrenci Kongresi, 6. Uluslararası Muhasebe ve Finans Araştırmaları Kongresi, 4.Uluslararası Niğde Kısa Film Festivali bu merkezde gerçekleştirilmiştir. Merkez, konferans ve kongre tarzı etkinlikler için planlanmış olup, fuar organizasyonları için uygun değildir.

Niğde Valiliği ile yapılan görüşmede ildeki kamu kurum ve kuruluşlarının birlikte hizmet vereceği 14.000 m² inşaat alanı olan Niğde Merkez Hükümet Konağı'nın inşaatının devam ettiği belirtilmiştir. Merkez Hükümet Konağı içinde yaklaşık 500 kişilik "Konferans Salonu Binası" da yer almaktadır. Bina'nın giriş katı 1.834 m² üst katı 1.350 m²'dir. Üst katta teknisyen odası, atölye, depo, dinlenme odası, ses odası, toplantı odası ve WC'ler yer almaktadır. Bina, konferans tarzı etkinlikler için planlanmış olup, fuar organizasyonları için uygun değildir.

1.7.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı

Hâlihazırda yapılacak bakım onarım veya tevsii yatırımları ile şehirdeki Fuar organizasyonu ihtiyacını karşılayacak bir yapı bulunmamaktadır. Fizibilitesi gerçekleştirilen yatırım Niğde ilinde mevcut olmayan kapsamlı bir fuar ve kongre merkezi yatırımını içermektedir.

1.7.3. En İyi İkinci Alternatif: Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi

Bu alternatifte (Alternatif-A5) Niğde Fuar ve Kongre Merkezinde yer alması planlanan tesislerin 7.700 m² alan üzerinde oturan bir kısmı 3 katlı bir binada, 3.450 m² kapalı fuar alanı, 7500 m² açık fuar alanı, 1.750 kişilik konferans salonu, 100 kişilik seminer salonu, 2 adet 80 kişilik seminer salonu, çok amaçlı salon, sergi salonu, fuaye alanları, kokteyl alanı, kafe ve restoran alanları, bürolar, prova ve yayın odaları, hareketli çukur sahne, sanatçı kulisleri, el sanatları atölye ve sınıfları, ortak kullanım alanları, teknik mekânlar, hizmet birimlerinin yer aldığı mekânlar, iç bahçe, 120 araçlık kapalı otopark, 900 m² açık teras, su depoları, kazan dairesi, personel yemekhanesi, 290 m² mutfak ve bay-bayan WC'lerinin olması öngörülmüştür.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi alternatifine yönelik kat planları aşağıda sunulmuştur.

Şekil 7: En İyi İkinci Alternatif



Tablo 11: Uluslararası Fuar Seçeneği Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu (TL)

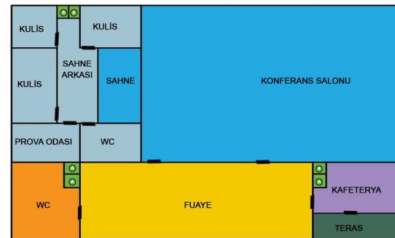
Yıllar	2021		2022		TOPLAM
Yatırım Unsurları	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	
Arsa Bedeli					
Sabit Tesis Yatırımı					
1. Etüt ve Proje	100.000		750.000		850.000
2. Teknik Yardım ve Lisans	70.000		550.000		620.000
3. İnşaat İşleri	1.000.000		63.000.000		64.000.000
4. Makine ve Donanım	800.000		11.600.000		12.400.000
5. Taşıma ve Sigorta	0		122.000		122.000
6. İthalat ve Gümrükleme	0				0
7. Montaj Giderleri	0		68.000		68.000
8. Genel Giderler	60.000		2.150.000		2.210.000
9. Taşıt ve Demirbaşları	300.000		500.000		800.000
10. İşletmeye Alma Giderleri	0		120.000		120.000
11. Beklenmeyen Giderler	0		500.000		500.000
Sabit Yatırım Tutarı (A+B)	2.330.000		79.360.000		81.690.000
C. İşletme Sermayesi İhtiyacı	10.000		90.000		100.000
Toplam Yatırım Tutarı (A+B+C)	2.340.000		79.450.000		81.790.000

1.7.4. En İyi Alternatif (Tercih Edilen Alternatif): Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi

Ulusal fuarların düzenleneceği alanın özellikleri;

- 27 Haziran 2000 tarih ve 24092 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın "Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelik" (EK-10),
- TOBB Yönetim Kurulu'nun 03 Kasım 2014 tarihli ve 94 sayılı Kararına istinaden, 01.01.2015 tarihinde yürürlüğe giren "Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Usul ve Esaslar" (EK-11),
- 3 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" (EK-12), çerçevesinde belirlenmektedir.

İlgili yönetmelik ile usul ve esaslarda fuar alanlarının özellikleri, fuarların düzenlenme şekilleri ve nitelikleri tanımlanmıştır. Buna göre, fuarlar kullanma alanı net 1.500 m²'den daha büyük kapalı yerlerde düzenlenebilir. Kapalı fuar alanı olmaksızın 7.500 m²'den büyük alanlarda da fuar düzenlenebilmektedir. Kapalı bir fuar alanı yanı sıra açık alanda yapılan sergilemelerde bu şart aranmamaktadır. (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2000/06/20000627.htm>) En iyi alternatif yukarıda sayılan yönetmelik, usul ve esaslardaki zorunlu kriterlere göre belirlenmiştir.



Tablo 12: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Öngörülen Alan Hesapları

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Alanları	Hesaplanan Değerler (m ²)
Kapalı Fuar Alanı *	2.150
Açık Fuar Alanı *	5.220
Konferans Salonu	3.700
Çok Amaçlı Salon (Düğün vb.)	1.550
Seminer Salonları	470
Ofis Bölümü	250
Sanatçı/VİP Mekânlar, Yayın Odası vb.	1.150
Kafeterya, Mutfak vb. Sosyal Üniteler	1.350
Fuaye, Teras, İç Sergi Alanı, İç Bahçe	6.370
Teknik Mekân (Su Deposu, Kazan Dairesi vb. dâhil), Kapalı Otopark	2.300
* Kapalı ve açık fuar alanları olarak belirlenen alanın %80'i net kullanım alanı olarak alınmıştır.	

Alan metrekaresi 30113 sayılı Planlı Alanlar Yönetmeliğindeki (kişi*metrekare) kıyaslarına göre belirlenmiştir.

Kurulacak olan Fuar ve Kongre Merkezinde toplam araziye oturan alan (sadece zemin kattaki mekânlar);

- 414 m² Ofis
- 231 m² El Sanatları Atölyesi
- 87 m² Zemin Kattaki Asansörler
- 70 m² Karşılama Alanı
- 226 m² Sergi Alanı
- 363 m² İç Bahçe
- 200 m² Zemin Kattaki WC'ler
- 366 m² Sanatçı Kulisi/VİP Mekânları
- 470 m² Seminer Salonları
- 2150 m² Kapalı Fuar Alanı
- 212 m² Zemin Kattaki Mutfak
- 3000 m² Zemin Kattaki Fuaye

Buna göre toplam araziye oturan alan 7789 m²'dir.

Tablo 13: Ulusal Fuar Seçeneği Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu (TL)

YILLAR	KÜMÜLATİF			2021		2022	
Yatırım Unsurları	Toplam	İç	Dış	İç	Dış	İç	Dış
A - Arsa Yatırımı	0	0	0	0	0	0	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	41.864.669	41.864.669	0	12.658.626	0	29.206.044	0
1 - Etüt, Proje	200.000	200.000	0	150.000	0	50.000	0
2 - Teknik Yardım ve Lisans	0	0	0	0	0	0	0
3 - İnşai Tesisler	35.284.904	35.284.904	0	10.585.471	0	24.699.432	0
4 - Makina ve Teçhizat	1.764.245	1.764.245	0	529.274	0	1.234.972	0
5 - Navlun ve Sigorta	17.642	17.642	0	5.293	0	12.350	0
6 - İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0
7 - Montaj Giderleri	0	0	0	0	0	0	0
8 - Taşıtlar ve Demirbaşlar	705.698	705.698	0	211.709	0	493.989	0
9 - İşletmeye Alma Giderleri	0	0	0	0	0		0
10 - Genel Giderler	1.898.624	1.898.624	0	574.087	0	1.324.537	0
11 - Beklenebilecek Farklar	1.993.556	1.993.556	0	602.792	0	1.390.764	0
Sabit Yatırım Tutarı (Arsa Dâhil)	41.864.669	41.864.669	0	12.658.626	0	29.206.044	0
C - İşletme Sermayesi Yatırımı	368.851	368.851	0	0	0	368.851	0
Toplam Yatırım Tutarı	42.233.520	42.233.520	0	12.658.626	0	29.574.894	0

Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi'nde 2.150 m² kapalı ve 5.220 m² açık fuar alanı bulunmaktadır. Konferans, kongre ve seminerler için 1.750 kişilik konferans salonu, küçük etkinlikler için bir adet 100 kişilik, iki adet 80 kişilik seminer salonu ve çok amaçlı kullanılmak üzere bir salon da planlanmıştır. Merkez içerisinde Sergi Salonu, Fuaye Alanları, Kokteyl Alanı da belirlenmiştir. Ayrıca el sanatları atölye ve sınıfları da düşünülmüştür. Merkeze gelenlerin vakit geçirebileceği iç bahçe, kafe ve restoran alanları planlanmıştır. Prova, yayın odaları ve sanatçı kulislerine de yer verilmiştir.

1.8. Teknoloji ve Tasarım

Türkiye'de fuarlar, Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelik, Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Usul ve Esaslar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği esas alınarak gerçekleştirilmektedir.

24092 sayılı “Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelik:

Madde 19 — Fuar düzenlenecek alanlarda;

- Ziyaretçiler için ayrı giriş-çıkış ile sergilenen ürünler için tahmil-tahliye kapılarının,
- Aydınlatma ve gereğinde güç kullanımı için yeterli kapasitede elektrik donanımının ve temel işlevler için yeterli sayıda jeneratörün,
- Kapalı alanlar için çalışır durumda ısıtma ve havalandırma sistemlerinin,
- İletişim için gerekli araç ve gereçlerle yeterli alt yapının,
- Fuar alanına uygun sayıda lavabo ve tuvaletlerin,

- İhtiyaç ölçüsünde büfe, kafeterya ve lokantanın,
 - Düzenleyici ve görevlendireceği personele ait bir danışma, yönetim, gözetim ve denetim bürosunun,
 - Güvenlik ve ilk yardım hizmetleri için gerekli kapalı ünitelerin,
 - Yeterli otopark alanının,
- bulunması zorunludur.

Fuarlar, uygun taban-tavan mesafesi bulunmayan ve kullanma alanı net 1500 metrekareden daha küçük kapalı yerlerde düzenlenemez. Fuarlar sayılan nitelikleri taşımak ve konusu da uygun olmak koşulu ile kapalı fuar alanı olmaksızın açık alanlarda da düzenlenebilir. Bu takdirde açık alan brüt 7.500 metrekareden küçük olamaz. Ancak, kapalı bir fuar alanı yanı sıra açık alanda yapılan sergilemelerde bu şart aranmaz. Bu tür geçici alanlarda VIP salonu, konuk ağırlama yerleri, basın odası, seminer salonu gibi yerlerin ve bayrak direklerinin de bulunması gerekmektedir. (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2000/06/20000627.htm>)

Niğde Ulusal Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nde;

- 7.700 m² alan üzerinde oturan bir kısmı 3 katlı bir binada,
- 2.150 m² Kapalı Fuar Alanı,
- 5.220 m² Açık Fuar Alanı,
- 1.750 kişilik Konferans Salonu (3700 m²),
- 100 Kişilik Seminer Salonu (180 m²)
- 80 Kişilik Seminer Salonu (2 Adet, 145 m²),
- 1.550 m² Çok Amaçlı Salon,
- 750 m² Sergi Salonu,
- 4.300 m² Fuaye Alanları,
- 320 m² Kokteyl Alanı,
- 920 m² Büfe, Kafe (Kafeterya) ve Restoran (Lokanta) Alanları,
- 250 m² Alanlık Bürolar,
- 700 m² Prova ve Yayın Odaları ve Sanatçı Kulisleri,
- 300 m² Hareketli Çukur Sahne,
- 180 m² El Sanatları Atölye ve Sınıfları,
- 2300 m² Teknik Mekânlar,
- 400 m² İç Bahçe,
- 120 Araçlık Kapalı Otopark,
- 920 m² Açık Teras,
- 250 m² Su Depoları,
- 400 m² Kazan Dairesi,
- 120 m² Personel Yemekhanesi,
- 350 m² Mutfak
- 350 m² Tuvaletlerin (50'şer kişilik Bay ve Bayan) olması öngörülmüştür.

Teknik mekânlar içerisinde, jeneratör odası, havalandırma odası, ısı odası (kazan dairesi), sığınak ve depolar yer almaktadır. Teknik mekânların büyüklükleri ile jeneratör ihtiyacı uygulama projesi sürecinde belirlenmektedir. Yönetmelikte bu konuda "temel işlevler için yeterli sayıda jeneratör" ifadesi yer almaktadır. "Düzenleyici ve görevlendireceği personele

ait bir danışma, yönetim, gözetim ve denetim bürosu” ifadesiyle de fuar alanının yönetim, denetleme ve organizasyonu için bir büro oluşturulması kastedilmektedir.

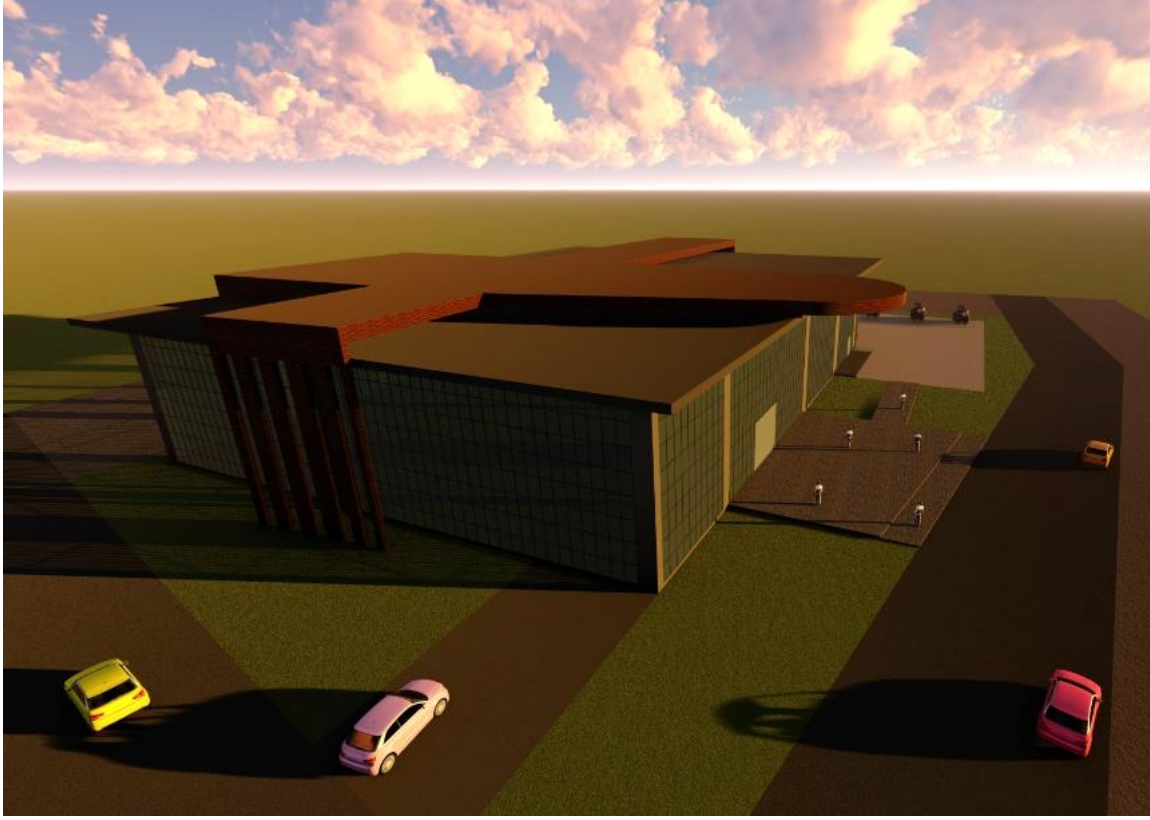
Şekil 9: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-1



Şekil 10: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-2



Şekil 11: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-3



Şekil 12: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Yerleşimi-4



Yapılacak olan Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nde, Niğde ili ve dışarıdan gelecek olan misafirler için toplam 2400 kişiye hizmet edebilecek salonlar, bu misafirlerin araçlarını güvenli bir şekilde park edebileceği 120 araçlık otopark, fuar alanının iç mekânlarındaki yoğun betonlaşmayı giderecek 400 m²'lik iç bahçe, yapı dışına çıkılmadan iç bölümden ulaşabilecek 920 m²'lik teras, sergi ve seminer için gelen misafirlere hizmet edebilecek 920 m²'lik ayrılmış bir alana kafeterya ve restoranlar planlanmıştır. Kongre merkezine 3 ana giriş-çıkış ile kullanıcı yoğunluğunun azaltılması amaçlanmıştır. Sanatçı, idare ve VIP mekânların girişleri ana kullanıcı girişleriyle ayrılmıştır. Dış cephenin ahşap bir kabukla sarılmasıyla Niğde ilinin tarihsel dokusunun vurgulanması hedeflenmiştir.

2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi için belirlenen yer Niğde il merkezi ile Bor ilçesi arasında belirlenmiş Niğde Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 148 ada 17 parselle kayıtlı 18.947,56 m² bir alana sahiptir. Niğde Fuar ve Kongre Merkezi alanı içerisinde ilin ve çevre illerin en çok yararlanacağı ve alanında büyük bir ihtiyacı kapatacağı konferans salonu, içerisinde düğün salonu, kafeterya, fuaye gibi mekânların olduğu modern bir tesis planlanmaktadır. Yatırımın yapılacağı arazinin Niğde il merkezi ile Bor ilçesinin arasında yer almasından dolayı da ayrı bir öneme sahiptir. Bu sayede, yapılacak olan faaliyetlerden sadece Niğde il merkezinin değil aynı zamanda Bor ilçesinin de kolaylıkla yararlanması sağlanacaktır. Niğde Fuar ve Kongre Merkezi için belirlenen arazi Şekil 13'te gösterilmiştir (Kaynak: Niğde Belediyesi Kent Rehberi).

Şekil 13: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi İçin Ayrılan Arazi



(Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>).

Yatırımın OSB'nin içerisinde yapılmasından dolayı arazi için herhangi bir maliyet söz konusu olmayacaktır.

“5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve “5350 sayılı “Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile ilave edilen 13 il (Kilis, Tunceli, Kastamonu, Niğde, Kahramanmaraş, Çorum, Artvin, Kütahya, Trabzon, Rize, Elazığ, Karaman ve Nevşehir) uygulanmak üzere; yatırımların ve istihdamın teşviki öngörülmüştür. Yasanın birinci maddesinde yer alan amaç bölümüne baktığımızda “Bu Kanunun amacı; yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmaktır” şeklinde yer almaktadır.

2.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

- Coğrafi yerleşim

Niğde ili, İç Anadolu Bölgesi'nin güneydoğusunda Orta Toroslar içinde yer alan Bolkarlar ve Aladağların kuzeye doğru sokuldukları alanın kuzeyinde kalmaktadır. Matematik konum olarak; 37 derece 25 dakika ile 38 derece 58 dakika kuzey paralelleri ve 33 derece 10 dakika ile 35 derece 25 dakika doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Kuzeydoğuda Kayseri, kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağların oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana iliyle komşudur. Büyük bir bölümü İç Anadolu Bölgesinde yer alan Niğde'nin güneyindeki Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi içinde yer almaktadır. Niğde, 7.795,22 km² yüzölçümü ile TR71 Bölgesinin ikinci büyük ilidir. Bu bilgilere göre Niğde ili Kayseri, Adana, Konya illerine komşu olmakla beraber Ankara iline de yakın bir mesafede olduğu söylenebilir. Bu kurulacak olan bir fuar ve kongre merkezi açısından katılımcı sağlamak ve ziyaretçi çekmek için avantajlı bir durumdur [12, 13].

- İklim (yağış oranı, nem, sıcaklık, rüzgâr vb.)

Niğde ilinde sert kara iklimi hüküm sürer. İlin büyük bölümünde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer. Kara iklimi nedenleri ise; etrafının dağlarla çevrili olması, deniz seviyesinden 1200 m yükseklik göstermesi, denizin bunaltıcı etkilerini ve denizden gelen rüzgârları alamaması, kuzeyden gelen soğuk rüzgârlara açık olmasındandır. Yazlar sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Senenin 100 günü 0°C'nin altında seyreder. Senede 15 gün kar yağışlı geçip, ekseriya toprak 30 gün 30 cm karla örtülü kalır. Yazın 30 gün sıcaklık +30°C'nin üstünde geçer. Yıllık yağış ortalaması 350 mm civarındadır [12, 13]. Yapılacak olan kongre ve fuar merkezinde özellikle ısınma, havalandırma ve yalıtım konularına iklim şartları göz önünde tutularak dikkat edilmelidir.

Niğde'de 16 yılda yapılan gözlemlere göre sıcaklık ortalaması 10 °C'dir. Tespit edilen maksimum sıcaklık değeri 37,7 °C ile Temmuz ayına, Minimum sıcaklık değeri ise -21 °C ile Şubat ayına aittir. Kış aylarında yüksek basıncın etkisiyle Niğde'de değişik bir yağış rejimi görülür. İlkbaharda yüksek basıncın etkisi altında ve batıdan gelen alçak basınç merkezleri Niğde'yi etkisi altında bırakır.

İlkbaharın başlarından itibaren gölgede sıcaklık derecesi kademeli olarak yükselir. Yüksek basıncın hâkimiyeti doğruya doğru çekilir. Bu çekiliş ile beraber ilkbahar aylarında deprezyon yağışlarının oluşur. Nisan, Mayıs ve Haziran'ın ilk yarısına kadar sağanak halinde, bazen de sürekli yağış yapan durumlar gözlenir. Niğde'de ortalama yağış 0,9 mm olup yağışın en fazla düştüğü ay 78,5 mm ile Nisan ayı ve en az düştüğü ay ise 0,2 mm ile Temmuz ayıdır [12].

Niğde'de ortalama nisbi nem %56'dır. Nemin en fazla olduğu ay %80 ile Şubat, en düşük olduğu ay %28 ile Ağustos ayıdır.

- Toprak ve arazi yapısı ile ilgili bilgiler

Niğde ilinin güney tarafları büyük ölçüde ovalık olup, kuzey tarafı ise genellikle dağlıktır. Güney tarafı ovalık olmasına karşın, yer yer %15'e varan meyilli araziler bulunmaktadır. Bu kısımlarda toprak genellikle 2-5'inci sınıf arasındadır. Bu kısımlarda 4-5'inci sınıf arazilere çok az rastlanır. Ağırlıklı olarak 2'nci ve 3'üncü sınıf arazilerdir. Dağlık kesimlerde hem meyil artar hem de arazinin sınıflandırılması açısından değeri düşer. Dağlık kesimlerde tarımda kullanılabilecek arazi azdır. Toprak yapısı killi-tınlı olup, yöresel farklılıklar gösterir. Güneybatısında toprak killi-kireçli, kuzey ve doğusunda killi-kumlu veya killi-tınlı toprak tekstürü gösterir. Toprak derinliği güney kesimlerde 50 cm. olup bu derinlik solum denilen A ve B horizonlarını kapsar. Dağlık kesimlerde toprak derinliği 10-40 cm arasında değişir.

Niğde ilinin en yüksek noktası ve doğu sınırını belirleyen Aladağlar üzerindeki Demirkazık Tepesi (3.756 m)'dir. İlin güney ve güneydoğu sınırlarını belirleyen Bolkar Dağlarının en yüksek noktası 3.524 m yükseklikteki Medetsiz Tepesidir. Aladağlar ve Bolkar Dağları kış turizmi, dağ turizmi, doğa turizmi ve av turizmi açısından önemli bir potansiyele sahiptir. İlin kuzey ve kuzeybatı yönlerinde Melendiz Dağları uzanmaktadır. Büyük bölümü Aksaray il sınırlarında kalan Hasan Dağı'nın (3.268 m) bir kısmı ilin batı kesimini kaplamaktadır. Niğde'nin önemli ovaları ise Misli Ovası, Melendiz Ovası, Altunhisar ve Bor Ovalarıdır [12, 13].

Bu arazi/toprak yapısı ve mevcut durum göz önüne alındığında Niğde ilinde tarımsal faaliyetlerin çok daha fazla olduğu söylenebilir. Bu amaçla hem Niğde iline hem de çevre illere hitap eden başta tarım ve tarımsal mekanizasyon fuarları olmak üzere sanayi ürünlerinin tanıtım ve pazarlanması için fuarlar düzenlenebilir.

- Bitki örtüsü

Niğde'de yağışların az olması sebebiyle ormanlık bölge miktarı da azdır. Ormanlar Toroslar bölgesinde, Hasan ve Melendiz dağlarının yüksek yamaçlarında bulunur.

Niğde ilinin kuzeydoğusunda geniş yer kaplayan misli ovası ile güneybatıda yer alan Bor ovası iki büyük birimi oluşturur. Her iki ova içinde Niğde il merkezinin yer aldığı kuzeydoğu-güneybatı doğrultulu bir depresyonla birbirine bağlanır. Tektonik çöküntü ile oluşan bu ovalar, önce volkanik alanlarda çıkan piroklastik materyallerle, sonradan dağlık alanlarda gelen alüvial dolgularla doldurularak alüvial dolgu ovaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Pleistosen'den itibaren akarsularca yarılan bu alanlar, dağlık alanların kenar kesimlerinde plato karakterini almıştır. Kenarlarında geniş alanlar boyunca uzanan birikinti koni ve yelpazeleri dikkat çekicidir.

Melendiz ovasının kuzeybatısında Melendiz Dağı ve Göllüdağ bulunur. Melendiz ovası, batıdan bölgeye gelen Melendiz suyu ve kolları ile açılarak boşaltılmış geniş bir düzlük alandan oluşmaktadır. Diğer taraftan dağlık alanlar arasında akarsu vadileri boyunca uzanan akarsu boyu ovaları da görülmektedir. Niğde ilinin önemli ovaları arasında ortalama 1.350 m yükseklikte yer alan Misli Ovası, 1.400 metre yükseklikte yer alan Melendiz Ovası, 1.100 metre yükseklikte yer alan Altınhisar Ovası ve 1.100 metre yükseklikteki Bor Ovası sayılabilir [12, 13].

- Su kaynakları

Bölgede dağlık alanların geniş yer kaplaması, yükselti nedeni ile yüksek miktarda yağış alması bölgede sık bir akarsu ağının varlığına neden olmuştur. Bu akarsuların büyük bir kısmı ilkbahar aylarında karların erimesi ile yükselen bir debiye sahip olup kısa boylu ve gür akışlıdır. Bu akarsular sularını Hasandağı, Melendiz Dağı, Göllüdağ, Tabur Dağı, Hurç Dağı, Kösedilin Dağı, Pozantı Dağı ve Hışır Dağı'ndan alarak oluşmuşlardır. Karasu deresi, Ecemiş suyu Ulurmak başlıca ana akarsuları oluşturur.

Niğde ili oluşum ve gelişimleri birbirinden farklı az sayıda göle sahiptir. Aladağlar ve Bolkar dağları üzerinde buzul aşınması ile oluşmuş göller bulunmaktadır. Bunlar arasında Akgöl, Alagöl, Çinigöl, Yedigöl, Karagöl sayılabilir. Dağ üzerinde yer alan volkanik krater göllerinin yanında volkanik çöküntü gölleri de bulunmaktadır. Volkanik menşeli bu göller, göl çanaklarının volkanik kayalardan oluşması nedeni ile acı su özelliğine sahiptirler. Narlı Göl yeraltından sıcak su kaynakları ile beslenmesi nedeni ile mineralce zengin sulara sahip acı bir göldür. Diğer taraftan sulama amacı ile akarsu yatakları önüne inşa edilen setlerin gerisinde de suların toplanması ile baraj gölleri oluşmuştur. Melendiz Dağlarından gelen Kırkpınar ve Baldıra Dereleri ile beslenen Gebere Barajı ve hemen gerisinde dağlık alandan inen suların toplandığı Gümüşler Baraj göletleri bu şekilde oluşmuştur. Koyunlu, Azatlı, Dikilitaş, Hacıbeyli, Murtaza gölleri de sulama amacı ile yapılmış diğer göletlerdir [12, 13].

- Diğer doğal kaynaklar

MTA Orta Anadolu Konya II. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanında bulunan Niğde ilinde; Ulukışla-Jips, Çamardı-Demir, Çiftehane-Jeotermal, Gümüşler-Bakır-Kurşun-Çinko ve Bor-Tuz-Jips alanları tespit edilmiştir. Bu kaynaklardan çıkarılan doğal madenler özel ve kamu kuruluşları tarafından işletilmektedir. Bolkar Dağlarında bulunan Altın-Kalay-Nikel sahaları ise gelecekte işletilebilecek maden yatakları olarak kabul edilmektedir. Bor ilçesinin Badak kasabasında tespit edilen kaya gazının (petrollü şeyl-petrol türetebilen kaya) potansiyelinin Türkiye'nin doğalgazda dışa bağımlılığının da önüne geçecek boyutta bulunduğu belirlenmiş olup özel firmalarca işletilmesi için çalışmalar devam etmektedir [14].

Niğde'nin doğal kaynaklar ve enerji vizyonunda; başta güneş enerjisi olmak üzere, yenilenebilir enerji üretim yatırımları açısından ülkenin önemli merkezlerinden birisi olduğu, kalsit ve ürünlerinde Türkiye'de lider konumundadır [34].

Niğde ili, kaplıca ve içmeler açısından oldukça zengin kaynaklara sahiptir. Bu kaynakların her biri ilin ekonomik hayatına önemli katkılar sağlamaktadır. Özellikle Çiftehane ve Kemerhisar'da bulunan şifalı sular, yurdun dört bir köşesinden gelen hastalarla dolup taşmakta, sağlık alanında ziyaretçilerine birer umut kapısı olarak görülmektedir.

Çiftehane'da bulunan ve romatizma, kireçlenme, bel ağrısı, cilt hastalıkları gibi hastalıklara iyi gelen Çiftehane Kaplıcaları Ulukışla ilçesine yaklaşık 22 kilometre uzaklıkta olup Niğde'nin en önemli şifalı su kaynağı olarak kabul edilmektedir. Kaplıca denizden yaklaşık 1.020 metre yükseklikte bulunmakta ve tarihin eski dönemlerinden beri önemini korumuş ve tedavi olmak isteyenler için önemli uğrak yerlerindendir. Niğde'nin Bor ilçesindeki Kemerhisar İçmeleri de yurt çapında ün yapmış bir içmedir. Bor'un 10 kilometre güneyinde, Kemerhisar bucağına 2,5 kilometre uzaklıktadır [15].

Niğde ilinin bu özellikleri dikkate alındığında bölgede güneş enerjisi kullanımı, yenilenebilir enerji, kaplıcaların yararları ve bunlardan yararlanma ve bölgede çıkarılan madenlerin işlenmesi gibi alanlarda da fuarlar ve kongreler düzenlenebilir.

2.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2011 yılında oldukça kapsamlı bir veri setine dayanılarak yayımlanan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" araştırmasında Niğde ili 56'ncı sırada yer alırken Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE 2017'de ise 57'nci sırada yer almıştır.

SEGE 2017'de sekiz ana başlık olarak belirlenen demografi, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi alt boyutlarında GTBA yöntemi kullanılarak her bir boyut için endeks oluşturulmuş ve iller bu endeks değerlerine göre sıralanmıştır. TR71 illerinin SEGE-2017 sıralamaları ile alt boyutlar itibarıyla gelişmişlik sıralamaları Tablo 13'te gösterilmektedir [16].

Tablo 14: TR 71 İllerinin SEGE 2017 Gelişmişlik Sıralamaları

İller	SEGE	Demografi	İstihdam	Eğitim	Sağlık	Refakatçi ve Yenilikçi Kapasite	Mali	Erişilebilirlik	Yaşam Kalitesi
Aksaray	51	58	41	65	59	51	46	32	41
Kırıkkale	33	54	30	21	9	63	40	39	19
Kırşehir	43	44	40	27	42	43	51	46	45
Nevşehir	40	65	46	50	51	44	34	30	23
Niğde	57	66	58	53	63	54	54	43	52

Kaynak: <https://www.sanayi.gov.tr/>

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından hazırlanan SEGE-2017'de Niğde ili TR71 illeri arasında son sırada yer almaktadır.

Niğde ilinin en önemli iktisadi faaliyetlerinin başında tarım önemli bir yer tutmaktadır. Niğde topraklarının % 35'i tarımsal faaliyetler için değerlendirilmekte ve nüfusun % 32'si tarım sektöründe çalışmaktadır. Niğde ilinde toplam 275.783 hektar tarım arazisi, 343.749 hektar çayır-mera arazisi, 61.815 hektar orman arazisi ve 98.175 hektar diğer araziler bulunmaktadır [17].

Yoğun olarak üretilen patates, elma, lahana ve kiraz Türkiye tarımsal üretiminde Niğde ilinin söz sahibi olduğu bitkisel ürünlerdendir. Niğde yöresi, elma üretim miktarı bakımından Türkiye geneli üretiminin %6 ile %15'i arasında, patates üretim miktarı bakımından Türkiye geneli üretiminin %17 ile %25'i arasındadır. İlin, lahana üretim miktarı yıllar itibarıyla değişmekle birlikte Türkiye üretiminin %7 ile %13'ünü, kiraz üretim miktarı ile Türkiye üretiminin %1 ile %3'ü arasında yer almaktadır. Hububat üretimi içerisinde ekim alanı en

fazla olan bitki buğday ve arpadır. İlde büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra kümes hayvancılığı, arıcılık ve tatlı su balıkçılığı da yapılmaktadır.

İlde sınırlı ölçüde madencilik faaliyeti yapılmaktadır. Buna karşın atıl bırakılmış çok sayıda maden ocakları bulunmaktadır. Bu maden ocaklarının işletilememesinin en önemli nedenleri olarak yeterli rezervlerin bulunmaması ve terörlerinin düşük olması sayılabilir. İldeki maden yatakları daha çok Merkez, Çamardı, Ulukışla ve Bor ilçelerinde yoğunlaşmıştır. İlde rezerv oranı en fazla olan madenler; kalsit, alçıtaşı ve enerji hammaddesi olan bitümlü şisttir. Bunun dışında altın, gümüş, demir, bakır-kurşun-çinko gibi metalik maden yatakları da nispeten önemlidir.

Kara ve demiryolu ile Niğde iline ulaşım sağlamak mümkündür. Niğde ili, Adana'yı Ankara'ya ve Kayseri'yi Konya'ya bağlayan karayolu üzerinde yer almaktadır. Türkiye'nin en önemli karayolu hatlarından birisi olan E-5 karayoluna 50 km mesafede olup 2009 yılında açılan ve şehirden güneydeki illere ulaşımı kolaylaştıran otoyol ise Niğde'nin 5 km doğusundan geçmektedir.

Niğde'nin karayolu ulaşımını rahatlatan Ankara-Niğde Otoyolu'nun ana güzergâhı 277 km ve bağlantı yolları dâhil toplam uzunluğu 332 km'dir. Anayolun Ankara ilinden başlanan ilk 30 km'si 4x2 şeritli diğer km'leri ise 3x2 şeritli olarak tasarlanmıştır. Otoyol hepsi İç Anadolu bölgesinde yer alan Ankara, Aksaray, Konya, Kırşehir, Nevşehir ve Niğde illerinden geçmektedir. Ayrıca bu yol Edirne'den Ankara'ya oradan Nevşehir, Kırşehir, Niğde, Aksaray, Mersin, Adana, Gaziantep ve Şanlıurfa'ya kadar uzanan bir aksta çok önemli bir görev üstlenmektedir.

Niğde'ye en yakın havaalanı 110 km. uzaklıktaki Nevşehir Kapadokya Havaalanıdır. Yine Kayseri (Erkilet) Havaalanı Niğde'ye 130 km, Adana (Şakirpaşa) Havaalanı ise yaklaşık 200 km uzaklıktadır. Mersin Limanı Niğde'ye 199 km uzaklıktadır.

2.3. Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler

Niğde ili 2019 yılı nüfusu 362.861 kişi ile Türkiye'nin nüfus bakımından 40'inci ilidir. İlin toplam erkek nüfusu 182.177 ve toplam kadın nüfusu 180.684'tür.

TUİK verilerine göre, TR71 (Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) illerinin toplam nüfusunun işgücüne katılma %50,6, istihdam oranı %44,9 ve işsizlik oranı ise %11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Niğde iline ait başlıca kültür varlıkları arasında; Niğde Kalesi, Niğde Müzesi, Gümüşler Manastırı, Alâeddin Camii, Kığılı Camii, Çelebi Hüsameddin (Dışarı) Camii, Sungurbey Camii, Hüdavend Hatun Türbesi, Saat Kulesi, Şemsi Tebrizi (Kesikbaş) Türbesi, Şah Süleyman Türbesi, Şerifali Türbesi, Kemali Ümmi Camii ve Türbesi, Efendibey Türbesi, Sokullu Mehmet Paşa Bedesteni, Sadrazam Mehmet Paşa Kervansarayı gibi tarihi yapıtlar mevcuttur [12].

Ayrıca Kapadokya Bölgesi'nde yer alan Niğde, on bin yıllık kesintisiz iskâna sahip bir yerleşim merkezidir. Niğde'de iki kentsel sit alanı, iki arkeolojik doğal sit alanı, 166 arkeolojik sit alanı, 352 anıt yapı alanı, bir endüstriyel yapı alanı bulunmaktadır. Bunun

yanında taşınır kültür varlığı olarak Niğde Müzesi'nde 7.259 arkeolojik eser, 12.644 sikke, 1.614 etnografik eser olmak üzere toplam 21.517 eser bulunmaktadır. İlde içerisinde 5 salon ve 452 koltuktan oluşan sadece 1 adet sinema bulunmaktadır.

İlin kültürel yapısında, nüfus yapısının etkileri açıkça görülmektedir. Her yöre kendine has örf, adet ve ananelerini yaşatmak için festivaller ve panayırılar düzenlemektedir. Bu festivaller Kültür ve Turizm Bakanlığınca da desteklenmektedir.

Projenin arka planında önemli bir yer tutan, fuar ve kongre merkezlerinin kuruldukları bölgelerde yarattıkları avantajlar incelendiğinde, bu merkezlerin her yöreye olduğu gibi Niğde ve TR71 Bölgesinin diğer illerine ekonomik, toplumsal, kültürel ve sosyal faydaları getirmesi beklenmektedir. Bunlar:

- Niğde OSB'de ve bölgede bulunan işletmelerin pazarlama kanallarını ve markalarını geliştirmeleri, ihracata yönelmeleri ve rekabet güçlerini arttırmalarının yanı sıra fuarların hazırlık aşamasında ve düzenlendiği esnada birçok iş kolundan temin edilen girdilerden kazanılan getiri, katılımcıların yiyecek-içecek, konaklama, hediyelik eşya ve ulaşım ihtiyaçlarının yerel ekonomiden karşılanmasından elde edilecek gelir, düzenlenen etkinliklere farklı yörelerden gelen ziyaretçilerle yöre halkının arasında doğan bilgi ve kültür alış-verişi, yöre işletmelerinin düzenlenen etkinliklerden elde edeceği bilgi, görgü, kazanılan işbirlikleri, turizm potansiyelinin ve gelirlerinin artması ilk etapta sayılacak getirilerdir.
- Fuar organizasyonlarının ve büyük ölçekli etkinliklerin düzenleyicileri en fazla küresel ve yerel ekonomilerdeki gerilemelerden veya iyileşmelerden etkilendiklerini belirtmektedirler. Dünya ekonomisi, 2009-2010 yıllarında yaşanan daralmadan sonra, 2011 yılından itibaren ılımlı ama zayıf bir iyileşme göstermiştir. 2019-2020 yıllarında yaşadığımız ve halen devam eden COVID-19 salgın hastalığının etkilerinin 2021 ve 2022 yıllarında küresel ekonomideki toparlanmanın ılımlı bir hızla devam edeceği öngörülmektedir. Türkiye'nin dünya üretimindeki ve ticaretindeki payı geçmiş dönemlerde yıllar itibariyle artmış ve uzun yıllar sürekli pozitif bir büyüme hızı göstermiştir. Son dönemde ihracata yönelik hedefler ve bu hedeflere ulaşmada geçerli olan tedbirler ile verilen çabalar dikkate alındığında, önümüzdeki uzun vadeli dönemde de pozitif büyüme hızının sürdürülebileceği tahmin edilmektedir.

Niğde'de, Fuar ve Kongre Merkezi Projesi'nin doğrudan faydalanıcıları olan firmaların katılımı ile gerçekleştirilen anket ile ilde söz konusu yatırım için talep ve ihtiyacın varlığına işaret etmektedir. Analiz sonuçları aşağıda özetlenmiştir:

Firma ölçeği küçüldükçe fuarlara katılma isteği azalmaktadır. Bunun gerekçesi olarak fuara katılımda yüksek maliyetler, zaman ayıramama ve uzaklık ön plana çıkmaktadır. Niğde ilinde yapılması planlanan fuar ve kongre merkezinin, küçük ölçekli firmaların engellerini ortadan kaldırarak, katılımlarını teşvik edecek bir yatırım olacağı öngörülmektedir.

Firmalar Niğde'de yeni bir fuar ve kongre merkezinin kurulması fikrini desteklemektedirler. Firmaların %57'si, yeni kurulacak Fuar ve Kongre Merkezi'nde düzenlenen fuar organizasyonlarına katılım sağlayacaklarını belirtmektedirler. Firmaların 72,4'ü Fuar ve Kongre Merkezi'nin Niğde'nin tanıtımına büyük katkı sağlayacağına, %44,8'i yeni istihdam alanları oluşturacağına, %44,8'i ekonominin canlanacağına inanmaktadırlar.

Niğde’de yerleşik paydaşlarla görüşmeler yapılmıştır. Paydaşların tamamı yapılacak yatırım için olumlu görüş bildirmişler, Niğde’nin büyük bir fuar ve kongre merkezine ihtiyacı olduğunu belirtmişlerdir.

TR 71 Bölge’sinde ve civar illerde bulunan Ticaret ve Sanayi Odaları ve Ticaret Borsalarıyla iletişime geçilerek, yatırım hakkındaki görüşleri alınmıştır. Projenin paydaşları olarak, Oda ve Borsalar Bölge’de gereksinimlere uygun bir fuar alanının varlığına duyulan ihtiyacı belirtmişlerdir.

2.4. Çevresel Etkiler

Fuar ve Kongre Merkezi Yatırım konusu, 17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında yayınlanan, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) uygulanacak olan I. Liste ve Seçme Eleme Kriterleri uygulanacak olan II. Liste kapsamında yer almamaktadır. Dolayısıyla ÇED raporu alınması gereken yatırım konuları içerisinde sayılmamıştır.

Ayrıca seçilen arazinin bulunduğu alanın Niğde Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunması, hem şehir içinden hem de çevre illerden ulaşım sıkıntısının olmaması, Ömer Halisdemir Üniversitesi’nin tam karşısında yer alması hem fuarcılık hem de kongre faaliyetleri için büyük avantajlar sağlayacaktır. Düzenlenecek olan fuarlara sanayi ve diğer ticari işletmelerin kolaylıkla hem katılımcı hem de ziyaretçi olarak katılımının sağlanması iş dünyası için büyük bir önem arz edecektir. Ayrıca kongre merkezinin üniversite tarafından da kongre, seminer, konferans vb. faaliyetler için rahatlıkla kullanılması bu alanın etkin kullanımını sağlayacaktır.

2.5. Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti

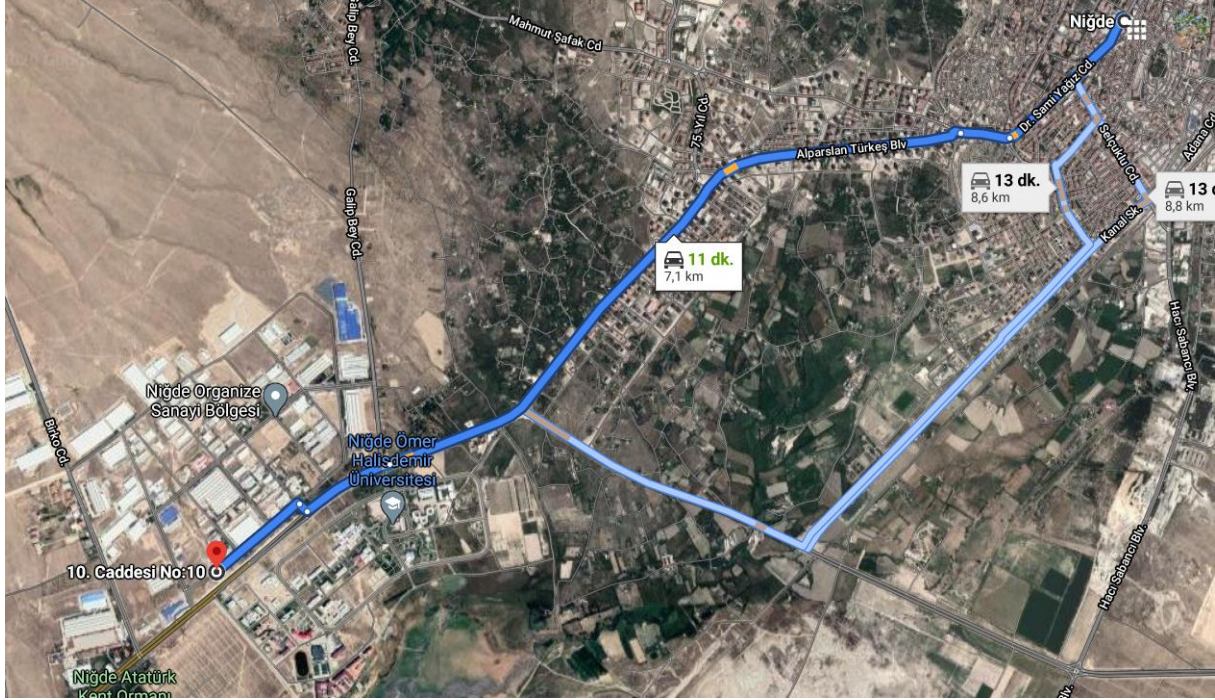
Niğde Fuar ve Kongre Merkezi için Niğde Belediyesi tarafından Niğde il merkezi ile Bor ilçesi arasında belirlenmiş Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 148 ada 17 parsel kayıtlı 18.947,56 metrekarelik bir alan belirlenmiştir. Bu alan fuar ve kongre merkezi olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı’na onaylatılmış olduğundan yatırım alanı olarak burası seçilmiştir. OSB sınırları içerisindeki arazinin arazi mülkiyeti maliye hazinesinde olup buranın tahsis yoluyla kullanılması durumunda arazi maliyeti çıkmayacaktır.

Yatırım için kullanılacak olan arsa büyük ve tek parça bir parseldir. Yatırımın ilk aşamasında öngörülen bütün birimler için yeterli olduğu gibi, fuar alanının büyütülmesi ve yatırıma ek fonksiyonlar kazandırılması için de yeterlidir.

Yatırım için öngörülen yaklaşım inşaatı alanının yerleşim planı hazırlanacak ihtiyaç listesine ve diğer yatırım kararlarına bağlı olarak mimarî tasarım aşamasında hazırlanacaktır.

Öngörülen yatırım yeri, ulaşım açısından büyük avantajlara sahiptir. Yatırım yerine ulaşım Belediye imkânları ile sağlanmaktadır (Bkz. Şekil 3). Yatırım yerinin OSB içerisinde olmasından ve Ömer Halisdemir Üniversitesi ile karşı karşıya olmasından dolayı toplu taşıma araçlarıyla hızlı bir şekilde sağlanabilmektedir. Niğde şehir merkezi ile yatırımın yapılacağı yer arasındaki mesafe ise sadece 7 kilometre ve yaklaşık 11 dakikadır. Ulaşım için alternatif

yollar da bulunmaktadır. Mesafenin kısa olması, alternatif yolların bulunması ve toplu taşıma imkânlarının bulunmasından dolayı avantajlı bir konuma sahiptir.



Şekil 3: Niğde Şehir Merkezi ile Fuar ve Kongre Merkezi Güzergâhı

Son yıllarda yapılan yatırımlarla Niğde iline ulaşım çok rahatlamış durumdadır. Özellikle çok modern özelliklere sahip Ankara-Niğde Otoyolu'nun açılmış olması şehir için de büyük bir avantajdır. Niğde-Kayseri arası 130 km, Niğde-Adana arası 180 km, Niğde-Ankara arası 330 km, Niğde-Aksaray 109 km, Niğde-Nevşehir arası 86 km'dir. Ulaşım ağının modern ve güvenli olması ve Niğde'nin bir taraftan Ankara, İstanbul gibi büyük illerin diğer taraftan da Adana, Gaziantep, Şanlıurfa gibi yoğun nüfusa sahip arasında yer alması şehrin gelişmesinde ve düzenlenecek olan fuar ve kongre organizasyonlarında cazibe merkezi olmayı sağlayacaktır. Özellikle Kapadokya bölgesine yakın olması da hem kongre turizmi açısından hem de fuarcılık açısından önemli bir kazançtır.

Seçilen arazinin bir diğer önemli özelliği de Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Kampüsü'ne komşu olmasıdır. Bu da gerek ulaşım gerekse Üniversite tarafından özellikle fuar ve kongre amaçlı olarak kullanılmasına imkân sağlayacaktır.

Yatırımın ihtiyaç duyacağı elektrik enerjisi, doğalgaz, su ve atık su Niğde OSB'nin mevcut dağıtım şebekeleri üzerinden sağlanacaktır. Yatırımın yapılacağı parselin bağlantıları mevcuttur. Gerekli sosyal ve ticari altyapının kapasitesi ve içeriği fuarların düzenlendiği dönemdeki gereksinimi eksiksiz bir şekilde karşılayacak düzeyde olacaktır. OSB içerisinde cami, mescit, küçük ticarethaneler, banka şubeleri gibi işletmeler mevcuttur.

Seçilen arazi ile ilgili avantajlar aşağıda sıralanmıştır:

- Arazinin Niğde OSB sınırları içerisinde bulunması
- Arazinin Niğde-Bor karayolu üzerinde olması
- Arazinin Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi'nin hemen karşısında olması

- Elektrik, doğalgaz, su ve atık su altyapısının parsel bağlantısı seviyesinde varlığı
- Arazinin büyüklüğü ve aynı yerde tek parsel olması
- Ulaşım altyapısının yeterliliği
- OSB'ye ait diğer sosyal tesislerden yararlanacak olması
- Düzenlenecek fuarlarda OSB'deki işletmelerin kolaylıkla yararlanabilmeleri

3. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ

3.1. Varsayımlar

Ticari fuarlar, en basit tanımı ile belirli bir süre boyunca alıcı ile satıcıyı bir araya getiren alanlar olarak tanımlanabilir. Fuar, ticaretle ilgili ürün veya hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik işbirliği, geleceğe yönelik ilişki kurulması ve geliştirilmesi için belirli bir takvime bağlı olarak düzenli aralıklarla ve genellikle aynı yerlerde gerçekleştirilen tanıtım etkinlikleridir. İnsanlar zaman içerisinde kentleştikçe ve endüstri devrimi sonrasında endüstriler geliştikçe fuarcılık sektörü gelişmiş ve bugünkü yapısına kavuşmuştur [18].

Teorik olarak ticari fuar, sergi ve benzer diğer etkinlikler yörede bulunan işletmelerin rekabetçilik kapasitelerine katkı sağlayarak, ihracatlarını artırmalarına yol açarlar.

Rekabet Kurumu tarafından 2019 yılında Türkiye fuarcılık sektöründeki rekabet sorunlarına yönelik hazırlanan Fuarcılık Sektör Araştırması hazırlanmıştır [20]. Bu rapora göre 2017 itibarıyla dünyada 200 bin metrekarenin üzerinde fuar alanına sahip 28 ülke bulunuyor. ABD, Çin, Almanya, İtalya ve Fransa büyüklük bakımından fuar alanlarının yüzde 60'ını karşılıyor. Türkiye ise 600 bin metrekare fuar alanıyla dünya pazarında % 1,7 paya sahip bulunuyor.

Türkiye'nin, Küresel Fuar Endüstrisi Birliği verileri çerçevesinde 2017 itibarıyla fuar alan büyüklüğü bakımından yüzde 3,8 payla kıtada 8'inci, fuar sayısı bakımından ise yıllık yaklaşık 400 fuarla ikinci sırada yer alması dikkati çekmektedir.

Talep analizi kapsamında bölgenin sosyo-ekonomik yapısı incelenmiştir. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu'nun (URAK) literatür çalışmalarının yanı sıra il düzeyinde yayımlanan veriler de göz önünde bulundurularak yapılan çalışmalarda, Beşeri Sermaye ve Yaşam Kalitesi (BSYK), Markalaşma Becerisi ve Yenilikçilik (MBY), Ticaret Becerisi ve Üretim Potansiyeli (TBÜP), Erişilebilirlik (E) olmak üzere dört ana değişkenden oluşan çalışma ile hazırladığı iller arası rekabet endeksinde, Niğde 47'inci sıradadır.

Ahiler Kalkınma Ajansı verilerine göre TR71 Bölgesi, 31.823 km²'lik yüzey alana sahip olup bu rakam Türkiye yüzölçümünün % 4,1'ine ve toplam nüfusu 1.608.193 kişi olup bu rakam Türkiye nüfusunun % 2'sine karşılık gelmektedir. Bölge içinde nüfus dağılımında en yoğun nüfusa sahip olan iller Aksaray ve Niğde olmakla beraber en düşük nüfusa sahip il Kırşehir'dir. İlavenen, bölge nüfusunun % 35,6'sı kırsal alanda yaşamakta ve bu oran ile Türkiye kırsal nüfus ortalamasının (% 22,72) üzerinde yer almaktadır. TR71 Düzey 2 Bölgesi ekonomik ve sosyal açıdan daha gelişmiş illerin ve bölgelerin arasına sıkışmış bir durumda olmasından dolayı Ankara alt bölgesi, Kayseri alt bölgesi ve İstanbul alt bölgesine göç vermektedir.

Buna rağmen TÜİK istatistiki verilerine göre TR71 Düzey 2 Bölge nüfusu 2018 yılında 1.603.689'dan 2019 yılında bölge içinde ikamet eden kişi sayısı 1.608.193'e yükselmiştir. Bölgeye göç eden nüfusun ulusal düzeyde olduğu gibi ülkemize mülteci olarak gelen Suriyeli vatandaşların etkisi olduğu görülmektedir. Bölgede yaşayan yerel nüfusun göç etmesini

engellemek amacıyla bölgenin sosyo-ekonomik açıdan geliştirilmesi ve komşu bölgelerle olan gelişmişlik farkının en aza indirgenmesi gerekmektedir.

TR 71 illerinin nüfus ve Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla (GSYH) bilgileri Tablo 14’te verilmiştir.

Tablo 15: TR 71 Bölgesi İlleri Nüfus ve GSYH Bilgileri

İller	Nüfus (2019)	Nüfus (2018)	GSYH (2018)	GSYH (2017)
Aksaray	416.367	412.173	31.504	26.622
Kırıkkale	283.017	286.602	37.270	31.879
Kırşehir	242.938	241.868	30.719	27.476
Nevşehir	303.010	298.339	30.429	25.930
Niğde	362.861	364.707	29.611	25.006

Kaynak: TÜİK

Kişi başına GSYH’de 2018 yılında Kocaeli 79 bin 254 TL ile ilk sırada yer aldı. Kocaeli’ni, 76.769 TL ile İstanbul ve 60.249 TL ile Ankara izledi. İl düzeyinde kişi başına GSYH hesaplamalarında, 16.194 TL ile Şanlıurfa, 16.068 TL ile Van ve 15.121 TL ile Ağrı son üç sırada yer almıştır. Niğde ilinde 2018 yılında GSYH 29.611 TL olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bölge illeri orta seviyelerde yer almaktadır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksi SEGE-2011’e göre Aksaray 55, Kırıkkale 41, Kırşehir 40, Nevşehir 36 ve Niğde 56’ncı sırada yer alırken SEGE-2017’de Aksaray 51, Kırıkkale 33, Kırşehir 43, Nevşehir 40 ve Niğde ise 57’nci sırada yer almıştır [16, 19].

Türkiye’de yaratılan gayri safi toplam katma değerın % 1,53’ü TR71 Düzey 2 Bölgesi tarafından yaratılmaktadır. Bu oranın % 25,1’i sanayiden, % 55,3’ü hizmetlerden ve % 19,6’sı tarımdan elde edilmekte olup bölgede en önemli sektör hizmetler sektörü olarak görünmektedir [9].

Hizmetler sektörünün yanı sıra, Türkiye genelinde 2010 yılında tarımın GSKD’deki payı %9,5 iken, TR71 Bölgesi’nde %23,8 olarak belirlenmiş ve bölge iktisadi faaliyet kolları açısından tarım sektörü öne çıkmıştır. Tarım ve yaşam kalitesi göstergelerine göre bölgedeki tarımsal faaliyetlerde bitkisel ve hayvansal üretimin değeri dikkate alındığında Aksaray ili ilk sırada yer almaktadır. Sanayi sektöründe Aksaray ili diğer illere göre daha ön plana çıkarken, hizmet sektöründe ise Nevşehir hizmet kalitesi bakımından en iyi seviyede bulunmaktadır. Ulaşım sektöründe Kırıkkale’nin Ankara ve Niğde’nin de Adana yol güzergâhında olması sebebiyle bu illerde ulaşım ağları büyük gelişme göstermiştir. TR71 Düzey 2 Bölgesi’nde demiryolu, il merkezi olarak sadece Kırıkkale ve Niğde il merkezinden geçmektedir [9].

Fuarçılık Sektör Araştırması raporuna göre, uluslararası fuarların diğer sektörler bakımından yarattığı ekonomik etkilerin fuar düzenleyicileri tarafından elde edilen cironun beş ila yedi katına kadar ulaşabildiği tespit edilmiştir [20]. Yani elde edilen gelirin 5 ila 7 katına kadar dolaylı yönden faydaları görülebiliyor. Bunun yanında fuarların kentsel gelişime, ihracat artışına ve ülkenin tanıtımına yönelik de önemli katkıları bulunmaktadır. Tüm bu olumlu etkileri sonucunda fuarçılık sektöründe sağlanacak iyileşmelerin, nihayetinde ülke ekonomisi için faydalar ortaya çıkaracağı da bilinmektedir.

Raporda, Türkiye'nin fuarcılık alanında önemli bir potansiyel taşıdığına işaret edilerek, yapılan çalışmalarda 2022 yılına kadar küresel fuar pazarının yıllık ortalama büyüme oranının yaklaşık yüzde 5 seviyesinde olacağı tahmin edilmekte ve bu oranın küresel gayri safi hâsıla için yapılan yıllık ortalama büyüme tahmininin üzerinde olduğu vurgulanmaktadır.

Ayrıca raporda; "Türkiye’de özellikle coğrafi açıdan stratejik konumu nedeniyle fuarcılık sektörünün coğrafi yapısında yaşanan bu değişiklikten olumlu etkilenen ülkeler arasında yer almaktadır. Türkiye’de fuarcılık sektörüne yapılan yabancı yatırımların artması, ülkemizde düzenlenen uluslararası fuarların çoğalması ve bu fuarlara yönelik yabancı katılımcı ziyaretçi sayısının artması bu olumlu etkilerin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Bu gelişmelere bağlı olarak, geçtiğimiz 10 yıllık dönemde Türkiye’de fuarcılık sektörünün bir büyüme trendi içerisinde olduğunu söyleyebiliriz. Hâlihazırda fuar sayısı, katılımcı sayısı ve kiralanılan stant alanı gibi çeşitli parametreler esas alınarak yapılan hesaplamalarda, Türkiye'nin dünya fuarcılığından aldığı payın yaklaşık %1-1,5 aralığında olduğu görülmektedir. Ancak fuar düzenleme faaliyetinden elde edilen gelir esas alındığında maalesef ülkemizin payı bu oranların oldukça altında kalmaktadır. Bu durumun nedenlerinden biri, Türkiye’de stant kiralama bedellerinin genel olarak dünya ortalamasının oldukça altında seyretmesidir" denilmektedir.

İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre Türkiye, fuar sayısı itibarıyla Avrupa’da ikinci ama fuarlardan elde edilen gelirlerde 8’inci sırada bulunmaktadır. Fuarcılık alanında en başarılı ülke olarak Almanya kabul edilmektedir. Fuarcılık Sektör Araştırmasına göre, Almanya ile Türkiye arasındaki fuar sayısı ve fuar düzenleme faaliyetinden elde edilen gelir düzeyine ilişkin bir karşılaştırma yapıldığında Almanya’daki fuar düzenleyicilerinin Türkiye'nin neredeyse 7 katı kadar daha fazla gelir elde etmektedir.

Araştırmaya göre, bir ülkenin fuarcılık alanındaki başarısı; düzenlenen fuar sayısından ziyade katılımcı sayısı, ziyaretçi sayısı, stant alanı ve gelir gibi diğer parametrelere bağlı olduğu belirtilmektedir. Türkiye’de uluslararası fuarlardaki yabancı katılımcı ve ziyaretçi seviyesinin yeterli düzeyde olmadığı, yabancı katılımcıların önemli bölümünün de "dolaylı yabancı katılımcı" niteliğinde bulunduğu ifade edilmektedir.

Kongre Merkezleri, toplantı, kongre, konferans ve sunum yapmak için gerekli ekipmanlara sahip alanlardır. Genellikle otellerin işletmesine ait olan bu merkezler yavaş yavaş bağımsız kuruluşlar olarak da hizmet vermektedir. Kongre merkezlerinin en önemli özellikleri toplantının olumsuz etkilerden arındırılmış bir şekilde gerçekleşmesine olanak sağlamasıdır. Bu nedenle kongre merkezleri seçilirken dikkat edilmesi gereken bazı önemli hususlar bulunmaktadır. Bunlar: Ses yalıtımı, oturma düzeni, sunum materyalleri, Görsel ferahlık, fuaye alanı, ulaşım kolaylığı, teknolojik altyapı ve aynı anda gerçekleştirilebilecek toplantı sayısı.

TOBB Fuarlar Müdürlüğü verilerine göre 2021 yılında düzenlenmesi planlanan toplam fuar sayısı 387’dir [10]. Bu fuarların 236 tanesi İstanbul’da, 18 tanesi Bursa’da, 9’u Ankara’da, 29’u Antalya’da, 6 tanesi Gaziantep’te vb. gerçekleştirilecektir. Hazırlanan fuar takviminde TR71 Bölgesi illerinde düzenlenecek hiçbir fuar bulunmamasına rağmen fuarların tanıtım, pazarlama ve turizm alanlarında ülkemize önemli katkılar sağlayacağı açıktır.

Ticaret Bakanlığı tarafından 2020 ve 2021 Yıllarında Destek Kapsamına Alınan Sektörel Nitelikli Yurt İçi Fuarlar listesinde 44 adet fuar belirlenmiştir [8]. Bu fuarlar da sadece İstanbul (37 adet), İzmir (4 adet), Antalya (2 adet) ve Konya’da (1 adet) düzenlenecektir. Destek kapsamındaki bu fuarların sayısının artırılması ve daha fazla ili kapsamı yararlı olacaktır.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi yatırımının tamamlanması ile düzenlenecek fuar ve kongreler ile hem yurt içinden hem de yurt dışından katılımcılara ev sahipliği yapacaktır. Fuarlar yardımıyla başta tarım ve hayvancılık olmak üzere yurt içinde üretilen diğer endüstri ürünlerinin tanıtımı, pazarlanması sağlanacaktır. Kongreler yardımıyla da bölgenin tanıtımı ve turizm faaliyetlerinde önemli gelişmeler sağlanacaktır.

3.2. Talep Tahmin Yöntemi

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi fizibilitesi çalışması kapsamında oluşabilecek talebi belirlemek amacıyla başta kamu kurum ve kuruluşlarının üst düzey yöneticileri ile ikili görüşmeler yapılmış ardından Niğde ilinde farklı sanayi ve ticaret alanlarında faaliyet gösteren firmalara bir adet anket uygulanmıştır. Yapılan görüşmeler ve yapılan anket ile Niğde’de yer alan kamu kurumlarının Fuar ve Kongre Merkezi ile ilgili görüşleri alınmış ve ildeki firmaların böyle bir yatırıma nasıl baktıkları incelenmeye çalışılmıştır.

Yapılan görüşmelerde Niğde ilinde bir fuar ve kongre merkezine ihtiyaç duyulup duyulmadığı, fuar ve kongrelere katılımın nasıl sağlandığı, ne tür fuar ve kongrelere katılım sağlandığı, bölgeye sağlayacağı sosyal ve ekonomik faydaların neler olacağı, ilde bu tür faaliyetlerin nerede, nasıl ve hangi katılımı gerçekleştirildiği, ne tür tanıtımlar yapılabildiği ve en önemlisi de tarım-hayvancılık ve kitap fuarları dışında ne tür fuarların düzenlenebileceği sorularına cevaplar aranmıştır.

Talebi ve firmaların fuar ve kongre merkezine bakışlarını belirlemek için şehirde faaliyet gösteren firmalara bir anket uygulanmıştır. Hazırlanan anket EK-3’te verilmiştir (Bkz. EK-3). Anket ile firmaların büyüklükleri, faaliyet alanları, çalışan sayıları ve ciroları gibi bilgilerinin yanında firmaların fuarlara ayırdıkları bütçe, katılım sıklıkları, pazarlama stratejileri ile beraber Niğde ilinde yapılacak olan Fuar ve Kongre Merkezi’nin başta firmalara ve ardından Niğde iline neler sağlayacağı tespit edilmeye çalışılmıştır.

3.3. Talep Analizi

Fizibilite çalışmasına temel teşkil eden ve ilk olarak kamu kurum ve kuruluşlarının yöneticileri ile gerçekleştirilen görüşmelerde Niğde ilinin bir Fuar ve Kongre Merkezi’ne acil olarak ihtiyaç duyduğu ortaya çıkmıştır. Ardından hedef kitleyi oluşturan firmalarla yapılan anket ile fuarların tanıtım, pazarlama ve yeni ürün geliştirme aşamalarında çok önemli bir yere sahip olduğu, yüksek maliyet, mesafe ve zaman darlığından dolayı fuarlara katılamadıklarını belirtmişlerdir. Hem Niğde hem de çevre illeri için önemli bir yatırım olacağı fikri ortaya çıkmıştır.

Öngörülen yatırımın kapasitesinin belirlenmesinde; Türkiye’deki fuarcılık sektörünün yapısı, Niğde ilinin ve çevre illerin oluşturduğu ekonomik potansiyel, bölgede yer alan firmaların

rekabet gücü ve sektörel yoğunlaşma, bölgenin büyüme potansiyeli ve beklentiler, Niğde ilinde geçmiş yıllarda düzenlenen fuarların yapısı, bölgede yer alan firmaların fuarlara katılımı, paydaşların görüşleri gibi vb. unsurlar öncelikle dikkate alınmaktadır.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi fizibilitesi çalışması kapsamında oluşabilecek talebi belirlemek ve kamu kurum ve kuruluşlarının nabzını yoklamak için görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Niğde ilinde, Niğde Organize Sanayi Bölgesinde ve Niğde-Bor Karma Organize Sanayi Bölgesinde bulunan firmalara bir anket uygulanmıştır. Bu amaçla 30 firma yetkilisiyle görüşülmüştür.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi fizibilitesi çalışması kapsamında ayrıca Niğde'deki kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları ile telefonla görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşülen kurum sayısı 26'dır. Görüşmelerde, fizibilite çalışmasının amacı açıklanmış, Fuar ve Kongre Merkezi'ne ihtiyaç olup olmadığı, kurulacak merkezden beklentiler ve mevcut durum ile ilgili değerlendirmeler konuşulmuştur.

Yapılan görüşmelerden aşağıda belirtilen hususlar çıkarılabilir:

- Kurum yetkilileri ile gerçekleştirilen görüşmelerde kurumların tamamı Niğde'de bir fuar ve kongre merkezi kurulmasının gerekli olduğunu belirtmişlerdir.
- Kurumlar yurt genelinde düzenlenen fuar, toplantı, etkinlik, eğitim veya kongrelere genelde daha önce görevlendirilmiş personelleri göndererek katılım sağlamaktadır. Kurumların katıldığı fuarların türleri aşağıda verilmiştir.
 - Tarım Fuarı
 - Yapı Fuarı
 - İl Tanıtım Günleri
 - Ulusal Katılımlı Fuarlar şeklindedir.
- Kurum temsilcilerinin tamamı bölgede bir fuar alanı ve kongre merkezinin yapılmasının bölgenin sosyal ve ekonomik gelişimine faydalı olacağına inandığını belirtmektedir. Bu noktada kurum temsilcilerince Fuar ve Kongre Merkezi'nin;
- Yeni istihdam alanları oluşturacağı ve nitelikli iş gücü ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlayacağı,
- Niğde'nin gelişimine katkı sağlayacağı,
- İldeki kurum ve kuruluşların rahatça etkinlik yapabileceği bir merkezin kurulmuş olacağı,
- İlin ekonomisine katkı sağlayacağı belirtilmiştir.
- İlde şu an etkinlik gerçekleştirilecek geniş salonlar bulunmamakta olup toplantılar amacıyla Niğde Valiliği'ne ait binadaki salon kullanılmaktadır. Bu sebeple kurumlarca yapılması planlanan geniş katılımlı ve halka açık etkinlikler ya ertelenmekte ya da az katılımla gerçekleştirilebilmektedir.
- Her yıl gerçekleştirilen Tarım Fuarı, Niğde Belediyesi'nin bahçesinde yapılmakta olup, özellikle büyük makine ekipmanların sergilenmesi mümkün olmamaktadır. Ancak sınırlı sayıda ve küçük ölçekli makineler sergilenmektedir.
- Kurumlar her ilde yapılan rutin fuarlar yerine yeni teknoloji, makine ekipman ya da projelerin tanıtıldığı yurt içi/yurtdışı etkinliklere katılmayı tercih ettiklerini belirtmektedir. Gerçekleştirilmesi istenen bazı fuar ve etkinlikler şöyledir:
 - Tarım Ürünleri Fuarı
 - Tarım Makinaları Fuarı
 - Gıda (Yiyecek-İçecek, Gıda ve Teknoloji) Fuarları
 - Yapı-İnşaat (İnşaat Malzemeleri, ÇAD/CAM) Fuarları
 - Makine ve Teknik Malzeme (Teknik Malzeme, İmalat, Parça) Fuarları

- Deri, Ayakkabı, Kürk (Ayakkabı, Deri ve Kürk) Fuarları
- Medikal (Sağlık, İlaç, Tıbbi Ekipmanlar) Fuarı
- Niğde Gastronomi Günleri
- TR 71 Bölgesi Coğrafi İşaretli Ürünler Fuarı
- Niğde Tarih ve Turizm Kongresi (Kültür Haftası)
- Niğde (veya Ahiler Bölgesi) Turizm ve Seyahat Fuarı
- Niğde El Sanatları ve Yöresel Ürünler Fuarı
- Niğde Mobilya ve Dekorasyon Fuarı
- Niğde Girişimcilik Kongresi
- Niğde Evlilik Fuarı
- Niğde Kitap Fuarı
- El Sanatları Atölyeleri
- Niğde Kent Fuarı (Yerel Yönetimler, Firmalar, Kurumlar, STK'lar)
- Sergilerin Düzenlenmesi
- Haftalık Söyleşiler
- Kurumlar Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nin kurulması halinde; stant açma, etkinliklerde yer alma, koordinasyonda yer alma ve katılım sağlama şeklinde destek olacaklarını belirtmişlerdir.

Diğer Noktalar:

- Kongre merkezi kurulması sonrasında ilde konaklama alternatifleri ile ilgili de bir çalışma yapılması, özellikle Niğde ilçelerinde konaklama seçeneklerinin çıkarılması,
- Fuar ve organizasyonlarda önceliğin Niğde ve Ahiler Kalkınma Ajansı bölgesindeki kurum/kuruluş ve firmalara verilmesi,
- Her ilde yapılanlar dışında, Niğde'ye has spesifik fuar, kongre, sempozyum gibi etkinliklerin önceli olarak yapılması,
- İlin ve fuar merkezinin tanıtımı konusunda bir "tanıtım ve pazarlama" stratejisinin geliştirilmesi.

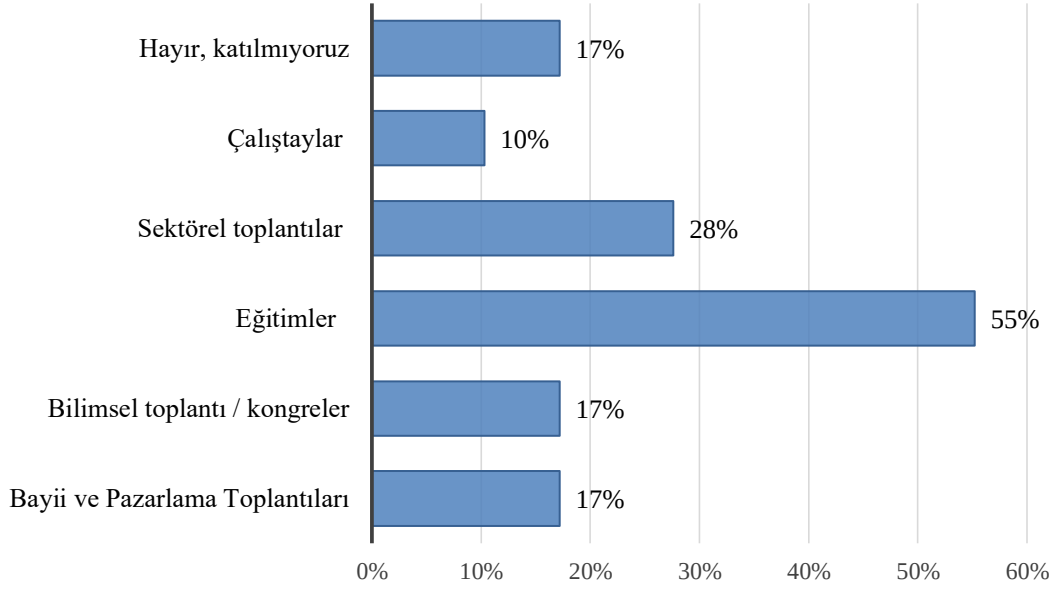
Niğde il merkezinde Niğde Organize Sanayi Bölgesi'nde ve Niğde-Bor Karma Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösteren 30 firmaya anket uygulanmıştır. Anketler firma üst yöneticileri veya yetkili kişiler tarafından cevaplandırılmıştır.

Ankete katılan kişilerin %28'i işyeri sahibi, %36'sı üst seviye yönetici ve %32'si ise idari personelden oluşmaktadır. Ankete katılan işletmelerin %35,7'si mikro ölçekli (1-15 arası çalışan) işletme, %21,4'ü küçük ölçekli (15-50 arası çalışan) işletme, %25'i orta ölçekli işletme ve %14,3'ü ise büyük ölçekli işletme olduğunu belirtmişlerdir.

Ankete katılan firmaların %19,2'si Niğde il merkezinde, %38,5'i Niğde Organize Sanayi Bölgesinde ve %42,3'ü ise Niğde Bor Karma Organize Sanayi Bölgesinde faaliyetlerini sürdürmektedirler. Ankete katılan firmaların %15,4'ü makine imalatı, %11,5'i mobilya ve aksesuar, %11,5'i dericilik, %7,7'si tekstil-gıda ve plastik sektörlerinde faaliyet gösterdiklerini belirtmişlerdir.

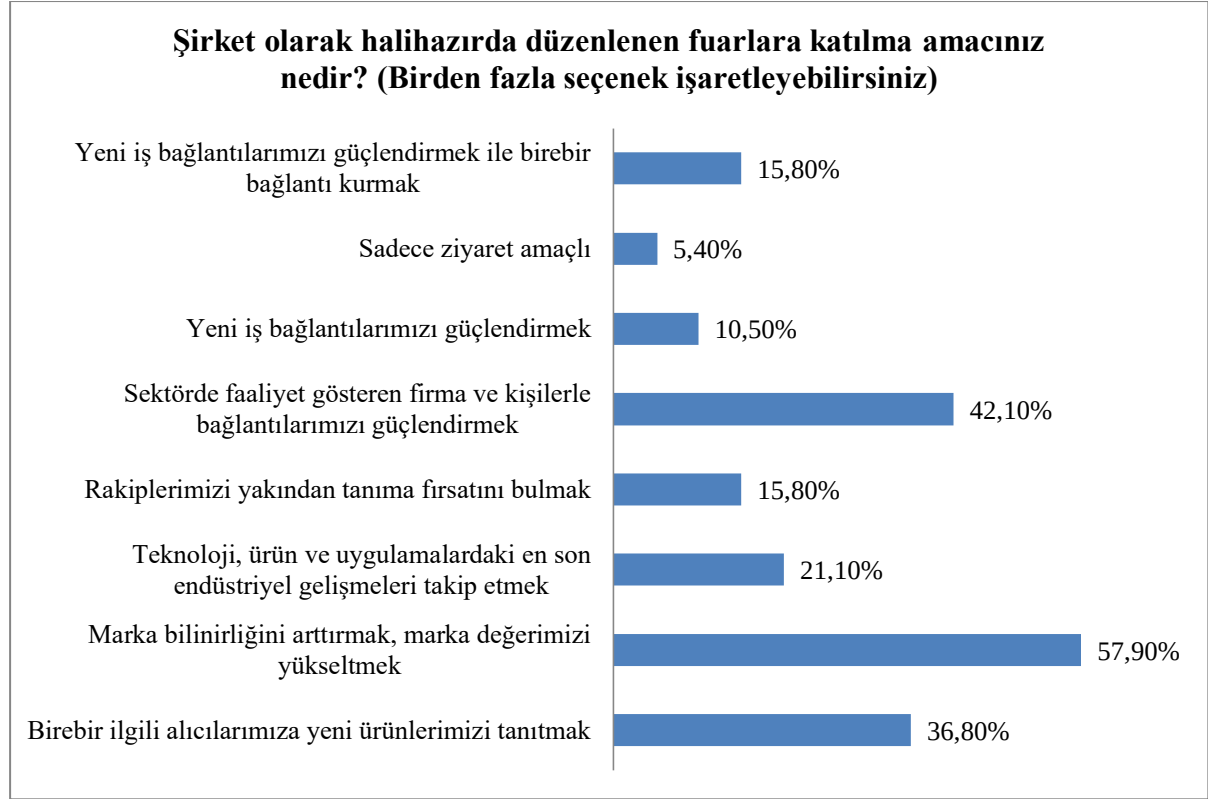
Ankete katılan firmaları %37,5'inin cirosu 250.000-500.000 TL, %25'nin cirosu 500.000-1.000.000 TL, %12,5'inin cirosu 1-4 Milyon TL, %12,5'inin cirosu 5-15 Milyon TL ve %12,5'inin cirosu ise 15 Milyon TL'den daha fazladır. Ankete katılan firmaların %55'i eğitimlere, %28'i sektörel toplantılara, %17'si bilimsel kongre ve toplantılara, %17'si bayi ve pazarlama toplantılarına, %10'u çalıştaylara katıldığını beyan etmiştir. Toplantılara katılmayan kesim ise %17'dir.

Yurtiçinde sektörünüzle ilgili gerçekleştirilen mesleki toplantı, etkinlik, eğitim veya kongrelere katılıyor musunuz?



Şekil 14: Yurtiçinde Sektörle İlgili Gerçekleştirilen Mesleki Toplantı, Etkinlik, Eğitim veya Kongrelere Katılım Durumu

Ankete katılan şirketlerin %57,9'u "marka bilinirliğini artırmak ve marka değerini yükseltmek" amacıyla, %42,1'i "sektörde faaliyet gösteren firma ve kişilerle bağlantılarını güçlendirmek" amacıyla, %36,8'i "yeni ürünleri tanıtmak" amacıyla ve %15,8'i "yeni pazarlar bulmak" amacıyla fuarlara katıldıklarını beyan etmişlerdir.

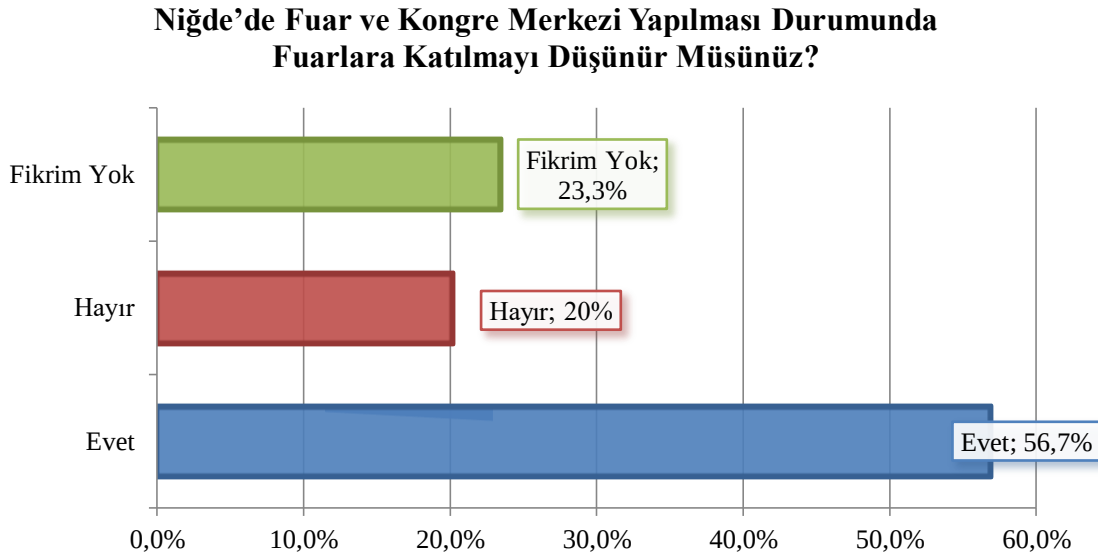


Şekil 15: Hâlihazırda Düzenlenen Fuarlara Katılma Amaçları

Ankete katılan firmaların %55,6'sı doğrudan müşterilere perakende olarak satış yaptıklarını, %51,9'u doğrudan müşterilere toptan satış yaptıklarını, %33,3'ü ihracat yaptıklarını, %22,2'si bayi-dağıtım şeklinde satış yaptıklarını beyan etmişlerdir.

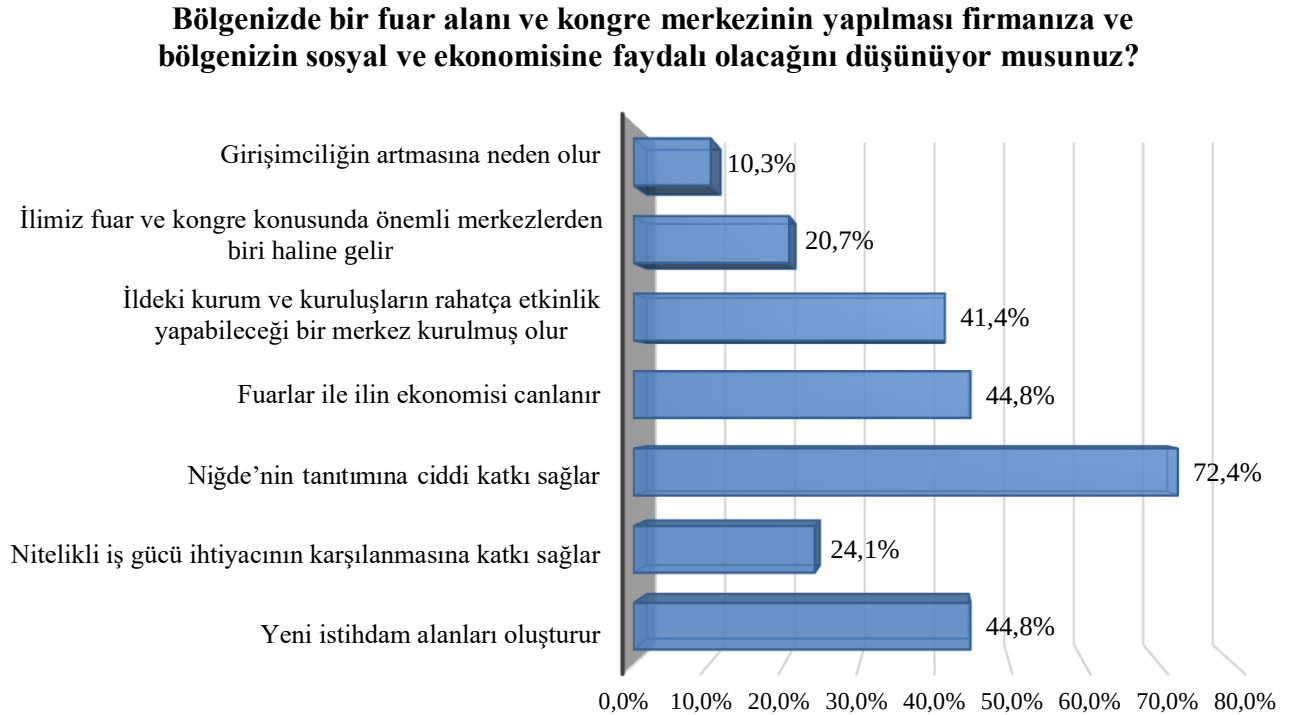
Ankete katılan firmaların yaklaşık olarak %57'si Niğde'de Fuar ve Kongre Merkezi yapılması durumunda fuarlara katılacağını, %20'si fuarlara katılmayacağını belirtmiş, %23'ü ise fikir beyan etmemiştir.

Şekil 16: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi Kurulması Halinde Fuarlara Katılım Durumu



Firmalara “bölgenizde bir fuar alanı ve kongre merkezinin yapılması firmanıza ve bölgenizin sosyal ve ekonomisine faydalı olacağına inanıyor musunuz?” sorusu yöneltilmiştir. Ankete katılan firmaların %72,4’ü Niğde’nin tanıtımına ciddi katkı sağlayacağını, %44,8’i yeni istihdam alanları açacağını, %44,8’i ilin ekonomisinin canlanacağını ve %41,4’ü ildeki kurum ve kuruluşların daha rahatça etkinlik yapabilecekleri bir merkezin olacağını beyan etmişlerdir.

Şekil 17: Bölgede Bir Fuar ve Kongre Merkezinin Yapılmasının Faydaları



Firmalara “kurulacak fuar ve kongre merkezinde ne tür etkinlikler ve faaliyetler yapılmalı?” sorusu yöneltmiş verilen cevaplar aşağıda derlenmiştir:

- Eğitim gören öğrencilerimiz için kültürel etkinlikler yapılabilir.
- Ayrıca biz eğitimciler için aynı şekilde sektörle ilgili faaliyetler yapılabilir.
- Tarım, İl tanıtım günleri vb. etkinlikler ve faaliyetler yapılabilir.
- Sektörümüz olan deri ile ilgili fuar yapılabilir.
- Makine imalatına yönelik bir fuar kurulursa dikkat çekilir.
- İnsanları çekmek amaçlı organizasyonlar, konserler, yemek etkinlikleri yapılırsa daha çok etkili olur.
- Pazar açısından firmalara her türlü desteğin verileceği etkinlik ve faaliyetler yapılabilir.
- Sektörümüz olan deri ile ilgili diğer şehirlerde yapılan fuarlar daha çok etkili olmakta ve çok sayıda kişiyi o ile çekmektedir. Bölgede tarım fuarlarına daha çok katılım sağlanacağı beklenmektedir.
- İnsan kaynağı deri sektörü adına kısıtlı, tarım alanında etkinlikler yapılabilir.
- Üretilen ürünlerin pazarlanması konusunda etkinlikler yapılabilir.
- Üretimi teşvik edici etkinlik ve faaliyetler gerçekleştirilmelidir.
- Kültürel faaliyetler (konserler, tiyatro ve turizm için ilimizin bugüne kadar keşfedilmemiş tarihi değerlerini tanıtım etkinlikleri) ve festivaller düzenlenebilir.
- Tanıtım, sergiler yapılabilir.
- Teknolojik ürünlerin tanıtımı yapılabilir.
- Niğde iline özgü tanıtıcı ve geliştirici etkinlikler yapılabilir.
- Eğitimler ilgi görebilir.
- Dışarıdan gelecek misafirleri ağırlama, ilimizi tanıtmaya gibi faaliyetler yapılmalı.
- Niğde tanıtımı ile ilgili faaliyetler, yatırım ile ilgili faaliyetler yapılmalı.
- Finans sektörlerine yönelik etkinlikler olabilir.
- Mobilya ve dekorasyon, iç dizayn ve mimari, Makine gibi etkinlik ve faaliyetler yapılmalı.
- Bilim ve teknoloji adına gerçekleştirilecek her türlü etkinlik ve faaliyetlerin destekleneceğini ve katılım olacağını düşünüyoruz.

3.4. Talep Tahmin Sonuçları

Kamu kurumları, özel sektör kuruluşları, sivil toplum kuruluşları ile görüşmeler gerçekleştirilmiş, işletmelerle anketler düzenlenmiştir. Ayrıca bölgede gerçekleştirilen fuarlar ve nitelikleri incelenmiştir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının yöneticileri ile yapılan görüşmeler neticesinde;

- a) Bütün yöneticiler Niğde’de bir fuar ve kongre merkezi kurulmasının gerekli olduğunu,
- b) Kurumlar sadece tarım, yapı, il tanıtımı ve diğer ulusal katılımlı fuarlara katıldıklarını, daha kapsamlı ve uluslararası nitelikte fuarlara katılamadıklarını,
- c) Yöneticiler bölgede bir fuar alanı ve kongre merkezinin yapılmasının bölgenin sosyal ve ekonomik gelişimine faydalı olacağına inandığını,
- d) Yöneticiler, kurulacak merkezin yeni istihdam alanları oluşturacağı ve nitelikli iş gücü ihtiyacının karşılanmasına katkı sağlayacağını,
- e) Niğde’nin gelişimine katkı sağlayacağını,
- f) İlde yer alan kurum ve kuruluşların rahatça etkinlik yapabileceğini,
- g) İlin ekonomisine katkı sağlayacağını,
- h) Mekân yetersizliğinden dolayı ilde şu an etkinlik gerçekleştirilecek yeterli sayıda ve genişlikte salonlar bulunmadığını,
- i) Mevcut fuarların ve kongrelerin çok daha az katılımı ile gerçekleştirildiğini,

- j) Mevcut şartlarda büyük makine ve ekipmanların sergilenme imkânının olmadığını,
- k) Kurumlar her ilde yapılan rutin fuarlar yerine yeni teknoloji, makine ekipman ya da projelerin tanıtıldığı fuarların yapılması gerektiğini,
- l) Kurumlar Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nin kurulması halinde; stant açma, etkinliklerde yer alma, koordinasyonda yer alma ve katılım sağlama şeklinde destek olacaklarını belirtmişlerdir.

Talebi belirlemek amacıyla hazırlanan ve farklı büyüklükteki ağırlıklı olarak mikro-küçük ve orta ölçekli firmalara uygulanan anket sonucunda;

- a) Ağırlık sektörlerin makine, mobilya, dericilik, plastik, tekstil ve gıda olduğu,
- b) Firmaların cirolarının ağırlıklı olarak 4 Milyon TL'nin altında olduğu,
- c) Firmaların ağırlıklı olarak kongrelere eğitim almak için veya sektörel toplantılar ile marka bilinirliğini artırmak, yeni ürün tanıtımı yapmak, bağlantıları devam ettirmek ve son endüstriyel gelişmeleri takip etmek için katıldıkları,
- d) Firmaların pazarlama kanallarının daha çok perakende, toptan, bayi ve satış ekipleri aracılığıyla olduğu,
- e) Fuarların yapılması halinde fuarlara katılabilecekleri,
- f) Fuar ve kongre merkezinin Niğde ilinin tanıtımına fayda sağlayacağını düşündükleri,
- g) İldeki kurum ve kuruluşların daha fazla etkinlik yapabileceğini,
- h) Yeni istihdam alanları oluşturacağını,
- i) Mevcut üretimi artırabileceğini ve yeni pazarlar bulabileceklerini belirtmişlerdir.

Yeni kurulacak Fuar ve Kongre Merkezi'nde düzenlenen fuar organizasyonlarına anket gerçekleştirilen işletmelerin %57'si katılım sağlayacaklarını belirtmektedirler. Ankete katılan işletmelerin %57,9'u "marka bilinirliğini artırmak ve marka değerini yükseltmek" amacıyla, %42,1'i "sektörde faaliyet gösteren firma ve kişilerle bağlantılarını güçlendirmek" amacıyla, %36,8'i "yeni ürünleri tanıtmak" amacıyla fuarlara katıldıklarını belirtmektedir.

Niğde Tarım Fuarı 2019 yılında "Tarım Hayvancılık ve Gıda" İhtisas Fuarı (*Tarım Makinaları, Sulama Sistemleri, Tohum, İlaç, Gübre, Fidan, Traktörler, Alternatif Enerji Sistemleri, Hayvancılık Ekipmanları, Süt Sağım Sistemleri, Soğutma Sistemleri*) olarak gerçekleştirilmiştir. Fuar 2020 yılında Covid-19 salgını sebebiyle gerçekleştirilememiş olup, 2021 ve 2022 yılları ve sonrasında da gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

2022 yılında Fuar ve Kongre Merkezi'nin hizmete başlamasıyla 3 fuarın (tarım, kitap ve yöresel ürünler) merkezde gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. Tablo 16'da yer verilen fuarların da takvime alınıp, geleneksel hale getirilmesi mümkündür.

Tablo 16: Niğde'de Düzenlenebilecek Fuarlar

Hali Hazırda Düzenlenen ve Düzenlenmeye Devam Edilecek Ticari Fuarlar	Öncelikli Olarak Düzenlenebilecek Ticari Fuarlar	Gelişime Açık Ticari Fuarlar
Niğde Tarım Fuarı	Niğde Mobilya ve Dekorasyon Fuarı	TR 71 Bölgesi Coğrafi İşaretli Ürünler Fuarı
Niğde Kitap Fuarı	Niğde Evlilik Fuarı	Niğde Deri ve Ayakkabı Fuarı
	Niğde Gastronomi Günleri	Niğde Yapı-İnşaat Fuarı Medikal (Sağlık, İlaç, Tıbbi Ekipmanlar) Fuarı
-	Niğde El Sanatları, Yöresel Ürünler Fuarı	

3.5. Kapasite Seçimi

Yapılacak olan yatırımın kapasitesinin belirlenmesinde;

- Türkiye'deki fuarcılık sektörünün yapısı,
- Niğde ve çevre illerin oluşturduğu ekonomik potansiyel,
- Bölgede yer alan firmaların rekabet gücü ve sektörel yoğunlaşma,
- Bölgenin büyüme potansiyeli ve beklentiler,
- Geçmiş yıllarda Niğde ilinde düzenlenen fuarların yapısı, sayısı,
- Bölgede yer alan firmaların fuarlara katılımı,
- Paydaşların ve fuar organizatörlerinin görüşleri gibi unsurlar öncelikle dikkate alınmaktadır.

Daha önceki bölümlerde çeşitli nitel ve nicel veriler bazında detaylı olarak incelenen veriler, aşağıda özet olarak değerlendirilmiştir.

Geçmiş yıllara ait veriler incelendiğinde Türkiye'de fuarcılık sektörünün en gelişmiş olduğu il, yılda 200 civarında fuara ev sahipliği yapan İstanbul olduğu görülmektedir. 2019 yılında İzmir 38 fuarla ikinci sırada, Ankara 37 fuarla üçüncü sırada, Antalya 27 fuarla dördüncü sırada ve Bursa 22 fuarla beşinci sırada yer almaktadır. Bu illerde yaşanan yoğunlaşmanın dışında, diğer Anadolu illerinde düzenlenen bölgesel fuarların ekonomik ve sosyal kalkınmaya olan etkisi her geçen gün artmakta ve son yıllarda yeni fuar alanı yatırımları planlanarak hayata geçirilmektedir. Önümüzdeki yıllarda Eskişehir, Gaziantep, Mersin, Kayseri, Malatya ve Aydın gibi Anadolu'nun belirgin ekonomik merkezlerinde de fuarcılık sektörünün gelişmesi beklenmektedir.

TR71 Bölgesi illerinden ve Niğde'ye komşu olan Aksaray ve Nevşehir, fuarcılığın gelişmesi açısından Niğde'ye destek sunacak endüstrilere sahiptirler. Ayrıca Adana ve Kayseri de Niğde'ye komşu olan en yüksek sanayi potansiyeline sahip olan iller olarak karşımıza çıkmaktadır. Aksaray, Kırşehir, Nevşehir ve Niğde için Kayseri, toptan ticaret merkezi konumundadır. Kayseri'nin hinterlandında yer alan bu illerden sadece Aksaray'da ve Kırşehir'de, katılımcılara 4.000 m² civarında alan tahsis edilen küçük ve yerel fuarlar düzenlenmektedir. Oysa son yıllarda Nevşehir'de hiç fuar düzenlenmemektedir. Dolayısıyla, Niğde'de düzenlenecek fuarlara bu hem Adana hem de Kayseri illerinden önemli sayıda katılımcı ve ziyaretçi beklenmektedir.

Niğde'de sağlıklı ve modern bir yapıya sahip olmayan fuar alanında son yıllarda her yıl TOBB tarafından kabul gören genellikle iki fuar düzenlenmektedir. Özellikle tarım ve

hayvancılık sektörlerinde düzenlenen fuarlar, katılımcı ve ziyaretçi sayıları bakımından bölgede önemli potansiyele sahiptir. Düzenlenen fuarlarda katılımcı sayısı 2017 yılında 139 bin, 2018 yılında 214 bin ve 2019 yılında da 160 bin kişiye ulaşmıştır.

Fuarlara katılan firmalara KOSGEB tarafından maddi destekler sağlanmaktadır. Tarafımızdan yapılan saha araştırmalarında ve telefon ile yapılan görüşmelerde firmaların yaklaşık %45'inin her yıl fuarlara katıldığı belirlenmiştir. Niğde ilinde düzenlenen fuarlara da katılan firma sayıları da 2017 yılında 155, 2018 yılında 141 ve 2019 yılında da 120 olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında Diyarbakır'da 5, Eskişehir'de 9, Mersin'de 5, Şanlıurfa'da 8, Muğla'da 7 ve Van'da 9 adet fuar gerçekleştirildiği görülmektedir. Oysa Niğde'de sadece 1 adet fuar düzenlenmiştir. Bunun birinci temel nedeni olarak şehrin modern bir fuar alanına sahip olmaması gösterilebilir. Yapılacak olan yatırım ile kapasite olarak Niğde'de bu sayının benzer özelliklere sahip diğer illerin seviyesine çıkarılması sağlanabilir.

Firmalarla yapılan görüşmelerde fuarlara katılım oranları daha düşük olan mikro ve küçük ölçekli firmaların, uygun ve ulaşımı kolay fuar alanının yapılması ve katılım koşullarının kolaylaştırılması halinde, fuarlara katılım isteklerinin artacağı tespit edilmiştir.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi 18.947,56 m² arazi üzerine kurulacaktır. Bu alan Niğde OSB Bölgesi Müdürlüğü'nce Fuar ve Kongre Merkezi kurulması için ayrılmıştır. Bu sebeple tek alternatif yer burasıdır. Açık ve kapalı alan hesaplamaları 24092 sayılı Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelikte yer alan esaslara göre yapılmıştır. Fuar ve kongre merkezi alanı içerisinde konferans salonu, düğün salonu, kafeterya, fuaye olan modern bir tesis planlanmaktadır. Fuarların süresine bağlı olarak yılın 12 ayında fuar düzenlemeleri yapmak mümkündür. Geçmiş yıllarda düzenlenen fuar sayıları göz önüne alındığında hem Niğde iline hem de çevre illere hizmet verebilecek kapasiteye sahip olacağı söylenebilir.

Kongre merkezi istenilen düzeyde etkili ve başarılı bir bilimsel etkinlik için gerekli olan temel ihtiyaçların başında gelmektedir. Türkiye kongre turizminde önemli adımlar atmakta ve her geçen gün bu alanda önemli yatırımlar yapmaktadır. Yapılan kongre merkezleri de bunun en önemli göstergeleridir.

Değerlendirme konusu ulusal nitelikteki Niğde Fuar ve Kongre Merkezi projesinde, ana kullanım üniteleri itibarıyla yer alacak bölümler ve özellikleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Tablo 17: Ana Kullanım Üniteleri

Hizmetin Niteliği	Kapalı Alan (m ²)
Kapalı Fuar Alanı *	2.150
Açık Fuar Alanı *	5.220
Konferans Salonu (1.750 kişilik)	3.700
Çok Amaçlı Salon (Düğün vb.)	1.550
Seminer Salonları (2 adet 80 kişilik, 1 adet 100 kişilik)	470
* Kapalı ve açık fuar alanları olarak belirlenen alanın %80'i net kullanım alanı olarak alınmıştır.	

Konferans salonu, farklı kapasitelerde üç adet seminer salonu ile balo, düğün, kongre vb. toplantılar için kullanılabilecek çok amaçlı salon, Niğde ili ile benzer potansiyele sahip fuar ve kongre merkezleri imkanları ve işletme dönemi tecrübeleri değerlendirilerek, her boyuttaki toplantılara ev sahipliği yapabilecek şekilde projelendirilmiştir.

4. YATIRIM TUTARI

4.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Niğde ilinde ulusal nitelikte yatırımı planlanan fuar ve kongre merkezi için hesaplanan toplam yatırım tutarı, yatırımı oluşturan unsurlar esas alınarak Tablo 13’de verilmiştir. Hesaplamalarda KDV dikkate alınmamıştır. Tablo 13’den de görüleceği üzere değerlendirme konusu fuar ve kongre merkezinin sabit yatırım tutarı 41.864.669 TL olarak hesaplanmıştır.

Hesaplama yer alan yatırım kalemleri ayrıntılı olarak Madde 4.4. (Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı)’de verilmiştir.

4.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Değerlendirme konusu Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi, Organize Sanayi Bölgesinde 148 ada 17 parsel kayıtlı 18.947,56 m² büyüklüğünde, mülkiyeti kamuya ait arsa üzerine yapılacak olup arsa bedeli olarak herhangi bir ödeme yapılmayacaktır.

Niğde Belediye Başkanlığı’ndan alınan bilgiye göre Niğde Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu ile sözlü görüşmeler sağlanmış olup, yatırım kararı ile birlikte protokol imzalanacaktır.

4.3. İşletme Sermayesi

Niğde ulusal fuar ve kongre merkezi yatırımının tamamlanması sonrası işletme döneminde ihtiyaç duyulacak işletme sermayesi ihtiyacı, işletme giderleri kalemleri esas alınarak tam kapasitede ve KKO değerleri esas alınarak yıllar itibarıyla ihtiyaç olarak aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Tablo 18: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı Hesabı (TL)

Unsurlar	Süre (Gün)	Yıllık Tutar (Sabit)	Yıllık Tutar (Değişken)	İşletme Sermayesi Tutarı (Sabit)	İşletme Sermayesi Tutarı (Değişken)	İşletme Sermayesi Tutarı (Toplam)
1. Personel Giderleri	30	768.000	1.152.000	64.000	96.000	160.000
2. Elektrik, Su, Yakıt, Doğalgaz Giderleri	30	25.800	60.200	2.150	5.017	7.167
3. Tanıtım, Seyahat, Temsil, İkram Giderleri	30	41.280	96.320	3.440	8.027	11.467
4. Mamul Stoku	0	0	0	0	0	0
5. Yarı Mamul Stoku	0	0	0	0	0	0
6. Yakıt Stoku	0	0	0	0	0	0
7. Müşt. Bağlı Mal Değeri	30	843.740	1.386.461	70.312	115.538	185.850
8. Nakit İhtiyacı	30	793.800	1.212.200	66.150	101.017	167.167
TOPLAM				206.052	325.598	531.650

Tablo 19: KKO'na Göre Yıllar İtibariyle İşletme Sermayesi İhtiyacı Hesabı (TL)

KKO'NA GÖRE YILLAR İTİBARIYLA İŞLETME SERMAYESİ İHTİYACI HESABI (TL)			
YILLAR	KKO	İŞLETME SERMAYESİ İHTİYACI	KÜMÜLATİF
2023	50%	368.851	368.851
2024	60%	32.560	401.411
2025	70%	32.560	433.971
2026	80%	32.560	466.530
2027	80%	0	466.530

Tablo 18'de tam kapasitede yıllık işletme sermayesi hesabı verilmiştir. Hesaplama tam kapasitede yıllık işletme giderleri, sabit ve değişken olarak ele alınmıştır. Tablo 19'da ise kongre ve fuar merkezinin yıllar itibariyle öngörülen kapasite kullanım oranları dikkate alınarak bu kapasitelere karşılık gelecek şekilde, sabit ve değişken ayırımı da dikkate alınarak her bir işletme yılı için işletme sermayesi ihtiyacı hesaplanmıştır.

4.4. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Toplam yatırım tutarı, yatırımı oluşturan unsurlara ilişkin ayrıntılı bilgi aşağıda Tablo 20'de verilmiştir.

- Arsa:** Değerlendirme konusu fuar ve kongre merkezi kamu arazisi üzerine yapılacağı için herhangi bir gider öngörülmemiştir.
- Etüt Proje:** Yatırıma yönelik ayrıntılı bir çalışma yapılmasını müteakip hazırlanacak inşaat, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, doğalgaz vb. projelerin hazırlanması ve uygulama safhası için 200.000 TL tutarında bir harcama yapılacağı öngörülmüştür.
- Teknik Yardım ve Lisans:** Projenin uygulanmasında herhangi bir teknik yardım ve lisans harcamasına ihtiyaç olmayacağı düşünülmektedir.
- İnşai Tesisler:** İnşaat harcamaları hesabında mimari projede öngörülen alan dağılımları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2020 yılı yapı yaklaşık birim değerleri dikkate alınmıştır. 2021 yılı yapı yaklaşık birim değerleri, çalışmanın yapıldığı tarihte henüz açıklanmadığı için geçmiş yıllar istatistikî inşaat maliyetlerindeki artış da dikkate alınarak yaklaşık %10 fiyat artışı öngörülerek 2021 değerleri olarak güncellenmiştir. İnşaat harcamalarına ilişkin ayrıntılı hesaplama tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 20: İnşaat Harcamaları

İnşaatın Türü	Kapalı Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2020 Yılı Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam İnşaat Harcaması (TL)
Kapalı Fuar Alanı	2.150	III.B	1.450	3.117.500
Açık Fuar Alanı	5.220	I.A	210	1.096.200
Konferans Salonu	3.700	IV.B	1.850	6.845.000
Çok Amaçlı Salon (Düğün vb.)	1.550	IV.B	1.850	2.867.500
Seminer Salonları	470	IV.B	1.850	869.500
Ofis Bölümü	250	III.B	1.450	362.500
Sanatçı/VİP Mekânlar, Yayın Odası vb.	1.150	III.B	1.450	1.667.500
Kafeterya, Mutfak vb. Sosyal Üniteler	1.350	III.B	1.450	1.957.500
Fuaye, Teras, İç Sergi Alanı, İç Bahçe	6.370	III.B	1.450	9.236.500
Teknik Mekân (Su Deposu, Kazan Dairesi vb. dâhil), Kapalı Otopark	2.300	III.A	1.100	2.530.000
Diğer İnşai Harcamalar				1.527.485
TOPLAM (2020 birim fiyatları ile)	24.510			32.077.185
TOPLAM (2021 birim fiyatları ile) *				35.284.904
* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020 yılı birim fiyatları ile hesaplanan inşai harcamalar tutarı, 2021 yılı birim fiyatları henüz açıklanmadığı için yaklaşık olarak 1,1 katsayısı ile 2021 yılına güncellenmiştir.				

- e. Makine ve Teçhizat: Fuar ve kongre merkezinde kullanılacak ısıtma, soğutma, elektrik, doğalgaz, aydınlatma vb. sistemlerin kurulması için ihtiyaç duyulacak makine ve teçhizat harcamaları için, halen Antalya'da faaliyette olan bir fuar merkezinin fiili harcamaları temin edilerek belirlenmiş tutarı içermektedir.
- f. Navlun ve Sigorta: Makine teçhizat bedelinin %1 'i alınmıştır.
- g. Taşıtlar ve Demirbaşlar: Fuar ve kongre merkezi taşıt ve demirbaş ihtiyaçlarını karşılamak için 705.698 TL tutarında bir harcama öngörülmüştür.
- h. Genel Giderler ve Beklenebilecek Farklar: Bu kalemlere kadar olan harcamalar toplamının %2'si alınmıştır.

Tablo 21: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu (TL)

YILLAR	KÜMÜLATİF			2021		2022	
Yatırım Unsurları	Toplam	İç	Dış	İç	Dış	İç	Dış
A - Arsa Yatırımı	0	0	0	0	0	0	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	41.864.669	41.864.669	0	12.658.626	0	29.206.044	0
1 - Etüt, Proje	200.000	200.000	0	150.000	0	50.000	0
2 - Teknik Yardım ve Lisans	0	0	0	0	0	0	0
3 - İnşai Tesisler	35.284.904	35.284.904	0	10.585.471	0	24.699.432	0
4 - Makina ve Teçhizat	1.764.245	1.764.245	0	529.274	0	1.234.972	0
5 - Navlun ve Sigorta	17.642	17.642	0	5.293	0	12.350	0
6 - İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0
7 - Montaj Giderleri	0	0	0	0	0	0	0
8 - Taşıtlar ve Demirbaşlar	705.698	705.698	0	211.709	0	493.989	0
9 - İşletmeye Alma Giderleri	0	0	0	0	0		0
10 - Genel Giderler	1.898.624	1.898.624	0	574.087	0	1.324.537	0
11 - Beklenebilecek Farklar	1.993.556	1.993.556	0	602.792	0	1.390.764	0
Sabit Yatırım Tutarı (Arsa Dâhil)	41.864.669	41.864.669	0	12.658.626	0	29.206.044	0
C - İşletme Sermayesi Yatırımı	368.851	368.851	0	0		368.851	0
Toplam Yatırım Tutarı	42.233.520	42.233.520	0	12.658.626	0	29.574.894	0

5. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

5.1. Finansman Öngörüsü

Niğde’de yapımı planlanan Fuar ve Kongre Merkezi projesine ilişkin özet finansal bilgiler aşağıda verilmiştir:

Fuar ve Kongre Merkezi Yatırımı Özet Finansal Bilgiler	Tutar (TL)
Projenin Sabit Yatırım Tutarı	41.864.669
Projenin Toplam Finansman İhtiyacı	45.191.010
Projenin Tam Kapasitede İşletme Giderleri	2.230.201
Projenin Tam Kapasitede İşletme Gelirleri	9.897.264
Projenin Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı	531.650
Tam Kapasitede Personel İstihdamı ve Personel Giderleri (23 kişi)	1.920.000

Projenin sabit yatırım tutarı yaklaşık 41,9 Milyon TL, toplam finansman ihtiyacı ise yaklaşık 45,2 Milyon TL’dir. Yatırımın tamamlanmasını müteakip tam kapasitede 23 kişiye istihdam sağlayacak projenin tam kapasitede yıllık gelir–gider farkı 7.667.063 TL’dir. Projenin, yatırımın finansman ihtiyacına oranla karlılığının ve ilk yıllar için öngörülen KKO değerlerinin düşük olması sebebiyle finansmanının %100 öz kaynakla sağlanması öngörülmüştür. Benzer fuar ve kongre merkezi yatırımlarının hemen hemen tamamı da Belediye ve/veya İl Özel İdaresi vb. mahalli kamu kuruluşları öncülüğünde oluşturulan şirketlerin sağladığı özkaynak imkanları ile gerçekleştirilmiştir.

Finansman temini için ideal ve öncelikli yaklaşım Niğde Fuar ve Kongre Merkezi yatırımına yönelik Niğde Belediyesi sermayeli bir şirket kurulması, şirkete kişi ve kurumların bağışları, devlet kurumlarının hibe destekleri, çeşitli sanat etkinlikleri gelirleri, çeşitli kurumlardan sağlanacak sponsorluk gelirleri vb. kaynaklar ile yatırım tutarı kadar öz kaynak oluşturulması hedeflenmiş ve başlangıçta şirket sermayesinin yüzde yüz Niğde Belediye’sine ait olması öngörülmüştür.

Projenin finansmanı ile ilgili bilgiler, ‘5.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları’ bölümünde verilmiştir.

5.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Değerlendirme konusu Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi yatırımının finansman ihtiyacı ve bu ihtiyacın karşılanma şekli aşağıda tablo olarak verilmiştir:

Tablo 22: Projenin Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları (TL)

YILLAR	KÜMÜLATİF			2021		2022	
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	TOPLAM	İÇ	DIŞ	İÇ	DIŞ	İÇ	DIŞ
A - Arsa Yatırımı	0	0	0	0	0	0	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	41.864.669	41.864.669	0	12.658.626	0	29.206.044	0
C - Yeniden Değerleme Değer Artışı	0	0	0	0	0		
D - Fiyat Artışları	2.920.604	2.920.604	0	0	0	2.920.604	
E - Finansman Giderleri	0	0	0			0	
F - Kur Farkları	0	0	0				
Sabit Yatırım Toplamı	44.785.274	44.785.274	0	12.658.626	0	32.126.648	0
G - İşletme Sermayesi Yatırımı	368.851	368.851	0	0	0	368.851	
H - Fiyat Artışları	36.885	36.885	0			36.885	
İşletme Sermayesi Toplamı	405.736	405.736	0	0	0	405.736	0
I - Bağlı Değerler	0	0	0	0	0	0	0
GENEL YATIRIM TUTARI (TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI)	45.191.010	45.191.010	0	12.658.626	0	32.532.384	0
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI							
A - Öz kaynaklar	45.191.010	45.191.010	0	12.658.626	0	32.532.384	0
B - Yabancı Kaynaklar	0	0	0	0	0	0	0
C - Fon Açığı (Fazlası)	0	0	0	0	0	0	0
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	45.191.010	45.191.010	0	12.658.626	0	32.532.384	0

Tablodan da görüleceği üzere, projenin toplam finansman ihtiyacı 45.191.010 TL olarak hesaplanmıştır.

Yatırımın gerçekleştirilmesinin 2021 ve 2022 yıllarını kapsayacağı öngörülmüş olup finansman ihtiyacı, Niğde Belediyesi tarafından kurulacak şirketin öz kaynaklarıyla karşılanacaktır. Daha önce de belirtildiği gibi bu şirketin hisselerinin tamamının belediyeye ait olması istenen ideal finansal durumdur. Bu sağlanamıyorsa ildeki diğer paydaşlarla, o da mümkün olamıyorsa ülke çapında istekli sermayedarlarla ortaklık söz konusu olabilecektir.

Tamamen öz kaynaklarla gerçekleştirilecek yatırımın finansman maliyeti yükü olmayacağı için gelecek yıllara yönelik herhangi bir faiz yükü bırakmayacağı için topluma ve kurumlara sağlanabilecek ekonomik, sosyal, kültürel her türlü imkânlarda faiz kaynaklı olumsuz maliyetlerden etkilenmeyecektir.

Yatırımın finansmanı için katkı sağlayabilecek kurum, kuruluş ve aktiviteler aşağıda belirtilmiştir:

Devlet Kurumu Hibeleri; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Ahiler Kalkınma Ajansı, İller Bankası, Ticaret Bakanlığı vb. hibeleri.

Sponsorluk Gelirleri: Türkiye’deki her tür kişi ve kurum.

Kişisel Bağışlar/İsim Hakkı: Vefat etmiş şahsiyetlerin varislerinin bağışlarıyla Fuar merkezinin geneline açık fuar alanına, kapalı fuar alanına, merkezin bütün bağımsız bölümlerine isim verilmesi karşılığı alınan şartlı bağışlar. Ayrıca Niğde doğumlu iş insanları ve yöneticisi oldukları ulusal veya uluslararası şirketlerin yapacağı bağışlar.

Etkinlik Gelirleri: Projeye sağlayacağı doğrudan finansal destekten ziyade Nükhet Duru, Emre Altuğ ve Niğde doğumlu diğer yorumcuların ve başka daldaki sanatçıların yapacağı etkinlikler sayesinde yatırım için tanıtım, pazarlama, farkındalık anlamında ulusal bir strateji oluşturulabileceği, çeşitli ünlüler tarafından düzenlenecek kampanyalarla yatırıma finansal destekler sağlanabileceği öngörülmektedir.

Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi Finansman ihtiyacı ve bunu finanse edecek olan kaynakların ve değerlendirme sonuçlarının özeti Tablo 17’de verilmiştir.

5.3. Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti

Fuar ve kongre merkezi yatırımının hibe ve bağışlarla kurulmuş %100 Niğde Belediyesi sermayeli şirkete ait öz kaynaklarla tamamlanması öngörülmekte olup sermaye maliyeti söz konusu olmayacaktır. Bu seçenekte esas olan, hibe ve bağış yapan kişi ve kuruluşların Niğde Belediyesi’ne ait şirketten finansal bir getiri beklentisi içinde olmaması durumudur.

Böylece yatırım gelecek yıllara yönelik herhangi bir faiz yükü bırakmayacağı için topluma ve kurumlara sağlanabilecek ekonomik, sosyal, kültürel her türlü imkânlarda faiz kaynaklı olumsuz maliyet artışlarından etkilenmeyip, karlılığını ve bu karlılıktan kaynaklı büyümesini ve Niğde Belediyesi’ne aktarabileceği, toplum yararına kullanılacak kaynakları çoğaltarak artırmaya devam edecektir.

5.4. Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi

Projenin finansman ihtiyacı ve kaynakları Tablo 21’de verilmiştir. Yatırımın tamamen öz kaynaklarla finanse edileceği, 2021 ve 2022 yıllarını kapsayacak şekilde iki yıl içinde bitirileceği öngörülmüştür.

Yatırımın gerçekleşmesine yönelik henüz bir tüzel kişilik oluşturulmadığı ve geçmiş yıllara yönelik bilanço, gelir tablosu vb. mali veriler bulunmadığı için “Finansal Oranlar Analizi” yapılamamıştır.

6. TİCARİ ANALİZ

6.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Ticari analiz için temel varsayımlar aşağıda özetlenmiştir.

İskonto Oranı

Yatırım proje finansmanının yalnız öz kaynaklardan sağlanıyor olması nedeniyle, iskonto oranı olarak yatırım bedelinin güvenli kaynak olarak kabul edilen banka mevduatından sağlayabileceği yıllık getiri kullanılacaktır.

Nakit akımlarının indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranı TCMB 2020 itibarıyla 1 yıl ve üzeri bankalar ortalama mevduat faiz oranı olan %10 olarak alınmıştır.

Ekonomik (Faydalı) Ömür

Yatırıma ilişkin amortisman hesabı aşağıda verilmiştir.

Tablo 23: Ortalama Amortisman Oranı Hesabı (TL)

ORTALAMA AMORTİSMAN ORANI HESABI TABLOSU (TL)			
AMORTİSMANA TABİ KIYMETLER	DEĞERİ	AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMAN TUTARI
Bina-İnşaat	35.284.904	2%	705.698
Makine-Teçhizat	1.781.888	10%	178.189
Taşıt-Demirbaşlar	705.698	10%	70.570
TOPLAM	37.772.489		954.457
Ortalama Amortisman Oranı		2,53%	

Yukarıda hesaplama yöntemiyle bulunan ortalama amortisman oranı %2,53 değeri esas alınarak yatırımın faydalı ömrü yaklaşık 40 yıl olarak alınabilir.

Tablo 24: Amortisman Tabi Kıymetler

AMORTİSMANA TABİ KIYMETLER	DEĞERİ (TL)
Sabit Tesis Yatırımı	41.864.669
Sabit Kıymet Fiyat Artışı	2.920.604
Finansman Giderleri	0
Kur Farkları	0
Amortisman Tabi Sabit Kıymetler Toplamı	44.785.274
(-) Birikmiş Amortismanlar	0
Amortisman Tabi Tut. Net Kıymet Tutarı	44.785.274
Ortalama Yıllık Amortisman Tutarı (TL)	1.131.660

Tablo 25: Yıllar İtibariyle Amortisman Tablosu (TL)

YILLAR	AMORTİSMAN TUTARI	AMORTİSMANA TABİ BAKİYE	YILLAR	AMORTİSMAN TUTARI	AMORTİSMANA TABİ BAKİYE
2023	1.131.660	43.653.614	2043	1.131.660	21.020.421
2024	1.131.660	42.521.954	2044	1.131.660	19.888.761
2025	1.131.660	41.390.295	2045	1.131.660	18.757.102
2026	1.131.660	40.258.635	2046	1.131.660	17.625.442
2027	1.131.660	39.126.975	2047	1.131.660	16.493.782
2028	1.131.660	37.995.316	2048	1.131.660	15.362.123
2029	1.131.660	36.863.656	2049	1.131.660	14.230.463
2030	1.131.660	35.731.997	2050	1.131.660	13.098.804
2031	1.131.660	34.600.337	2051	1.131.660	11.967.144
2032	1.131.660	33.468.677	2052	1.131.660	10.835.484
2033	1.131.660	32.337.018	2053	1.131.660	9.703.825
2034	1.131.660	31.205.358	2054	1.131.660	8.572.165
2035	1.131.660	30.073.698	2055	1.131.660	7.440.505
2036	1.131.660	28.942.039	2056	1.131.660	6.308.846
2037	1.131.660	27.810.379	2057	1.131.660	5.177.186
2038	1.131.660	26.678.719	2058	1.131.660	4.045.526
2039	1.131.660	25.547.060	2059	1.131.660	2.913.867
2040	1.131.660	24.415.400	2060	1.131.660	1.782.207
2041	1.131.660	23.283.740	2061	1.131.660	650.547
2042	1.131.660	22.152.081	2062	1.131.660	(481.112)

Hurda Değer

Hurda değer, bir yatırımın faydalı ömrünün sonundaki tahmini değeridir. Fuar ve kongre merkezi yatırımının 40 yıl olarak hesaplanan faydalı ömrü sonundaki değerinin son derece küçük olacağı değerlendirilerek, projenin ekonomik ömrü sonrası değerinin sadece arsa değeri olacağı kabul edilebilir.

Yenileme Yatırımları

Fuar ve kongre merkezi yatırımının gerçekleşmesini müteakip ilk beş yıl için herhangi bir yenileme yatırıma ihtiyaç duyulmayacaktır. Daha sonraki yıllar yapılacak bakım, onarım ve yenileme yatırımları, genel giderler kapsamında değerlendirilmiştir.

Enflasyon Oranı

Ülke genelindeki fiyat artışlarının ölçüsü olarak 2021 TCMB enflasyon beklentisine paralel şekilde %10 oranı baz alınmıştır.

6.2. Ticari Faydalar ve Maliyetler

6.2.1.İşletme Gelirleri

İşletmenin yıllık gelirleri, düzenlenecek fuarlardan ve merkezdeki diğer etkinliklerden oluşmaktadır. İşletme süresi içinde düzenlenecek fuar ve diğer etkinlik gelirleri aşağıdaki tablolarda verilmektedir. Fuar ve Kongre Merkezinin 5.220 m² açık ve 2.150 m² kapalı fuar alanlarının (net kullanım alanları sırasıyla 4.176 m² ve 1.720 m²), ayrı ayrı ya da birlikte, istekli fuar düzenleyici şirketlere yıllık kiralanması öngörülmüştür. Stant kiralari en önemli gelir kaynağı olup, fuar alanının yapısına, düzenlenen fuarın özelliklerine, mevsimine, süresine, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin etkinliğine ve alınan devlet desteklerine göre değişiklikler göstermektedir. Birçok sektörde iç mekân stantlar tercih edilmekle birlikte, tarım makinaları, hayvancılık, mermer gibi sektörlerde iç ve dış alanlar kullanılmaktadır.

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye’de düzenlenecek fuarların etkin ve kapsamlı biçimde tanıtılması ve yıl boyunca kullanılabilecek bir bilgi kaynağına duyulan ihtiyacın karşılanması amacıyla hazırladığı 2021 Yılı Fuar Takvimi’ni yayımlamıştır. 2021 yılında ana fuar takvimi kapsamında, Türkiye genelinde 143’ü uluslararası olmak üzere 387 fuar organize edilecektir

2021 yılının en yoğun fuar programı ilkbahar ve sonbahar aylarında olacak, Mart’ta 61, Nisan’da 37, Ekim’de 56, Kasım’da 53 fuar düzenlenecektir. Yurt içi fuarlarda en fazla sayıda fuar düzenlenecek iller; İstanbul (227), İzmir (25), Antalya (17) ve Bursa (17) olmuştur. 2021 fuar takviminde öne çıkan beş sektör ise şöyle: Tarım ve Hayvancılık (46), gıda (32), eğitim (30), inşaat malzemeleri (27), mobilya (23).

2021 yılı ana fuar takvimi fuar istatistikleri, fuarların şehirlere göre dağılımı aşağıda tablo olarak verilmiştir. Bu veriler dikkate alınarak proje konusu Niğde fuar ve kongre merkezinde tam kapasitede yılda 6 fuar düzenlenebileceği öngörülmüştür.

Tablo 26: 2021 Yılı Ana Fuar Takvimi Fuar İstatistikleri

2021 YILI ANA FUAR TAKVİMİ FUAR İSTATİSTİKLERİ				
TOPLAM FUAR SAYISI		387		
FUAR TÜRÜNE GÖRE		ŞEHİRLERE GÖRE FUARLAR		
				Uluslararası Fuar
Genel Fuar	6	İstanbul	227	116
İhtisas Fuarı	381	İzmir	25	8
		Bursa	17	10
		Antalya	17	2
		Muğla	10	0
		Adana	11	1
		Ankara	7	2
		Batman	7	0
		Kayseri	6	0
		Mersin	6	0
		Tekirdağ	6	0
		Eskişehir	5	0
		Samsun	5	0
		Şanlıurfa	5	0
		Isparta	4	0
		Balıkesir	3	0
		Konya	3	1
		Manisa	3	1
		Ordu	3	0
		Mardin	3	1
		Yozgat	3	0
		Kırklareli	2	0
		Aydın	1	1
		Diyarbakır	1	0
		Kocaeli	1	0
		Burdur	1	0
		Edirne	1	0
		Denizli	1	0
		Uşak	1	0
		Çorum	1	0
		Sakarya	1	0
FUAR NİTELİĞİNE GÖRE				
Ulusal	244			
Uluslararası	143			
AYLARA GÖRE FUARLAR				
Ocak	14			
Şubat	37			
Mart	61			
Nisan	37			
Mayıs	25			
Haziran	30			
Temmuz	11			
Ağustos	6			
Eylül	40			
Ekim	56			
Kasım	53			
Aralık	17			

Kaynak: TOBB, <https://tobb.org.tr/FuarlarMudurlugu/Sayfalar/AnaSayfa.php>

Halen faaliyette olan fuarların gelirleri incelenerek, 2021 yılında düzenlenecek fuarlar için açıklanan açık ve kapalı alan metrekare başına kiralama bedelleri dikkate alınarak işletme gelirleri belirlenmiş ve bu değerler esas alınarak hesaplanan tam kapasitede yıllık işletme gelirleri aşağıda verilmiştir:

Tablo 27: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Gelirleri (TL)

TAM KAPASİTEDE YILLIK İŞLETME GELİRLERİ					
Açık ve kapalı fuar alanlarının net %80 kullanım alanı olacağı, tam kapasitede yılda 6 fuar düzenlenebileceği varsayımıyla hesaplanmıştır.					
Mamulün Cinsi	Satış Miktarı	Birim	Birim Fiyatı	Cinsi	Tutarı (TL)
İç Piyasa					
- Fuar Kapalı Alan Kira Gelirleri	1.720	m ²	2.100	TL/m ² - yıl	3.612.000
- Fuar Açık Alan Kira Gelirleri	4.176	m ²	1.200	TL/m ² - yıl	5.011.200
- Çok Amaçlı Salon (Düğün, Toplantı vb.) Gelirleri	300	gün	3.000	TL/gün	900.000
- Otopark Gelirleri	120	araç	1.500	TL/araç - yıl	180.000
- Diğer Gelirler (Kafeterya, Lokanta, Elektrik Satış vb. gelirleri olarak yukarıdaki gelirlerin %2'si alınmıştır.)					194.064
İÇ SATIŞ TOPLAMI					9.897.264

6.2.2 İşletme Giderleri

Bir hizmet sektörü yatırımı olan fuar ve kongre merkezinin en önemli giderini personel istihdamı oluşturmakta olup, tam kapasitede işletme giderleri tablosu aşağıda verilmiştir. İşletme giderleri ve işletme gelirleri hesabında halen faaliyette olan benzer fuar ve kongre merkezlerinin fiili değerlerinden istifade edilmiştir. Niğde fuar ve kongre merkezinin kapasite kullanım oranları (KKO) belirlenirken TOBB tarafından yayınlanan fuar takvimlerindeki değerler de dikkate alınmıştır.

Tablo 28: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri (TL)

TAM KAPASİTEDE YILLIK İŞLETME GİDERLERİ (TL)								
GİDER UNSURLARI	%	MİKTAR	BİRİM	FİYAT	CİNSİ	TUTAR	SABİT	DEĞİŞKEN
1 - Personel Giderleri		23	Kişi			1.920.000	40%	60%
2 - Elektrik, Su, Yakıt, Doğalgaz Giderleri		1.720	m ²	50	TL/m ² kapalı alan - yıl	86.000	30%	70%
3 - Tanıtım, Seyahat, Temsil, İkram Giderleri		1.720	m ²	80	TL/m ² kapalı alan - yıl	137.600	30%	70%
4 - Genel Giderler	2,0%					42.872	10%	90%
5 - Beklenebilecek Farklar	2,0%					43.729	10%	90%
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ						2.230.201		
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ								
Sabit Giderler Toplamı	:	843.740						
Değişken Giderler Toplamı	:	1.386.461						

Personel Giderleri

Fuar ve kongre merkezinde istihdam edilecek personel listesi, unvanları, sayıları ve işletmeye maliyetine ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak verilmiştir. Fuar ve kongre merkezinde 23 kişinin çalışması öngörülmüş olup tam kapasitede yıllık personel gideri 1.920.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 29: Personel Giderleri

Personel İhtiyacı	Kişi Sayısı	İşverene Maliyet Olarak Aylık Ücret (TL)	İşverene Maliyet Olarak Yıllık Ücret (TL)
Fuar Müdürü	1	15.000	180.000
Muhasebe Şefi	1	10.000	120.000
Muhasebe Elemanı	2	8.000	192.000
Pazarlama ve Halkla İlişkiler Elemanı	2	8.000	192.000
Güvenlik Elemanı	12	6.000	864.000
Bahçıvan	2	5.000	120.000
Sekreter ve Diğer Destek Elemanları	3	7.000	252.000
Toplam Personel Gideri	23		1.920.000

Tablo 30: Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KKO	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
1 - İşletme Gelirleri	4.948.632	5.938.358	6.928.085	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811
2 - Toplam Üretim Giderleri	1.536.971	1.675.613	1.814.263	1.952.909	1.952.908	1.952.909	1.952.908	1.952.909
3 - Amortismanlar	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660
4 - Toplam Sınai Maliyet	2.668.630	2.807.273	2.945.923	3.084.569	3.084.568	3.084.569	3.084.568	3.084.569

Değerlendirme konusu fuar ve kongre merkezi yatırımının net bugünkü değer tablosu aşağıda verilmiştir. Net bugünkü değer, yatırımın ekonomik ömrü boyunca sağladığı getirinin bugünkü değerinden yatırım giderlerinin bugünkü değerinin düşülmesi ile elde edilen farkı ifade eder. Diğer bir ifadeyle net bugünkü değer; yatırımın nakit girişlerinin bugünkü değeri ile nakit çıkışlarının bugünkü değeri arasındaki farka eşittir.

Tablodan da görüleceği üzere, yatırımın tutarı 42.233.520 TL, ekonomik ömür olan 40 yıl boyunca elde edilecek nakit girişlerinin net bugünkü değeri ise 45.973.947 TL'dir. Yatırım dönemi yatırım tutarı ile nakit girişlerinin net bugünkü değeri arasındaki fark sadece 3.740.427 TL'dir. Fuar ve kongre merkezi gibi sosyal ve kültürel amaçlı yatırımlarda net

bugünkü değerin yatırım kararı verilmesinde dikkate alınması uygun olamamaktadır. Bu tür yatırımlarda, yatırımın kendinden ziyade, düzenlenen organizasyonların etkisiyle yatırımın bölgeye sağlayacağı ticari, ekonomik ve kültürel katkı göz önünde bulundurulmalıdır.

Net Bugünkü Değer Hesabı

Tablo 31: Net Bugünkü Değer Hesabı

	Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kar	İskonto Oranı 10%	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
Yatırım Dönemi	2021	12.658.626	0	0		-12.658.626
	2022	29.206.044	368.851	0	1,000000	-29.574.894
1	2023			3.378.490	0,909091	3.071.354
2	2024			3.692.914	0,826446	3.051.995
3	2025			4.373.773	0,751315	3.286.080
4	2026			5.168.470	0,683013	3.530.134
5	2027			4.998.255	0,620921	3.103.523
6	2028			4.998.253	0,564474	2.821.384
7	2029			4.998.253	0,513158	2.564.894
8	2030			4.998.253	0,466507	2.331.722
9	2031			4.998.253	0,424098	2.119.747
10	2032			4.998.253	0,385543	1.927.043
11	2033			4.998.253	0,350494	1.751.857
12	2034			4.998.253	0,318631	1.592.598
13	2035			4.998.253	0,289664	1.447.816
14	2036			4.998.253	0,263331	1.316.196
15	2037			4.998.253	0,239392	1.196.542
16	2038			4.998.253	0,217629	1.087.766
17	2039			4.998.253	0,197845	988.878
18	2040			4.998.253	0,179859	898.980
19	2041			4.998.253	0,163508	817.254
20	2042			4.998.253	0,148644	742.959
21	2043			4.998.253	0,135131	675.417
22	2044			4.998.253	0,122846	614.015
23	2045			4.998.253	0,111678	558.196
24	2046			4.998.253	0,101526	507.451
25	2047			4.998.253	0,092296	461.319
26	2048			4.998.253	0,083905	419.381
27	2049			4.998.253	0,076278	381.255
28	2050			4.998.253	0,069343	346.596
29	2051			4.998.253	0,063039	315.087
30	2052			4.998.253	0,057309	286.443
31	2053			4.998.253	0,052099	260.402
32	2054			4.998.253	0,047362	236.729

33	2055			4.998.253	0,043057	215.209
34	2056			4.998.253	0,039143	195.644
35	2057			4.998.253	0,035584	177.858
36	2058			4.998.253	0,032349	161.689
37	2059			4.998.253	0,029408	146.990
38	2060			4.998.253	0,026735	133.628
39	2061			4.998.253	0,024304	121.480
40	2062			4.998.253	0,022095	110.436
TOPLAM		41.864.669	368.851	196.550.768		45.973.947
NOT - Yatırım tutarı ile nakit girişlerinin net bugünkü değeri arasındaki fark 3.740.427 TL'dir						

Fuar ve Kongre Merkezi projesinin iç karlılık hesabının değerlendirilmesinde de aynı yaklaşım dikkate alınmalıdır.

İç Karlılık Oranı, bir projenin ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin bugünkü değerini, yatırım harcamalarının bugünkü değerine eşitleyen indirgeme oranıdır. Diğer bir ifadeyle bir projenin net bugünkü değerini sıfıra eşit kılan indirgeme oranıdır.

Projenin iç karlılık oranı hesabı tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 32: İç Karlılık Oranı Hesabı

	Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi İhtiyacı	Vergi Öncesi Kar	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
Yatırım Dönemi	2021	12.658.626			1,000000	-12.658.626
	2022	29.206.044	368.851		0,904433	-26.748.521
1	2023			3.378.490	0,818000	2.763.604
2	2024			3.692.914	0,739826	2.732.114
3	2025			4.373.773	0,669123	2.926.594
4	2026			5.168.470	0,605178	3.127.842
5	2027			4.998.253	0,547343	2.735.758
6	2028			4.998.253	0,495035	2.474.311
7	2029			4.998.253	0,447726	2.237.849
8	2030			4.998.253	0,404939	2.023.986
9	2031			4.998.253	0,366240	1.830.560
10	2032			4.998.253	0,331240	1.655.620
11	2033			4.998.253	0,299584	1.497.398
12	2034			4.998.253	0,270954	1.354.296
13	2035			4.998.253	0,245060	1.224.871
14	2036			4.998.253	0,221640	1.107.814
15	2037			4.998.253	0,200459	1.001.944
16	2038			4.998.253	0,181302	906.191

NİĞDE BELEDİYESİ

17	2039			4.998.253	0,163975	819.590
18	2040			4.998.253	0,148305	741.264
19	2041			4.998.253	0,134132	670.424
20	2042			4.998.253	0,121313	606.354
21	2043			4.998.253	0,109720	548.407
22	2044			4.998.253	0,099234	495.997
23	2045			4.998.253	0,089751	448.597
24	2046			4.998.253	0,081173	405.726
25	2047			4.998.253	0,073416	366.952
26	2048			4.998.253	0,066400	331.884
27	2049			4.998.253	0,060054	300.167
28	2050			4.998.253	0,054315	271.481
29	2051			4.998.253	0,049124	245.536
30	2052			4.998.253	0,044430	222.071
31	2053			4.998.253	0,040184	200.848
32	2054			4.998.253	0,036344	181.654
33	2055			4.998.253	0,032870	164.294
34	2056			4.998.253	0,029729	148.593
35	2057			4.998.253	0,026888	134.392
36	2058			4.998.253	0,024318	121.549
37	2059			4.998.253	0,021994	109.933
38	2060			4.998.253	0,019892	99.427
39	2061			4.998.253	0,017991	89.925
40	2062			4.998.253	0,016272	81.331
	Toplam	41.864.669	368.851	196.550.766		0
	İKO	0,1057				
	İKO (%)	10,57				

Değerlendirme sonucunda yatırımın iç karlılık oranı %10,57 olarak hesaplanmıştır. Fuar ve kongre merkezinin sosyal ve kültürel amaçlı bir yatırım olduğu dikkate alındığında iç karlılık oranının yatırım kararı verilmesinde dikkate alınması uygun olamamaktadır. Bu tür yatırımlarda, yatırımın kendinden ziyade, düzenlenen organizasyonların etkisiyle bölgeye sağlayacağı ticari, ekonomik ve kültürel katkı göz önünde bulundurulmalıdır.

7. EKONOMİK ANALİZ

7.1. Nakit Akış Tablosu

Fuar ve kongre merkezinin işletmeye alınmasının planlandığı 2023 yılından 2030 yılına kadar olan dönemi kapsayan proforma gelir – gider tablosu, proforma nakit akım tablosu ve maliyet tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 33: Proforma Nakit Akım Tablosu

PROFORMA NAKİT AKIM TABLOSU (TL)								
AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KKO	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
A - Nakit girişleri	4.866.155	5.847.633	6.837.360	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811
1 - Net İşletme Geliri (a-b-c)	4.866.155	5.847.633	6.837.360	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811
a . İşletme Geliri	4.948.632	5.938.358	6.928.085	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811
- Yurtiçi Satış Geliri	4.948.632	5.938.358	6.928.085	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811
- İhracat	0	0	0	0	0	0	0	0
b . Stok Farkı	0	0	0	0	0	0	0	0
c . M.B.M.D. Satış Tutarı	82.477	90.725	90.725	0	0	0	0	0
2 - K.K.D.P. + Teşvik Primi								
3 - İ.K.D.V.								
B - Nakit Çıktıları	1.487.665	2.154.720	2.463.587	2.749.342	2.919.557	2.919.558	2.919.557	2.919.558
1 - İşletme Dönemi Yatırım Harcamaları	32.560	35.816	35.816	0	0	0	0	0
2 - Net İşletme Giderleri (a-b-c)	1.455.105	1.662.904	1.801.554	1.952.909	1.952.908	1.952.909	1.952.908	1.952.909
a . İşletme Giderleri	1.536.971	1.675.613	1.814.263	1.952.909	1.952.908	1.952.909	1.952.908	1.952.909
b . Stok Farkı	0	0	0	0	0	0	0	0
c . M.B.M.D. Satış Tutarı	81.866	12.709	12.709	0	0	0	0	0
3 - Zorunlu Ödemeler (a+b+c)	0	456.000	626.217	796.432	966.648	966.649	966.648	966.649
a . Vergi ve Stopaj		456.000	626.217	796.432	966.648	966.649	966.648	966.649
b . Temettü		0	0	0	0	0	0	0
c . İkramiye		0	0	0	0	0	0	0
4 - Kredi Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0
a . Faizler	0	0	0	0	0	0	0	0
b . Anapara Geri Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0
C - Nakit Farkı (A-B)	3.378.490	3.692.914	4.373.773	5.168.470	4.998.255	4.998.253	4.998.255	4.998.253
D - Brüt Nakit Akımı (A-B2)	3.411.050	4.184.730	5.035.806	5.964.902	5.964.903	5.964.902	5.964.903	5.964.902

Tablo 34. Proforma Gelir-Gider Tablosu

PROFORMA GELİR - GİDER TABLOSU (TL)								
AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KKO	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
1 - İşletme Gelirleri	4.948.632	5.938.358	6.928.085	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811	7.917.811
2 - Satılan Malın Maliyeti	2.668.630	2.807.273	2.945.923	3.084.569	3.084.568	3.084.569	3.084.568	3.084.569
3 - Kanuni Kâr / Zarar (1-2)	2.280.002	3.131.086	3.982.162	4.833.242	4.833.243	4.833.242	4.833.243	4.833.242
4 - Zarar Mahsubu								0
5 - İhracatta Vergi İstisnası								
6 - Yatırım İndirimi ve Diğ. İnd.	0	0	0	0	0	0	0	0
7 - Kurumlar Vergisi Matrahı (3-(4+5+6))	2.280.002	3.131.086	3.982.162	4.833.242	4.833.243	4.833.242	4.833.243	4.833.242
8 - Kurumlar Vergisi (7*%20)	456.000	626.217	796.432	966.648	966.649	966.648	966.649	966.648
9 - Gelir Vergisi Stopajı ()	0	0	0	0	0	0	0	0
10 - Dönem Kâr/Zararı (3-(8+9))	1.824.001	2.504.869	3.185.730	3.866.594	3.866.595	3.866.594	3.866.595	3.866.594
11 - Zarar Mahsubu	0	0	0	0	0	0	0	0
12 - Kanuni Yedek Akçe ((3-11)*%5)	0	0	0	0	0	0	0	0
13 - 1.Temettü ((10-(11+12))*%50	0	0	0	0	0	0	0	0
14 - Memur ve İşçilere Kâr Payı 0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
15 - Kullanılabilir Kâr (10-(12+13+14))	1.824.001	2.504.869	3.185.730	3.866.594	3.866.595	3.866.594	3.866.595	3.866.594

NİĞDE BELEDİYESİ

Tablo 35: Maliyet Tablosu

MALİYET TABLOSU (TL)								
AÇIKLAMALAR / YILLAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KKO	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
Toplam Üretim Giderleri	1.536.971	1.675.613	1.814.263	1.952.909	1.952.908	1.952.909	1.952.908	1.952.909
Amortismanlar	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660	1.131.660
Toplam Sınai Maliyet	2.668.630	2.807.273	2.945.923	3.084.569	3.084.568	3.084.569	3.084.568	3.084.569
Stok Farkı (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Satış Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0
Satılan Malın Maliyeti	2.668.630	2.807.273	2.945.923	3.084.569	3.084.568	3.084.569	3.084.568	3.084.569

7.2. Fayda Maliyet Analizi

Fuar ve kongre merkezi yatırımları, imalat sanayi veya diğer hizmet sektörü yatırımlarından farklı olarak karlılık amacı gütmeyen yatırımlar olup, sosyal, kültürel ve bölgesel turizm amaçlı katkı sağlayan yatırımlardır. Bu sebeple yatırım kararı alınırken mali analiz verilerini dikkate almaktan ziyade, fuar ve kongre merkezinin sağlayacağı dolaylı faydalar göz önünde bulundurulmalıdır.

Değerlendirme konusu Niğde Fuar ve Kongre Merkezi yatırımı da bu bilgiler çerçevesinde dikkate alınmalıdır. Değerlendirme çalışmalarından elde edilen proje verileri aşağıda toplu olarak verilmiştir:

Tablo 36: Fuar ve Kongre Merkezi Yatırımı Verileri (TL)

Fuar ve Kongre Merkezi Yatırımı Verileri	Tutar (TL)
Projenin Sabit Yatırım Tutarı	41.864.669
Projenin Toplam Finansman İhtiyacı	45.191.010
Projenin Tam Kapasitede İşletme Giderleri	2.230.201
Projenin Tam Kapasitede İşletme Gelirleri	9.897.264
Projenin Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı	531.650
Tam Kapasitede Personel İstihdamı ve Personel Giderleri (23 kişi)	1.920.000

Yukarıda verilen tablodan da görüleceği üzere, fuar ve kongre merkezi projesinin toplam finansman ihtiyacı 45.191.010 TL, tam kapasitede sağlayacağı gelir–gider farkı 7.667.063 TL’dir.

Proje çalışmasındaki nakit akışlarına göre, yatırımın geri ödeme süresi yaklaşık 10 yıl olarak bulunmakta olup ayrıntılı hesaplama tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 37: Yatırımın Geri Ödeme Süresi

YATIRIMIN GERİ ÖDEME SÜRESİ (GÖS) (TL)					
Yıllar	Aylar	YATIRIM TUTARI (TL)	NET NAKİT AKIMI (TL)	KÜMÜLATİF NET NAKİT AKIMI (TL)	BİRİKİMLİ NAKİT AKIMI (TL)
Yatırım Dönemi	12	12.658.626	0	0	-12.658.626
	24	32.126.648	0	0	-44.785.274
1	12		3.378.490	3.378.490	-41.406.784
2	24		3.692.914	7.071.403	-37.713.870
3	36		4.373.773	11.445.176	-33.340.097
4	48		5.168.470	16.613.646	-28.171.628
5	60		4.998.255	21.611.901	-23.173.373
6	72		4.998.253	26.610.154	-18.175.120
7	84		4.998.255	31.608.408	-13.176.865
8	96		4.998.253	36.606.662	-8.178.612
9	108		4.998.254	41.604.915	-3.180.358
10	120		4.998.254	46.603.169	1.817.895
	G.Ö.S.=	116	Ay		
		9,6	Yıl		

Ekonomik Faydalar

Projenin sağlayacağı ekonomik faydalar aşağıdaki gibidir;

- Vergi gelirlerinde artış sağlanacak,
- İlin gayri safı hâsılasında artış sağlanacak,
- Kişi başına düşen gelirden artış sağlanacak,
- Ekonomik büyüme hızlanacak,
- İlin ticaret hacmi artacak,
- Kapasite kullanım oranları artacak,
- İstihdama katkı sağlanacak

Proje sosyal açıdan değerlendirildiğinde; proje, milli ekonomiye, istihdama, kaynakların doğru kullanılmasına, girişimciliğin artırılmasına, yerel kalkınmaya büyük katkılar sağlayacaktır.

8. RİSK ANALİZİ

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi özelinde risk analizi yapıldığında öngörülen bir risk unsuru bulunmamaktadır. Olası riskler ekonomi ve sektörün genel riskleri seviyesinde değerlendirilebilir. Benzer nitelikteki fuar ve kongre merkezlerinin başarılı sonuçlar elde ettiği bir gerçektir. Söz konusu riskler ve düzeyleri Tablo 36’da verilmiştir.

Tablo 38: Risk Değerlendirmesi

Mevcut Durum	Önem (Şiddet) İndeksi (1-3)	Olasılık	Risk Düzeyi
Planlanan etkinliklerin gerçekleşmemesi	3	70%	2,1
Fuarlara katılacak nitelikli kurum/kuruluş bulunamaması	3	50%	1,4
Makroekonomik dengelerde değişimler	2	60%	1,25
Fuarlarda istenen kaliteye ulaşma kapasitesine sahip olmama	2	30%	0,7
Planlanan fuar programlarında meydana gelen önemli aksamalar	2	20%	0,5

Risk Analizi Kapsamında Alınacak Önlemler:

Olası riskleri bertaraf etmek üzere aşağıdaki önlemler alınacaktır:

- Niğde Fuar ve Kongre Merkezi ile ilgili tanıtım çalışmaları yapılacaktır.
- Fuar ve Kongre Merkezi’nin prestijini artıracak etkinlikler organize edilecektir.
- Bölgeye karayolu ile ulaşım kolaydır ancak kullanılabilecek diğer ulaşım araçları da araştırılacaktır.
- Niğde Fuar ve Kongre Merkezi’nde fuar organizasyonlarının zamanında gerçekleştirilmesi için kalifiye elemanlar alınacak, gerekli eğitimler sürekli olarak verilecektir.
- Fuar ve kongre organizasyonlarının bölgedeki diğer etkinlik ve organizasyonlarla çakışmasına dikkat edilecek, planlamalar bu farkındalıkla yapılacaktır.
- Ulusal ve uluslararası fuarlar takip edilecek ve iyi uygulamalar örnek alınacaktır.
- Gerçekleştirilecek fuar ve organizasyonların bölgenin ve sektörlerin ihtiyacına uygun olmasına dikkat edilecektir.
- Bölgedeki kurum ve kuruluşlarla işbirlikleri geliştirilecektir.

Başabaş noktası bir işletmede toplam maliyet ya da harcamaların toplam gelirle eşit olduğu noktaya denilmektedir. Bir işletmenin kar elde etmesi için başabaş noktasının ilerisine geçilmelidir. Bu çerçevede değerlendirme konusu fuar ve kongre merkezinin karlılık ile ilgili hesaplamaları aşağıda verilmiştir:

Tablo 39: Başabaş Noktası Analizi

KARLILIKLA İLGİLİ HESAPLAMALAR BAŞABAŞ NOKTASI ANALİZİ:		(TL)
Toplam İşletme Gelirleri	:	9.897.264
Toplam İşletme Giderleri	:	2.230.201
- Sabit Giderler	:	843.740
- Değişken Giderler	:	1.386.461
Yıllık Amortisman	:	1.131.660
Ortalama Finansman Giderleri	:	0
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ ÜZERİNDEN B.B.N. SATIŞ HASILATI		
	Sabit Giderler	
	-----	:
	Değişken Giderler	981.191
	1- -----	
	Satış Hasılatı	
B.B.N. K.K.O.	B.B.N. Satış Hasılatı	
	-----	:
	Toplam Satış Hasılatı	9,91%
SATILAN MALIN MALİYETİ ÜZERİNDEN AMORT.HARİÇ B.B.N. SATIŞ HASILATI		
	S.Gider + Ort.Fin.Gid.	
	-----	:
	Değişken Giderler	981.191
	1- -----	
	Satış Hasılatı	
B.B.N. K.K.O.	B.B.N. Satış Hasılatı	
	-----	:
	Toplam Satış Hasılatı	9,91%
SATILAN MALIN MALİYETİ ÜZERİNDEN B.B.N. SATIŞ HASILATI		
	S.Gider+Amortisman+Ort.Fin.Gid.	
	-----	:
	Değişken Giderler	2.297.204
	1- -----	
	Satış Hasılatı	
B.B.N. K.K.O.	B.B.N. Satış Hasılatı	
	-----	:
	Toplam Satış Hasılatı	23,21%

Yukarıda verilen karlılıkla ilgili hesaplamaların duyarlılık analizleri de yapılmış, işletme giderlerinin %10 artması, işletme gelirlerinin %10 azalması alternatiflerine göre hesaplamalar tekrarlanmış, ulaşılan sonuçlar tablo olarak aşağıda verilmiştir:

Karlılıkla İlgili Hesaplamalar Üzerine Duyarlılık Analizi

Tablo 40: Duyarlılık Analizi

KARLILIKLA İLGİLİ HESAPLAMALAR		(Duyarlılık Analizi, İşletme Giderleri %10 artar, işletme gelirleri %10 azalırsa) (TL)	
BAŞABAŞ NOKTASI ANALİZİ:			
Toplam İşletme Gelirleri	:	8.907.538	
Toplam İşletme Giderleri	:	2.453.222	
- Sabit Giderler	:	928.114	
- Değişken Giderler	:	1.525.107	
Yıllık Amortisman	:	1.131.660	
Ortalama Finansman Giderleri	:	0	
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ ÜZERİNDEN			
B.B.N. SATIŞ HASILATI		Sabit Giderler	
		-----	:
		Değişken Giderler	1.119.850
		1- -----	
		Satış Hasılatı	
B.B.N. K.K.O.		B.B.N. Satış Hasılatı	
		-----	:
		Toplam Satış Hasılatı	12,57%
SATILAN MALIN MALİYETİ ÜZERİNDEN			
AMORT.HARİÇ B.B.N. SATIŞ HASILATI		S.Gider + Ort.Fin.Gid.	
		-----	:
		Değişken Giderler	1.119.850
		1- -----	
		Satış Hasılatı	
B.B.N. K.K.O.		B.B.N. Satış Hasılatı	
		-----	:
		Toplam Satış Hasılatı	12,57%
SATILAN MALIN MALİYETİ ÜZERİNDEN			
B.B.N. SATIŞ HASILATI		S.Gider+Amortisman+Ort.Fin.Gid.	
		-----	:
		Değişken Giderler	2.485.294
		1- -----	
		Satış Hasılatı	
B.B.N. K.K.O.		B.B.N. Satış Hasılatı	
		-----	:
		Toplam Satış Hasılatı	27,90%

Duyarlılık analizi, hangi risklerin veya belirsizliklerin projeyi potansiyel olarak etkileyebileceğinin belirlenmesi amacıyla yapılmaktadır. Duyarlılık analizinde, yapılan değerlendirme çalışmasını etkileyecek ve belirsizliği yüksek olan değişkenlerin etkisi incelenir.

Değerlendirme konusu Niğde fuar ve kongre merkezi proje çalışmasında, projenin karlılığını etkileyebilecek iki ana değişken, işletme gelirlerinin öngörülenden daha az olması ve/veya işletme giderlerinin öngörülenden daha çok olmasıdır.

Bu proje için duyarlılık analizinde işletme giderlerinin öngörülenden %10 daha çok olması ve işletme gelirlerinin öngörülenden %10 daha az olması durumları bir arada incelenmiş ve bu durumdan karlılık ve başabaş noktasının nasıl etkilendiği Tablo 40’da verilmiştir.

Proje değerleri ve duyarlılık analizi değerleri aşağıda karşılaştırmalı olarak verilmiştir:

Tablo 41: Proje Değerleri ve Duyarlılık Analizi Değerleri Karşılaştırma

	Toplam İşletme Giderleri Üzerinden		Satılan Malın Maliyeti Üzerinden (Amortisman Dahil)	
	Başabaş Noktası Satış Hasılatı (TL)	Başabaş Noktası KKO (%)	Başabaş Noktası Satış Hasılatı (TL)	Başabaş Noktası KKO (%)
Proje (A)	981.191	9,91	2.297.204	23,21
Duyarlılık Analizi (B)	1.119.850	12,57	2.485.294	27,90
Duyarlılık Analizinin Etkisi (A-B)	-138.659	-2,66	-188.090	-4,69

Tablodan da görüleceği üzere işletme giderlerinin %10 artması ve işletme gelirlerinin %10 azalmasına yönelik yapılan duyarlılık analizinde, olumsuz etkilenme durumu, Niğde fuar ve kongre merkezinin çalışacağı öngörülen KKO değerlerinin altında kalmaktadır.

Niğde fuar ve kongre merkezinin işletmeye alınacağı ilk yıl için öngörülen KKO değeri %50’dir. Duyarlılık analizinde bulunan KKO değeri ise %27,90 olarak hesaplanmıştır. Duyarlılık analizi, fuar ve kongre merkezinin KKO değerinin yaklaşık 5 puan daha yüksek çıkması ile sonuçlanmıştır. Bu sonuç, ilk yıl için öngörülen KKO değeri olan %50’nin altında kaldığı için, fuar ve kongre merkezinin işletme döneminde gelir ve gidere dayalı olumsuzluklardan etkilenmeyeceği ve faaliyetini karlı bir şekilde sürdüreceğini göstermektedir.

9. ÇEVRESEL ANALİZ

9.1. Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi

Yatırım konusu 17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) uygulanacak olan I. Liste ve Seçme Eleme Kriterleri uygulanacak olan II. Liste kapsamında yer almamaktadır. Dolayısıyla ÇED raporu alınması gereken yatırım konuları içerisinde sayılmamıştır.

9.2. Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri

Niğde OSB içerisinde kurulacak olan Niğde Fuar ve Kongre Merkezi için en önemli risk trafik yoğunluğu ile katılımcı ve ziyaretçiler için ayrılan oto park alanının büyüklüğüdür. Yatırımın yapılacağı alana giden tüm ana yollar ve bağlantı yolları ve bu yollar üzerindeki trafik yoğunluğu incelenmiş olup OSB'ye sağlanan imkânlar sayesinde ve yolun mesafesinin kısa olmasından dolayı herhangi bir trafik yoğunluğunun yaşanması beklenmemektedir. Mevcut yolların alt yapısı ve genişlikleri yeterli seviyededir. Bir diğer önemli risk ise oto park alanının büyüklüğüdür. 120 araçlık kapalı otopark hesaplanmıştır.

Fuar ve Kongre Merkezi alanında her türlü teknolojik araç ve sistemi destekleyecek enerji, ısıtma-soğutma, klima, telekomünikasyon, su, hava, basınçlı hava gereksinimlerinin eksiksiz olarak sağlanması gerekmektedir. Kuruluş yerinin OSB'nin içerisinde olmasından dolayı da altyapı hizmetlerinde bir aksama yaşanması söz konusu olmayacaktır.

10. SOSYAL ANALİZ

10.1. Projenin Sosyal Etkileri

Yapılacak olan yatırımın ilk önemli bileşeni bir fuar alanının kurulmasıdır. İçerisinde bulunduğumuz çağda tüm sektörlerde yaşanan gelişmeler ve pazarda meydana gelen yeni oluşumlar rekabetin yoğun bir şekilde yaşadığı ortamlar meydana getirmiştir. Günümüzde sadece kaliteli mal üretip pazara sürmek, bunun sonucunda başarı elde etmek ve satış yapabilmek için yeterli görülmemektedir. Çünkü günümüz koşullarında tüketiciler cep telefonu, bilgisayar veya tablet gibi iletişim araçları üzerinden interneti kullanarak aynı malın farklı fiyat, kalite ve özellikleri ile karşılaşabilmekte ve ihtiyacı olan mal veya hizmeti değişik alternatifler arasından seçme şansına sahip olmaktadır [21].

Küreselleşme süreci ile beraber bilgi iletişim teknolojilerinde yaşanan hızlı gelişmeler, üretim imkânlarının çok genişlemiş olması gibi sebeplerle bir işletmenin ortaya çıkardığı hızlı, kaliteli ve düşük maliyetli bir üretim şekli çok kısa bir süre içerisinde diğer işletmeler tarafından da taklit edilebilmekte ve ürün hizmet kalitesi açısından işletmeler arası farklar giderek yok olmaktadır. Bu da tüketicilerin kaliteli ve uygun fiyatlı ürünleri seçmesinde daha seçici davranmalarını gerektirmektedir.

Bundan dolayı tüketicilerin zihninde farklı bir konum ve değer yaratabilen işletmeler pazardaki paylarını koruyabilmekte ve ilerleme kaydedebilmektedir. Bu noktada firmaların yürüttükleri pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinin çok önemli bir rolü bulunmaktadır. Böylesi bir pazar ortamında fuarlara katılım, firmalara oldukça önemli avantajlar sunmakta ve hem pazarlama hem de tanıtım faaliyetlerini bir arada yürütmelerine olanak sağlamaktadır. Bunun yanında fuarlar, toplumu oluşturan bireylerin de bilinçlenmesine ve alternatif ürünler arasında dengeli bir seçim yapabilmesine imkân sağlanmakta ve tüketicilerin beklentilerini üretici firmalara aktarmaları konusunda zemin hazırlamaktadır.

Konuya bu açıdan bakıldığında fuarların firmalar ve tüketiciler açısından önemi açıkça ortaya çıkmaktadır. Çünkü fuarlar, günümüz pazar koşullarında üretici ile tüketicileri karşı karşıya getirebilen, bunlar arasında karşılıklı, yüz yüze bir ilişki kurulmasını sağlayabilen nadir faaliyetlerden bir tanesidir. Katılımcı firmalar, iş yaptıkları müşterileri ile yüz yüze iletişim kurmakta, onların firmaları ve ürünleri hakkında düşündüklerini ilk kaynaktan öğrenme şansına sahip olmakta ve firma tanıtımlarını bizzat müşterilerin kendilerine, araya başka herhangi kişi ya da kitle iletişim aracını sokmadan gerçekleştirebilmektedirler [22].

Bütün bunlar göz önüne alındığında düzenlenecek fuarlar ile yurt içinde ve yurt dışında üretilen ürünlerden ve hizmetlerden haberdar olan, daha bilinçli, satın almada fiyat ve kalite uyumuna dikkat eden bir tüketici kesiminin yetişmesi sağlanacaktır.

Yapılacak yatırımın bir diğer bileşeni ise kongre merkezidir. Turizmde olduğu gibi kongre turizminin de odak noktası kongre merkezleri ve insandır. Katılımcılar bir taraftan gittikleri bölgelerdeki yerel halktan, sosyo-kültürel olarak etkilenmekte, aynı zamanda gittikleri ülke ve bölgelerdeki yerel halkı da sosyo-kültürel açıdan etkilemektedir. Kongre turizmi de farklı kültürdeki insanların kaynaşmasını ve birbirlerini tanımasını sağlamaktadır. Kongre katılımcılarının alanlarında söz sahibi kişiler ve bu kişilerin eğitim ve sosyo-kültürel seviyelerinin yüksek olması gibi nedenlerden dolayı kongre turizminin gerçekleştiği bölgede yaşayanları sosyo-kültürel açıdan olumlu yönde etkilemektedir [23].

Sosyal etkiler, turizmin mevcut sosyal değerleri, kişisel davranışları, aile içi ilişkileri, güvenliği, ahlaki yaşantıyı, mesleki faaliyetleri, geleneksel gösterileri ve toplumun sosyal yapısını doğrudan veya dolaylı olarak etkilemektedir. Öte yandan belirli bir amaç için kongrelere katılan kongre turistleri ile yerel halk ve yerel halkın katmanlarını oluşturan çalışanların iletişimi, oldukça üst düzeydedir. Turistlerin başka destinasyonlara gitmesiyle buralarda yeni insanlarla, toplumlarla temasa geçmekte ve farklı sosyal ilişkiler kurmaktadır. Bu da turizmin toplumlar üzerindeki olumlu ve olumsuz etkisinin günümüzde giderek artmasına neden olmaktadır [24]. Bu açıdan bakıldığında kongre turizmi turistlerinin yerel halkla etkileşimlerinin olumlu yönde gerçekleşmesi beklenen ve arzu edilen bir durumdur. Sonuç olarak kongre turizminin bir destinasyona bazı olumlu ve olumsuz sosyo-kültürel etkileri bulunmaktadır.

İlgili alanda yapılan araştırma sonucunda kongre turizminin meydana geldiği her bölgede olduğu gibi Niğde ili ve çevresi üzerinde de olumlu sosyo-kültürel etkilerinin olacağı açıktır. Bunlar:

Birincisi, şehir imajı üzerindeki önemli etkileri görülecektir. Düzenlenen büyük kongreler, organizasyonlar, dev tanıtım olanaklarını da beraberinde getirmektedir. Hızla gelişen teknoloji, iletişim ve ulaşım olanakları ile birlikte mesafeler kısaltmakta ve turistler kısa sürede uzak yerlere kolayca seyahat etme imkânına sahip olmaktadır [25]. Bu seyahatler sonucunda gerçekleşen toplantı ve kongreler sayesinde kongrenin yapıldığı şehir, bölgenin, ülkenin hatta dünyanın gündeminde yer alabilmektedir. Bu durum sadece kongre turizmi kapsamında elde edilen ekonomik gelirlerin ötesinde farklı alanlara olan etkilerinin de olabileceğini ortaya koymaktadır.

Kongre turizmi, bir yöreyi tanıtmada başarılı bir araç olduğu için kongreler ile beraber seminer, sempozyum, konferans gibi diğer toplantılar sebebiyle oluşan turizm hareketlerini de kapsamaktadır. Ayrıca, bu turizm türünün ulusal veya uluslararası basındaki yankıları da yöre için oldukça etkili tanıtım biçimlerinden biridir. Bu da şehir için olumlu bir imaj, yöreye ulusal ve uluslararası anlamda avantajlar sağlayacaktır.

Daha çok turizm amaçlı gelen turistlerin yöreyi ziyaret etmesinde şehrin çekici bir imaja sahip olmasının rolü oldukça önemlidir. Her şehir, her yöre hatta her ülke dünya turizminden pay almak için bir rekabet içine girmektedir. Kongre merkezlerinin inşa edilip kongrelerin organize edilmesi, şehirleşmeye ve imajın gelişmesine büyük katkı sağlamaktadır. Bir yörede kongre turizmi gelişmişse bölgedeki tarihi ve kültürel eserlerin korunması, bakımı ve onarımı çalışmaları da hız kazanır. Ayrıca kongre turizminin geliştiği yörelerde alt ve üstyapı eksiklikleri en az düzeye düşürülmektedir. Niğde ilinde başarılı ve etkili bir şekilde gerçekleştirilecek olan kongreler ve diğer etkinlikler şehrin imajına önemli katkılar sunacaktır.

İkincisi, yapılacak yatırımın bir diğer bileşeni olan kongre merkezi ile Niğde ili ve çevresinde kongre turizmi büyük ölçüde gelişme gösterecektir. Kongre turizmi, daha kaliteli ve modern alt ve üstyapı tesislerine ihtiyaç duyduğundan diğer turizm türlerine göre daha fazla özelliklere sahiptir [26]. Kongre turizminde turizme kazandırılacak her mekân kentin marka değerinin artmasında önemli olacaktır. Kongre turizmini geliştirmek amacıyla dünyanın birçok yerinde inşa edilen kongre merkezleri, tamamen kongre odaklı bir yapıya sahip

değildir. Çünkü bir kongre merkezi sadece toplantılar için inşa edilmemekte ve kongrelerden daha farklı içerik ve hizmetler için de kullanılmaktadır [27]. Kongre merkezlerinde farklı ihtiyaçların karşılanması için çeşitli donanımlar, tesisler, imkânlar ve araçlarla çeşitli program ve ihtiyaçlara tahsis edilecek alternatif yapıların oluşturulması gerekmektedir. Kongre merkezlerinin yalnızca kongrelere ev sahipliği yapan değil, aynı zamanda tiyatro, konser, miting, sergi salonları, konserler, nikâh ve balo salonları, restoranlar, kafeler vb. ihtiyaçları bünyesinde barındıracak tesisler olarak hizmet veren yapılar olarak tasarlanması gerekmektedir [28]. Niğde ilinde kongre turizminin gelişimine bağlı olarak açılacak olan bu tesisler yalnızca kongre turistlerinin kullanımına bağlı değil aynı zamanda şehir halkının da bu tesislerden yararlanmasına imkân sağlayacaktır.

10.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

Yapılacak olan yatırımın ilk önemli bileşeni olan fuarlar; sadece organizatör firmalar ya da katılımcı firmalar açısından değil düzenlendikleri şehir, bölge ve ülkeler için sosyal yönden olumlu sonuçlar meydana getirmektedir. Düzenlendikleri ilk dönemlerden beri fuarlar, başta yöre halkının sosyal ve kültürel gelişimlerine önemli katkılarda bulunmuştur. Fuarlar; farklı şehir, bölge, ülke ve kültürden insanları bir araya getirmesi, bunlar arasında iletişim kurulmasına ve kültürel paylaşımlar gerçekleştirilmesine yardımcı olması bakımından büyük önem kazanmaktadır.

Günümüzde de fuar organizasyonları düzenlendikleri alanlara ciddi anlamda bir canlılık getirmektedir. Fuar dönemi boyunca, fuarı ziyaret etmek için başka şehir ve ülkelerden gelen katılımcı ve ziyaretçiler sayesinde kısa süreli de olsa ticari bir hareketlilik yaşanması ve ekonomilere ciddi katkılar sağlamanın yanında toplumların sosyal ve kültürel yönden kaynaşmasını da sağlamaktadır.

Fuara katılan katılımcıların ve ticaret, gezmek, görmek ve bilgi edinmek amacıyla gelen ziyaretçilerin konaklama, yeme, içme gibi temel ihtiyaçlarını fuarın düzenlendiği bölgede karşılama zorunluluğu o bölgede faaliyet gösteren işletmelerin gelirlerinin artmasını sağlamaktadır. Ayrıca bölge halkı fuar dönemi boyunca gerçekleştirilen aktivitelere katılma şansını elde etmekte, sosyal ve kültürel aktivitelere katılabilmektedir.

Yapılacak olan fuar ve kongre merkezi Niğde ili ve çevresinin refah seviyesinin yükselmesinde etkili olacaktır. Kongre turizminde katılımcıların yapmış olduğu harcamaların etkisi ile işletme sayılarının arttığı gözlemlenmiştir. Bu gelişme yöredeki halkı üzerinde istihdamın, gelirin ve satın alma gücünün artmasına neden olmaktadır [29, 31]. Kongre turizminin bir diğer boyutu da makro düzeyde etkisinin olmasıdır. Genellikle turizmin ve kongre turizminin sürükleyici etkisi nedeniyle çok sayıda yeni yatırımlar ortaya çıkmakta ve böylece yeni işletmelerin sayısı da artmaktadır. Niğde ilinde bu yatırımın yapılması ise yeni iş imkânlarının oluşmasına ve istihdamın artışına katkıda bulunarak yöreye ekonomik canlılık sağlayacaktır.

Kongre merkezlerinin bireysel etkileri daha çok bilim öğrenimi, mesleki uzmanlıkta gelişim, kariyer belirleme, toplum içi davranışlarının değişmesi ve kişisel eğlence düzeyinde incelenmektedir. Sosyal etkileri ise yöresel, bölgesel, uluslararası turizm, kentsel gelişim, çevresel restorasyon, gençlere istihdam sağlama, gönüllü yerel oluşumlar ve altyapı başlıkları altında sınıflandırılmaktadır [30, 31].

Kongre merkezi ile Niğde ilindeki kültür, sanat ve bilimsel çalışmalara katkı sağlanacağı öngörülmektedir. Günümüzde şehirler daha fazla tercih edilmek için imajlarını geliştirerek kentsel gelişimi uyarmaya, daha fazla yatırımcı ve ziyaretçi çekebilmek için farklı çözümler üretmeye zorlanmaktadır. Bu sebeple şehirler turistik faaliyetlerini çeşitlendirmek ve etkinliklerin kalitesini artırmak zorundadırlar. Kültürel etkinliklerin yanında bilimsel etkinlikler de kente yönelik bir cazibe oluşturabilmektedir [31]. Bu kapsamda kongre turizmi kültür, sanat ve bilimsel çalışmaların en etkili gücü hâline gelmektedir.

Öte yandan, uluslararası platformda akademik etkinliklerini ve bilgilerini kanıtlamış olan kongrelerdeki tebliğlerinin sağlayacağı faydanın önemi oldukça fazladır. Bu bağlamda yapılan kongrelerde son gelişmelere ve oluşumlara en kısa ve masrafsız yoldan ulaşma avantajı sağlanmaktadır. Kongreler, toplantılar, konferanslar, paneller hem turist ve yerel halk arasındaki dostluğu pekiştiren hem de tanıştığı yeni kültürlerle ve yaşamlara duyulan merakla insanların yeni yerler görme arzusunu etkileyen unsurlardır [31].

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi ile yöre halkının kullanabileceği yeni tesisler meydana gelecektir. Yöre halkının kullanımına sunulacak olan tesislerde yalnızca kongreler değil aynı zamanda tiyatro, konser, miting, sergi salonları, konserler, nikâh ve balo salonları, restoranlar, kafeler vb. bulunacaktır. Buralarda yapılacak olan etkinliklerin toplumun tüm kesimleri üzerinde sosyal ve kültürel önemli etkilerinin olacağı kaçınılmazdır.

10.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi

Yapılan istatistiklere göre kongrelerin %43,1'inin bilimsel amaçlı toplantılar olduğu görülmektedir. Bu tür etkinliklere, toplantılarda tebliğ sunmak, yapılan çalışmaları izlemek ve anlatmak üzere dünyanın dört bir yanından alanlarında uzman ve çalışmaları tüm dünya tarafından tanınmış bilim adamları katılmaktadır. Bu katılımcıların kongrelere katılması kenti bir marka şehir hâline getirmektedir [31].

Kongre turizmi Niğde ilinin bir marka şehir olmasında önemli katkılar sağlayacaktır. Turistlerin bir yöreyi ziyaret etmesine neden olan en önemli faktörlerden biri o yörenin sahip olduğu imajdır. Yörenin sahip olduğu iyi bir imaj, yerel ekonomik kalkınmaya ve turizme olan etkisi büyük oranda hissedilir. Bundan dolayı, şehirler turistler üzerinde güven ve sadakati oluşturmak için güçlü marka kimliği ve imajını oluşturmak zorundadır [31]. Marka, ticari bir malı, herhangi bir nesneyi tanıtmaya, benzerinden ayırmaya yarayan özel isim veya işaretler olarak ortaya çıkmaktadır [32]. Turistler gittikleri şehirlerin markalaşması ve pazarlanması amacıyla önemli bir görevi temsil etmektedir.

Günümüzde birçok kişi yaşadığı yerden ayrılarak zamanlarının bir kısmını seyahat amacıyla hiç bilmedikleri ya da merak ettikleri bir şehirde geçirmek istemektedir. Bu nedenle ülkeler açısından bir şehrin pazardaki herhangi bir ürün gibi pazarlanmasının ve rekabet edilebilirliğinin daha fazla dikkat çeken ve önem verilmesi gereken bir durum olduğu görülmektedir [31].

Şehirlerin marka hâline getirilmesinde, kentin tarihi, coğrafi, kültürel, ekonomik özellikleriyle kongre turizmi gibi alternatif turizm türleri de markalaştırma sürecinin altyapısı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kongre turizminin, Niğde ilinin markalaşmasında ön plana çıkan önemli bir bileşen olacağı açıktır. Fuar ve Kongre Merkezi yatırımı ile sosyo-ekonomik gelişmişlik endekslerinde çok gerilerde yer alan ilin bu durumunun değişeceği ve çevre iller arasında coğrafi konumunun getirdiği avantajı da kullanarak refah seviyesinde ilerleme olacağı beklenmektedir.

11. PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI

11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi

Proje Niğde Belediyesi şirketi tarafından yürütülecektir. Niğde Belediye Başkanlığı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49. maddesine göre norm kadrosunu oluşturmuştur. Personel sayısı 858'dir. Niğde Belediyesi personelinin %13'ü Memurlardan, %4'ü Sözleşmeli Personelden, %18'i İşçilerden kalan %65'lik kısım ise belediye şirketinde istihdam edilen personelden oluşmaktadır. Niğde Belediyesi daha önce altyapı ve üst yapı projeleri gerçekleştirmiştir. Proje yürütücüsü olan Niğde Belediyesi'ne ait mali yapıyı gösteren Bilanço EK-7'de verilmiştir.

11.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim

Belirtilen konularda karar alıcı ve uygulayıcı örgütlenme Niğde Belediyesi şirkettir. Yapılacak tüm yatırımlar, tesisin nerelere kurulacağı, kimlere nasıl hizmet verileceği ve personel seçimi ve görevlendirmeleri Niğde Belediyesi şirketi yönetimi tarafından yapılacaktır.

11.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

Yatırımın Niğde Belediyesince kurulacak hisselerinin %100'ü Belediyeye ait şirket tarafından ya da Niğde Belediyesi ve diğer ortaklardan müteşekkil şirket marifetiyle öz kaynak kullanılarak 2 yıl içinde bitirileceği öngörülmüştür. Yatırım kararının alınması en büyük aşama olup, ardından gerçekleşecek süreç Tablo 34'teki termin planında verilmiştir. Sabit yatırım gerçekleşerek kurulduktan sonra tesisin beklenen hizmetleri gerçekleştirmesi için işletme giderleri toplam giderler içinde düşük kalmaktadır.

Tablo 42: Termin Planı

Anahtar Faaliyetler	Yatırım Yılı			
	1. Yıl		2. Yıl	
	İlk 6 Ay	İkinci 6 Ay	İlk 6 Ay	İkinci 6 Ay
Arsa Seçimi ve Gerekli Yasal İzinler				
Tesis İnşaatı İçin Gerekli Projelendirme Hizmetleri				
İnşaat Süreci				
Makina ve Teçhizat Seçimi ve Sipariş Verilmesi				
Makine ve Teçhizatın Montajı ve Eğitimi				
Personel Planlama ve Eğitim				
Tesisin Faaliyete Başlamaya Hazırlanması				

12. SONUÇ

12.1. Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği İle İlgili Sonuçlar

Niğde ili için ticaret, ekonomi ve sosyo-kültürel açılardan daha uygun projeyi belirlemeye yönelik 6 alternatif hazırlanmıştır. Bu alternatifler değerlendirilerek sonuç olarak Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezinde yer alması planlanan tesislerin, Niğde Merkez ile Bor ilçesi arasında belirlenmiş Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 148 ada 17 nolu parselde kayıtlı 18.947,56 m² arazi üzerinde kurulması planlanmıştır.

Yatırımın OSB içerisinde gerçekleştirilecek olmasından dolayı arazi için herhangi bir maliyet söz konusu olmayacaktır. Niğde Ulusal Fuar ve Kongre Merkezi için öngörülen finansman ihtiyacı 45.191.010 TL olarak hesaplanmıştır. Projenin sabit yatırım tutarı 41.864.669 TL, tam kapasitede işletme giderleri 2.230.201 TL, tam kapasitede işletme gelirleri 9.897.264 TL, tam kapasitede işletme sermayesi ihtiyacı 531.650 TL'dir.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi projesinin tam kapasitede sağlayacağı yıllık gelir-gider farkı 7.667.063 TL'dir. Yatırımın geri ödeme süresi yaklaşık 10 yıl olarak hesaplanmıştır. Fuar ve kongre merkezi yatırımının 40 yıl olarak hesaplanan faydalı ömrü sonundaki değerinin son derece küçük olacağı değerlendirilerek, projenin ekonomik ömrü sonrası değerinin sadece arsa değeri olacağı kabul edilmiştir. Niğde Fuar ve Kongre Merkezinin tam kapasitede 23 kişiden oluşacak personel giderleri yıllık 1.920.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Niğde Fuar ve Kongre Merkezinin toplam 5.220 m² açık ve toplam 2.150 m² kapalı fuar alanlarının, ayrı ayrı ya da birlikte, istekli fuar düzenleyici şirketlere yıllık kiralanması öngörülmüştür. Stant kiralari en önemli gelir kaynağı olup, fuar alanının yapısına, düzenlenen fuarın özelliklerine, mevsimine, süresine, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin etkinliğine ve alınan devlet desteklerine göre değişiklikler göstermektedir. Birçok sektörde iç mekân stantlar tercih edilmekle birlikte, tarım makinaları, hayvancılık, mermer gibi sektörlerde iç ve dış alanlar kullanılmaktadır.

Yatırımın gerçekleşmesiyle vergi gelirlerinde artış sağlanacak, ilin gayri safi hâsılasında artış sağlanacak, kişi başına düşen gelirde artış sağlanacak, gelir dağılımında iyileşme sağlanacak, ekonomik büyüme hızlanacak, ilin ticaret hacmi artacak, kapasite kullanım oranları artacak, istihdama katkı sağlanacaktır.

12.2. Projenin Sürdürülebilirliği

Yapılacak olan yatırımın iki önemli bileşeni bulunmaktadır. Birincisi fuar alanı, ikincisi ise kongre merkezidir. İçerisinde bulunduğumuz dönemde tüm sektörlerde yaşanan teknolojik ve bilimsel gelişmeler ve pazarda meydana gelen yeni oluşumlar yoğun bir rekabetin oluşmasına sebep olmaktadır. Tüketiciler nezdinde farklı bir konum ve değer oluşturabilen işletmeler, pazardaki paylarını koruyabilmekte ve ilerleme kaydedebilmektedir. Bu noktada firmaların yürüttükleri pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinin çok önemli bir rolü bulunmaktadır. Böyle bir ortamda fuarlara katılım, firmalara önemli avantajlar sunmakta ve hem pazarlama hem de tanıtım faaliyetlerini bir arada yürütmelerine olanak sağlamaktadır.

Fuar ve Kongre Merkezi, turizmde olduğu gibi kongre turizminin de odak noktasını oluşturmaktadır. Katılımcılar bir taraftan gittikleri bölgelerdeki yerel halktan, sosyo-kültürel olarak etkilenmekte, aynı zamanda gittikleri ülke ve bölgelerdeki yerel halkı da sosyo-kültürel

açıdan etkilemektedir. Kongre turizmi, böylece farklı kültürdeki insanların kaynaşmasını ve birbirlerini tanımalarını sağlamaktadır.

Yapılan araştırmalar, fuarlar ve kongre turizminin, düzenlendiği her bölgede olduğu gibi Niğde ili ve çevresi üzerinde de olumlu sosyo-kültürel etkilerinin olacağını göstermektedir. Bu etkiler; şehir imajı üzerinde önemli iyileşmelerin olacağı, yörenin tanıtımında başarılı bir araç haline geleceği, Niğde ili ve çevresinde kongre turizminin büyük ölçüde gelişme göstereceği ve ilin yeni tesislere kavuşacağı şeklindedir.

Türkiye'nin 2023 ihracat hedefleri doğrultusunda, 2023 yılına kadar asgari 400 bin metrekaareye yakın fuar, sergi ve diğer ticari etkinlikler için kapalı etkinlik alanı oluşturulması, ortaya konulan ihracat hedeflerine ulaşılması açısından önemlidir.

Fuarlar, bölgesel, sektörel veya ihtisas amaçlı olup olmadıkları vb. hususlar dikkate alınarak aşağıda verildiği gibi farklı şekillerde sınıflandırılabilir:

- Uluslararası, bölgesel, ulusal veya yerel olarak düzenlenen fuarlar
- Genel ürün veya ihtisas fuarları
- Sadece ticari hedefe yönelik veya halka açık fuarlar
- Özel fuarlar ya da sürekli olanlar
- EXPO organizasyonları
-

Ülkemizde düzenlenen fuarların önemli bir kısmı, belirli bir sektör ve alanda düzenlenmiş ihtisas fuarlarıdır. Bunun yanı sıra düzenlenen çok sayıda fuar ise ulusal kapsamdadır.

Niğde ve çevre illerin sanayi, tarım ve turizm alanında büyük gelişme göstermesi, konaklama tesislerinin bu kapsamda hızla artması, bölgenin Kongre Turizminde gelişmesine de katkı sağlamaktadır.

Değerlendirme konusu fuar ve kongre merkezi yatırımı, aşağıda sıralanan Türkiye'nin 2023 fuar ve kongre merkezi hedefleri ile uyumludur:

- Her ilde kongre merkezi oluşturularak gerek ulusal gerekse uluslararası kongrelerin Türkiye'de yapılması için tanıtma planlama ve uygulama projeleri yapılacak.
- Fuar turizminin geliştirilmesi için fuar şehirleri ve merkezleri belirlenerek fuar organizasyonları geliştirilecek.
- Kongre turizmine yönelik planlama ve tahsis çalışmaları yapılarak yatırımcılara yön gösterici kongre, fuar ve etkinlikleri teşvik edici politikalar geliştirilecek.
- Kongre turizmine altyapısı uygun iller İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Konya, Bursa, Mersin öncelikle ele alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yönlendirici çalışmalar yapılacak.
- Kongre merkezi olarak planlanan bölgelerin nitelikli turizm tesislerine ve uluslararası havaalanına sahip olması sağlanacak.
- Kongre turizminde varış noktası yönetim şirketlerinin rolü yeniden düzenlenecek.

12.3. Projeyle İlişkin Temel Riskler

Niğde Fuar ve Kongre Merkezi özelinde risk analizi yapıldığında öngörülen bir risk unsuru bulunmamaktadır. Olası riskler ekonomi ve sektörün genel riskleri seviyesinde değerlendirilebilir.

Tablo 43: Risk Değerlendirmesi

Mevcut Durum	Önem (Şiddet) İndeksi (1-3)	Olasılık	Risk Düzeyi
Planlanan etkinliklerin gerçekleşmemesi	3	70%	2,1
Fuarlara katılacak nitelikli kurum/kuruluş bulunamaması	3	50%	1,4
Makroekonomik dengelerde değişimler	2	60%	1,25
Fuarlarda istenen kaliteye ulaşma kapasitesine sahip olmama	2	30%	0,7
Planlanan fuar programlarında meydana gelen önemli aksamalar	2	20%	0,5

Olası riskleri bertaraf etmek üzere önlemler alınacaktır: Niğde Fuar ve Kongre Merkezi ile ilgili tanıtım çalışmaları yapılacaktır. Fuar ve Kongre Merkezi'nin prestijini artıracak etkinlikler organize edilecektir. Bölgeye karayolu ile ulaşım kolaydır ancak kullanılabilir diğer ulaşım araçları da araştırılacaktır. Niğde Fuar ve Kongre Merkezi'nde fuar organizasyonlarının zamanında gerçekleştirilmesi için kalifiye elemanlar alınacak, gerekli eğitimler sürekli olarak verilecektir. Fuar ve kongre organizasyonlarının bölgedeki diğer etkinlik ve organizasyonlarla çakışmasına dikkat edilecek, planlamalar bu farkındalıkla yapılacaktır. Ulusal ve uluslararası fuarlar takip edilecek ve iyi uygulamalar örnek alınacaktır. Gerçekleştirilecek fuar ve organizasyonların bölgenin ve sektörlerin ihtiyacına uygun olmasına dikkat edilecektir. Bölgedeki kurum ve kuruluşlarla işbirlikleri geliştirilecektir.

Fuar ve Kongre Merkezi alanında her türlü teknolojik araç ve sistemi destekleyecek enerji, ısıtma-soğutma, klima, telekomünikasyon, su, hava, basınçlı hava gereksinimlerinin eksiksiz olarak sağlanması gerekmektedir. Kuruluş yerinin OSB'nin içerisinde olmasından dolayı da altyapı hizmetlerinde bir aksama yaşanması söz konusu olmayacaktır.

13. EKLER

- EK-1:** Proje Alternatifleri (Tasarımlar)
- EK-2:** Mimari Avan Proje (Tasarımlar)
- EK-3:** İşletmeler İçin Anket Formu
- EK-4:** Kamu Kurumları ve STK'lar İçin Anket Formu
- EK-5:** Niğde Kurum Görüşmeleri
- EK-6:** Niğde İşletmeler Anket Verileri
- EK-7:** Niğde Belediyesi Bilanço 2019-2020
- EK-8:** Saha Çalışmaları İzin Yazısı (Niğde Belediyesi)
- EK-9:** Çalışma Programı
- EK-10:** Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelik
- EK-11:** TOBB Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Usul ve Esaslar
- EK-12:** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

KAYNAKLAR

- [1] Kuşadası Ticaret Odası, Dünyada ve Türkiye’de Kongre Turizmi, Kuşadası-Efes Kongre Merkezi, Kongre ve Ziyaretçi Büroları, (https://kuto.org.tr/site/assets/files/1581/dunyada_ve_turkiye_kongre_turizmi_raporu.pdf) (Son erişim 05.11.2020)
- [2] Niğde Belediyesi 2020-2024 Stratejik Planı, Niğde Belediyesi, 2020
- [3] Cumhurbaşkanlığı Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018
- [4] Cumhurbaşkanlığı On Birinci Kalkınma Planı 2020-2024
- [5] TR71 (Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir, Niğde) Bölge Planı (2010-2013), Ahiler Kalkınma Ajansı
- [6] Ahiler Kalkınma Ajansı TR71 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı (2014-2023)
- [7] Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı, Yatırım Teşvikleri, BAKA Kalkınma Ajansı Web Sitesi.
- [8] Ticaret Bakanlığı, 2020 ve 2021 Yıllarında Destek Kapsamına Alınan Sektörel Nitelikli Yurt İçi Fuarlar, Ticaret Bakanlığı Web Sitesi, 2020.
- [9] Ahiler Kalkınma Ajansı, Bir Bakışta TR71 Bölgesi, Ahiler Kalkınma Ajansı Web Sitesi
- [10] TOBB, Fuar İstatistikleri, TOBB Web Sitesi
- [11] T.C. Ticaret Bakanlığı, Fuarlar, Ticaret Bakanlığı Web Sitesi, 2020.
- [12] Niğde Valiliği, Niğde İlinin Coğrafi Yapısı, Niğde Valiliği Web Sitesi (<http://www.nigde.gov.tr>)
- [13] Niğde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Web Sitesi. (<https://nigde.tarimorman.gov.tr>)
- [14] Niğde Valiliği Bilim Sanayi Teknoloji İl Müdürlüğü, Niğde İli Aktaş Kasabası Kalsit İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Bilgilendirme Raporu, 2015
- [15] Ahiler Kalkınma Ajansı, Niğde Bor Karma ve Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Teknik Kolej Yapımı Fizibilite Raporu, 2019.
- [16] Acar S, KAZANCIK İ. B., MEYDAN M. C., Mustafa IŞIK, İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE-2017, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Ankara, 2019.
- [17] Ahiler Kalkınma Ajansı, Niğde Bor Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi Kurulumu Yatırım Fizibilitesi Projesi, 2019.
- [18] Hatay Büyükşehir Belediyesi - Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı (DOĞAKA), Hatay Fuar Alanı ve Kongre Merkezi Fizibilite Etüdü, 2017.

- [19] TÜİK, Ulusal Hesaplar, TÜİK Web Sitesi, 2019.
- [20] Rekabet Kurumu, Fuarcılık Sektör Araştırması Raporu, URTEB Web Sitesi, 2019.
- [21] MEGEP Halkla İlişkiler ve Organizasyon Hizmetleri Alanı - Fuarcılık, MEB Web Sitesi, Ankara 2011(<http://www.megep.meb.gov.tr/>)
- [22] Marmara Tanıtım Fuarcılık, Fuarların Önemi, <https://www.marmarafuar.com.tr> web sitesi
- [23] Akhmetov, A. (2007). Almata'nın Kongre Turizm Arz Potansiyeli ve Şehrin Kongre Destinasyonu Seçim Faktörleri Açısından Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı, İzmir.
- [24] Şentürk, F.K. ve Toprak, L.S. (2011). Turizmin Sosyo-Kültürel Etkilerinin Din Görevlilerinin Bakış Açısıyla Değerlendirilmesi, 12. Ulusal Turizm Kongresi, 30 Kasım-4 Aralık 2011, ss.324-334, Akçakoca- Düzce.
- [25] Adan, Ö. (2015). Destinasyon Marka İmajı ve Bir Pazar Bölümü Olarak İş Amaçlı Gelen Turistlere Yönelik Uygulanması, Journal of Yasar University, 10(39), 6555-6611.
- [26] Erol, N. ve Hassan, A. (2013). Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı ile Elde Edilen Turizm Gelirlerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Verilerine Göre Karşılaştırmalı Analizi. Journal of Tourism and Gastronomy Studies, 1(2), ss. 3-14.
- [27] Aksoy, A. (2001). Kongre Turizminin İstanbul'un Yapısal Değişimine Etkisi Dünyadan Örnekler İle İstanbul'daki Kongre Merkezlerinin Özellikleri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, ss.36-121.
- [28] Aydın, Ş. (1997). Kongre Turizmi ve Türkiye'nin Kongre Turizm Potansiyeli. Yüksek Lisans Tezi, Çanakkale On Sekiz Mart Üniversitesi SBE Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı.
- [29] Silerova, E., Maneva, S. ve Hrebejkova, J. (2013). The Importance of Congress Tourism for Regional Development. Czech University of Life Sciences in Prague, Kamycka 129, 165 21 Prague 6, Czech Republic, ss. 79-86.
- [30] Görkemli, N.H. ve Solmaz, B. (2012). Bilim Merkezlerinin Kent Markalaşmasındaki Rolü ve Konya Örneği, İletişim Kuram ve Araştırma Dergisi, Bahar, Sayı: 34.
- [31] Kaleci F., Bozbaş G., Dağlıoğlu, Ö. F., Kongre Turizminin Artırılmasına İlişkin Fizibilite Raporu, Mevlana Kalkınma Ajansı – Necmettin Erbakan Üniversitesi, PROJE NO: TR52/17/ TD/0093, 2017, Konya.
- [32] Kaypak, Ş. (2013). Küreselleşme Sürecinde Kentlerin Markalaşması ve Marka Kentler. C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt. 14, Sayı. 1.

[33] Delice, K., Kongre Turizmi ve Türkiye'deki Toplantılarda Katılımcı Algılarının İncelenmesi; Antalya Yöresinde Bir Uygulama (Yüksek Lisans Tezi), Antalya, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2012.

[34] Ahiler Kalkınma Ajansı, Niğde Yatırım Rehberi, Niğde Yatırım Destek Ofisi, Niğde.

[35] Niğde Belediyesi, Niğde Belediyesi Web Sayfası (<https://nigde.bel.tr>).



Ahiler Kalkınma Ajansı

Cevher Dudayev Mah. Vatan Cad. No:42/1 Merkez / NEVŞEHİR

T: +90 384 214 36 66 F: +90 384 214 00 46

<https://www.ahika.gov.tr/> E-mail: info@ahika.gov.tr

Mart 2021

ISBN:

“Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz”