



Balıkesir şehrinde yer alan otellerin coğrafi bir yaklaşımla incelenmesi

Hotels in Balıkesir City: An Analysis done by geographical approach

Alpaslan Aliagaoglu*^a  Güldane Mirioğlu*^a 

^a Balıkesir Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü, Balıkesir

BİLGİ / INFO

Geliş/Received: 16.09.2019

Kabul/Accepted: 28.12.2019

Anahtar Kelimeler:

Balıkesir şehri
 otel
 kuruluş yeri
 merkezi iş alanı (MİA),
 hizmet fonksiyonu

Keywords:

Balıkesir city
 hotel
 location selection
 central business district (cbd)
 service function

*Sorumlu yazar/Corresponding author:

(A. Aliagaoglu)alpaslan38ster@gmail.com

DOI: 19.17211/tcd.620483

Atf/Citation:

Aliagaoglu, A., Mirioğlu, G.(2019). Balıkesir şehrinde yer alan otellerin coğrafi bir yaklaşımla incelenmesi. *Türk Coğrafya Dergisi*, (73), 106-115. DOI:19.17211/tcd.620483

ÖZ / ABSTRACT

Şehirler çeşitli hizmetlerin sunulduğu yerleşmelerdir. Bu hizmetlerden bir tanesi de şehirlerde gelişmiş olan ekonomik faaliyetlerden olan turizme bağlı olarak ortaya çıkan konaklama hizmetleridir. Oteller konaklama hizmetlerinin bir parçası konumunda bulunmaktadır. Oteller şehir içinde gelişmiş dağılmazlar. Otellerin yerleşimini etkileyen farklı nedenler vardır. Bu çalışmanın amacı Balıkesir şehrinde otellerin coğrafi dağılımını etkileyen faktörleri ortaya koymaktır. Sembolik teorik otel modelleri ve otellerin coğrafi dağılımını etkileyen faktörler analitik bakış açısıyla ele almak çalışmanın yöntemini oluşturmaktadır. Veriler, yıllıklar ve bazı kamu kurumlarından temin edilmiştir. Sonuç olarak, Balıkesir şehrinde iş nedeniyle ortaya çıkan şehir otelleri yaygındır. Balıkesir şehrindeki otellerin coğrafi dağılımı herhangi bir modele benzememektedir. Otel dağılımını etkileyen faktörlerin sadece birkaçı Balıkesir şehrinde otellerin mekansal dağılımını etkilemektedir. Bunlardan merkezi iş alanının varlığı en önemli etkidir. Başlangıç durumu (tarihi süreklilik) ve erişilebilirlik diğer önemli faktörler olarak ortaya çıkmaktadırlar. Planlama, arazi değerleri, çevresel özellikler ve bölgesel yaşam alanları otellerin yer seçiminde etkili olmayan faktörlerdir.

Cities are settlements where various services are offered. One of them is accommodation services. Hotels are part of the accommodation services. Hotels are not randomly dispersed in the city. There are different reasons affecting the location of hotels. This study puts factors affecting geographical distribution of hotels in Balıkesir City. In doing this, symbolic theoretical hotel models and factors affecting the geographical distribution of hotels are discussed from an analytical perspective. Data are obtained from annuals and some public institutions. As a result, non-tourism business hotels are common in the city. The geographical distribution of hotels is not similar to any model. Not all of the factors affecting the distribution of hotels affect the spatial distribution of hotels in the city. The existence of the central business area is the most important factor. Geographical continuity (initial status) and accessibility are the other important reasons. Planning, land values, environmental amenity and regional life areas are ineffective reasons.

1.Giriş

Şehirler çok nüfuslu, çok fonksiyonlu merkezi yerleşmelerdir (Uğur ve Aliagaoglu, 2018). Şehirler tek başına var olmaz, çevresine çeşitli hizmetler sunarlar. Bu durum onların merkezi yer olmalarından ve çeşitli ekonomik faaliyetlerin şehirlerde gelişmiş olmasından kaynaklanır. Merkezi yerlerde sunulan hizmetler merkezi işlevlerdir. Bunlar çok sayıdadır ve çeşitlidirler. Konaklama hizmetleri bunlardan biridir. Bu tür hizmetler turizm faaliyeti sonucu gelişebileceği gibi şehrin sunduğu hizmetler dolayısıyla iş nedeniyle şehre gelenlerin de konaklama ihtiyacı sonucunda da oluşabilmektedir. Şehirlerin çeşitli fonksiyonlarından faydalanan insanlar, bu süre içinde şehirlerde

konaklamakta ve farklı konaklama tesislerini kullanılmaktadırlar.

Oteller konaklama hizmetlerinin bir parçasıdır. Modern oteller şehirlerde ortaya çıkmıştır. Onlar şehrsel coğrafi görünümün en görünür parçalarıdır (Aliagaoglu ve Uğur, 2008). Şehirler seçeneklerin fazla ve fırsatların çok olduğu yerleşmelerdir. Şehrsel hayat karmaşık ve yoğundur (Jacobs, 2011). Bu yoğunluk içinde çeşitli amaçlar (ticaret, sağlık, eğitim gibi) için şehre gelen insanlar da otelleri kullanılmaktadırlar. Bu yönüyle şehirler tatil amaçlı olmayan konaklama hizmetlerinin (yani otellerin) de geliştiği yerleşmelerdir. Otellerin kuruluş yeri seçiminde etkili olan çok sayıda faktör vardır. Bu faktörler otellerin coğrafi dağılımı

üzerinde de etkilidirler.

Otellerin kuruluş yeri seçimi ile ilgili araştırmalar çok disiplinlidir. Turizm bilimi, otel yönetimi, ekonomi, pazarlama, finans ve şehir planlaması gibi farklı bilimler tarafından da ele alınan otellerin kuruluş yeri seçimi Coğrafya biliminin Turizm Coğrafyası alt dalının da incelediği konular arasındadır. Kuruluş yeri, bir işletmenin/otelin ekonomik olarak hayatta kalmasını sağlayacak en uygun yer olarak tanımlanabilir. Pahalı bir yatırım olan oteller, uygun olmayan yer seçiminden olumsuz şekilde etkilenirler. Bu bağlamda yer seçimi konaklama talebini, oda başına gelir düzeyini, müşteri memnuniyetini, hizmetlerin yerine getirilişini yani otellerin başarısını olumlu veya olumsuz yönde etkileyecektir (Yang vd. 2014). Bu durum otellerin yer seçiminde çok sayıda faktörün araştırılmasını gerekli kılmaktadır. Bu çalışma Balıkesir şehrinde otellerin özelliklerini ve yer seçimini belirleyen coğrafi faktörleri ele almaktadır. Çalışma yukarıda ifade edilenlerin önemine ek olarak, Dünya ve Türkiye'den geniş bir alan yazın da sunmaktadır.

Veri, yöntem ve sınırlılıklardan belirtildikten sonra Balıkesir şehri, konaklamayı etkileyecek özellikler bakımından ele alınmaktadır. Amacı, Balıkesir şehrinde otellerin yer seçimini etkileyen faktörleri açıklamak olan bu çalışma farklı bölümlerden oluşmaktadır. Birinci ve ikinci bölümler sırasıyla yerli ve yabancı literatürün taranmasından, literatürdeki teori ve modellerin tanıtılmasından ve bu teoriler ile modeller kullanılarak yapılan araştırmaların tanıtılmasından oluşmaktadır. Daha sonraki bölümlerde veri yöntem ve sınırlılıklar, çalışma alanının genel coğrafi özellikleri ile ilgili bölüm yer almakta ve otellerin yer seçiminde Balıkesir'de etkili olan faktörler anlatılmaktadır. Çalışma sonuç kısmıyla sona ermektedir. Bu bölümde çalışmanın bilimsel yazına olan katkısı verilmektedir.

2. İlgili Yayınlar

Şehirlerde otellerin coğrafi dağılışı ile ilgili çok sayıda araştırma yapılmıştır. Yokeno (1968) bu konuda ilk araştırmacılarından bir tanesidir. Yokeno'dan sonra farklı zamanlarda ve farklı yerleşmelerde çok sayıda yayın yapılmıştır. Bu yazarlar ile araştırılan şehirleri şu şekilde sıralamak mümkündür: Arbel ve Pizam (1977), Tel Aviv şehri, Wall vd. (1985) Toronto şehri, Pearce (1987) Christchurch şehri, Asworth (1989) Batı Avrupa şehirleri, Page ve Sincalair (1989) Londra şehri, Ritter (1989) Nürnberg, Hofmayer (1986) Viyana şehri, Weaver (1993) Küçük Karibiyen Adaları, De Bres (1994) Kansas şehri, Timothy ve Wall (1995) Yogyakarta şehri, Oppermann vd. (1996) Kuala Lumpur şehirlerini çalışmışlardır. Konuyla ilgili ülkemizdeki literatür incelendiğinde ise karşımıza Özer'in (1998) araştırması çıkmaktadır. Buna göre turistik çekicilikler otellerin kuruluş yeri seçiminde önemli faktörlerdir. İstanbul'da oteller iki alanda toplanmıştır. Bunlar Taksim ve Lalelidir. Dökmeci ve Balta (1999) İstanbul şehri ele aldıkları çalışmalarında otellerin İstanbul'da 1950 yılına kadar merkezi iş alanı (MİA) içinde ve yakın çevresinde bulunduğunu, bu tarihten sonra ise, lokasyon seçiminde kıyının dikkate alınmaya başlamasıyla ve İstanbul Boğazı'nın ön plana çıkmasıyla yer seçiminde dağılma yaşanmıştır. Begin (2000) Xiamen, Egan ve Nield (2000) Birleşik Krallık şehirlerini, Shoval ve Cohen Hattab (2001) Kudüs'ü, Shoval (2006) Kudüs, Urtason ve Gutierrez (2006) Madrid, Kerimoğlu ve Çıracı (2006) İstanbul'u çalıştı. Kerimoğlu ve Çıracı (2006)'ya göre, İstanbul'da oteller

eski merkezi iş alanında (MİA) toplanmıştır. Bu durum alanın sadece tarihi özellikleri ile ilgili değildir. Alan ticaretin ve Rusya ve Doğu Avrupa ülkeleriyle yapılan bavul ticaretinin merkezi konumundadır. Yine İstanbul'daki Tarihi Yarımada'nın tarihi ve doğal çekicilikleri de önemlidir. Yürek (2007) çalışmasında Adana'da 20. yüzyıl başlarından günümüze şehir otellerindeki değişimi ve gelişimi ele almıştır. Buna göre, Adana'da oteller şehir merkezine, eğlenme ve dinlenme merkezlerine yakın olarak kurulmuşlardır. Ulaşım imkanları dağılışı etkileyen diğer bir faktördür. Smas (2012) otel mekanlarını incelerken, Novratil vd. (2012) Sumatava Dağları ve Güney Bohemya (Çek Cumhuriyeti) bölgesindeki otelleri, Adam (2013) Kumasi metropolü otelleriyle ilgili araştırmalar yapmışlardır. Ar vd. (2014) Rize'de otellerin yer seçiminde yakın çevrenin etkisinden söz etmektedirler. Buna göre Rize'de oteller turistik yer ve tesislerin varlığına bağlı olarak yer seçmişlerdir. Svec vd. (2014) otel fiyatları, Yang vd. (2014) otel lokasyon modellerini ele almaktadırlar. Küçükali'ye göre, (2015) İstanbul'da yatırım aşamasında bulunan 4 ve 5 yıldızlı otellerin lokasyonunu belirleyen çok sayıda faktör vardır. Müşteriye yakın olma isteği, şehir merkezi ve finans merkezine yakın olma isteği, kuruluş yerinin gelecekteki durumu, hava alanı, kongre ve fuar alanlarına yakınlık, yatırım teşvikleri, imar ve yapı ruhsatı almadaki kolaylıklar bu nedenlerin bazılarıdır. Lou ve Yang (2016) "Toplanma Ekonomisinin" rolü üzerinde dururlarken, Ermağan vd. (2017), "çok ölçütlü karar verme süreci" ile otellerin coğrafi dağılışı Alanya, Bodrum ve Çeşme'de ele almışlardır. Bu çalışmanın sonucuna göre, Alanya kurulacak 5 yıldızlı oteller açısından, Bodrum ve Çeşme'ye göre daha üstün özelliklere sahiptir. Turistik çekiciliklerin varlığı, hava yoluyla ulaşım kolaylığı ve iklim koşulları sırasıyla en önemli üç ölçüt olarak ortaya çıkmaktadır. Özer (2017) İstanbul'da Anadolu Yakasında yer alan otelleri ele aldığı çalışmada, bu alandaki otellerin coğrafi dağılışı, TTŞ (Turistik-Tarihi Şehir) modeline benzemektedir. Ancak bu modelde Avrupa yakasındaki gibi tarihi şehir yoktur. Budovic vd. (2018) Belgrat şehrinde otellerin coğrafi dağılışı ele alırken, Masiero vd. (2019) otel müşteri tercihlerinin yapısını ortaya koymuştur.

Araştırma sahamızla ilgili olan Balıkesir şehrinde ise Birol (2007)'un ve Güney'in (2006) çalışmalarında ise Kervansaray Oteli'nin ve otelin yıkılışının kent kimliği ile olan ilişkisini ele alınmıştır. Temeli 1956 yılında atılan, 1960'lı yıllarda yapımı tamamlanan ve 2006 yılının başlarında yıkılan Kervansaray Oteli de bugünkü Toplu Taşıma Merkezi'nin bulunduğu yerde inşa edilmişti. Birol (2007)'deki bu çalışmasında (Foto 1), Kervansaray Oteli'nin yıkılması Balıkesir şehrine kimlik kazandıran unsurlardan birinin kaybedilmesi olarak değerlendirilmektedir.



Fotoğraf 1. Kervansaray Oteli.

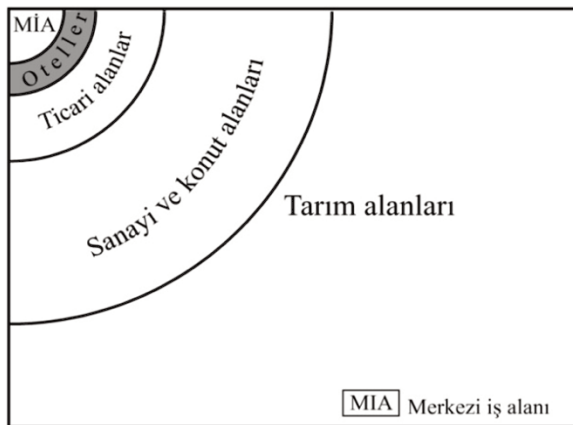
Photo: Kervansaray Hotel.

3. Kavramsal çerçeve: Otel yer seçimini açıklayan başlıca teorik modeller

Otel, insanların konaklama, beslenme ve dinlenme ihtiyaçlarını giderdikleri ekonomik ve sosyal işletmelerdir (Usta, 2008: 44). Konaklamanın tarihi Eski Yunan'a kadar uzanır. Roma İmparatorluğu döneminde, öğrenciler, sanatçılar ve tüccarlar için hanlar yapılmıştır. Orta Çağ'da hanlar ücretli konaklama düşüncesiyle geliştirilmiş, otelciliğin öncüsü olmuşlardır. Otel işletmeciliğinin başlangıcı Avrupa'da 1700'lü yılların sonlarına karşılık gelir. Otelcilik, ABD'de 16. yüzyılda hanların kurulmasıyla başlamıştır. 1794 yılında New York'da otel işlevlerine sahip ilk şehir oteli açılmıştır.

Ülkemizde konaklama işletmelerinin kökeni kervansaray ve hanlara dayanır. Selçuklular zamanında kâr amacı gütmeyen kervansaraylara Osmanlılar zamanında şehir içi hanlar eklenmiştir. 19. yüzyılın ortalarında İstanbul'da, özellikle yabancıların ve azınlıkların yoğunlukta yaşadığı Beyoğlu'nda (Pera'da) konaklama tesisleri kurulmaya başlanmıştır. Bunlardan ilki Hotel d'Anletterre'dir. Modern anlamda ilk otel Wagon-Lits tarafından İstanbul Tepebaşı'nda 1892 yılında açılan Pera Palas Oteli'dir. Yine 1892 yılında Büyük Londra Oteli faaliyete geçmiştir. İstanbul'da 1914 yılında Toktlayan Oteli, 1931 yılında ise Park Oteli açılmıştır. 1955 yılında açılan Hilton Oteli, Türk Hükümeti (Emekli Sandığı) ile Hilton şirketinin ortak girişimi olarak faaliyete geçmiştir. Bu otel ülkemizde modern Türk turizminin gelişmesine öncülük etmiştir (Usta 2008, Çavuş ve Öncüer 2009, Demirtaş 2010).

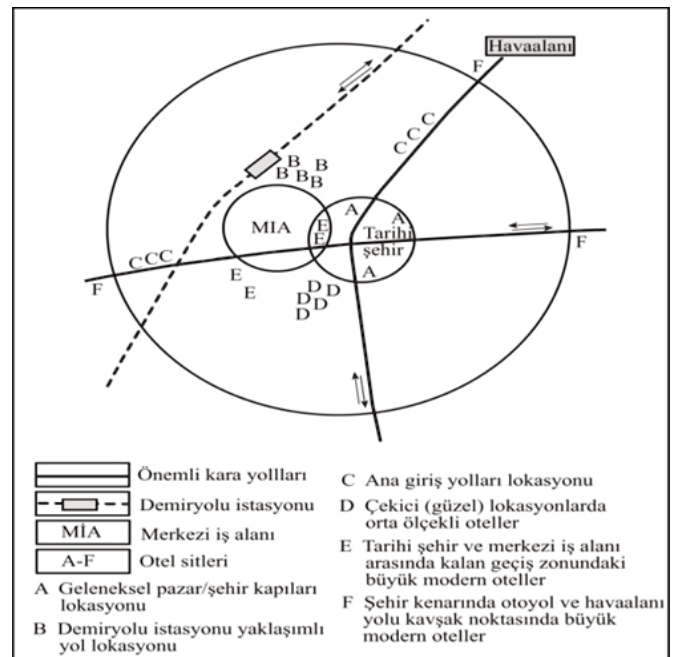
Otellerin yer seçimini etkileyen faktörleri açıklayan bazı modeller bulunmaktadır. Yokeno (1968) tek merkezli şehirde otelleri, en içteki yönetim kuşağı ile ticarî kuşak arasına yerleştirmiştir (Şekil 1). Görgül (ampirik) çalışmalar otellerin şehir merkezinde, tarihi çekirdek etrafında toplandığını ortaya koymuştur. Ancak bu toplanma kıyı sayfiyelerinde, finansal kurumlar veya özelleşmiş alışveriş caddelerinde olduğu gibi çok belirgin değildir. Oteller (otel kümeleri), ticarî mekânlarla, yönetim birimleriyle bazen de meskenler ile karışık hâlde bulunur. Bu kümelerin sayısı ve lokasyonları birbirine ilişkili çok sayıda faktörün etkisiyle belirmektedir. Bu faktörleri, şehrin büyüklüğü, fonksiyonları, şehrin başlangıçtaki durumu, ulaşım durumu ve şehrin tek veya çok merkezli oluşu şeklinde sıralamak mümkündür.



Şekil 1. Yokeno Modeli (1968).

Figure 1. Yokeno's Model.

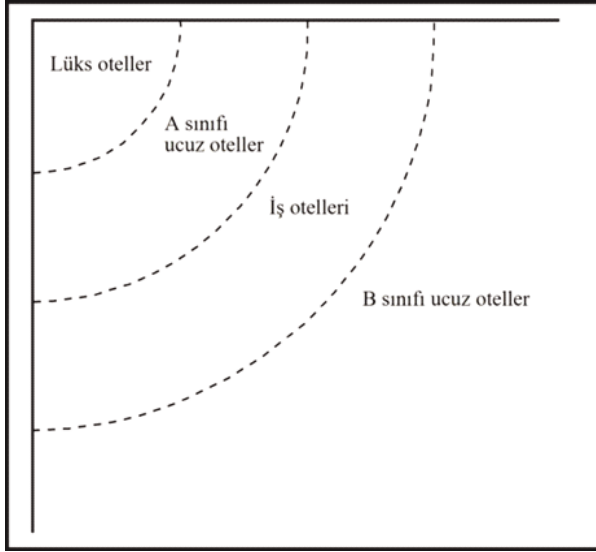
Ashworth (1989), orta büyüklükte Batı Avrupa şehirlerini dikkate alarak otel lokasyonunu etkileyen faktörleri açıklamıştır (Şekil 2). Bu çalışmada otel lokasyonları şehrin alansal gelişimi veya turistik-tarihi şehrin oluşumu ile birlikte ele alınmakta, altı lokasyonel toplanma alanı tespit edilmektedir. Orijinal şehir zamanla genişlemekte, tarihi şehir ve yeni bir merkezi iş sahası ortaya çıkmaktadır. A tipi lokasyon tarihi şehir lokasyonudur. Ashworth bu tip lokasyonu geleneksel pazar ve şehir kapıları lokasyonu olarak tanımlamaktadır. E tipi lokasyon tarihi şehir ve yeni merkezi iş sahasının kesişme noktasında yer almaktadır. B, C, F lokasyonları ulaşım yönelimli lokasyonlardır. B lokasyonu demiryolu yaklaşım lokasyonu iken, C, ana giriş yolu lokasyonu, F ise şehir kenarında anayol-hava alanı yolu kavşak lokasyonu olarak ortaya çıkmaktadır. D tipi lokasyon A ve E tipi lokasyonlarla birlikte pazar yönelimli lokasyondur-çevresel açıdan çekici alanlarda bulunmaktadır.



Şekil 2. Turist-Tarihi Şehir Modeli (Ashworth Modeli 1989).

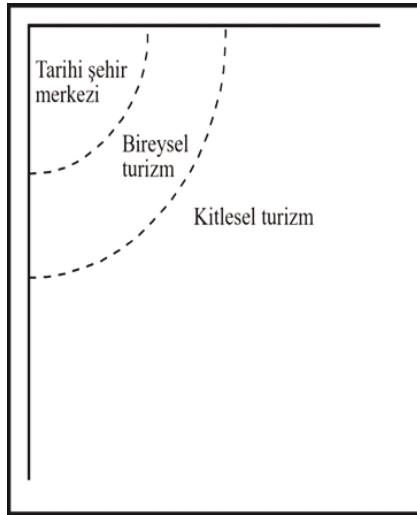
Figure 2. Tourist-Historical City Model (Ashworth's Model 1989).

Egan ve Nield (2000), Thünen ve Alonso modelini temel olarak Birleşik Krallık'taki şehirler için bir otel lokasyon modeli geliştirmişlerdir (Şekil 3). Neoklasik bakış açısıyla ele alınan modelde, erişilebilirlik ve kira bedeli ödeme kabiliyeti otellerin yer seçimini belirlemektedir. Bu modelde otel lokasyonları merkezden uzaklığa göre kademeli olarak sıralanmıştır. Merkezde lüks oteller bulunmaktadır. Bunlar kira ödeme kabiliyeti yüksek olan otellerdir ve çok gelir elde ederler. A tipi ucuz otelleri, iş otelleri, B tipi ucuz oteller son olarak üç yıldızlı iş otelleri şeklinde diğer oteller merkezden çevreye doğru sıralanmaktadır. Lüks oteller şehir merkezinde bulunan dört ve beş yıldızlı otellerdir. Tip A ucuz oteller çok amaçlı binaların otele çevrilmesiyle elde edilmişlerdir. Bunlar şehir merkezinin kenarında bulunmakta ve orta ölçekli gelire sahip iş adamı ve turistlere hizmet etmektedirler. İş otelleri genellikle üç yıldızlıdır ve bunlar banliyölerde yol kavşaklarında bulunmaktadır.



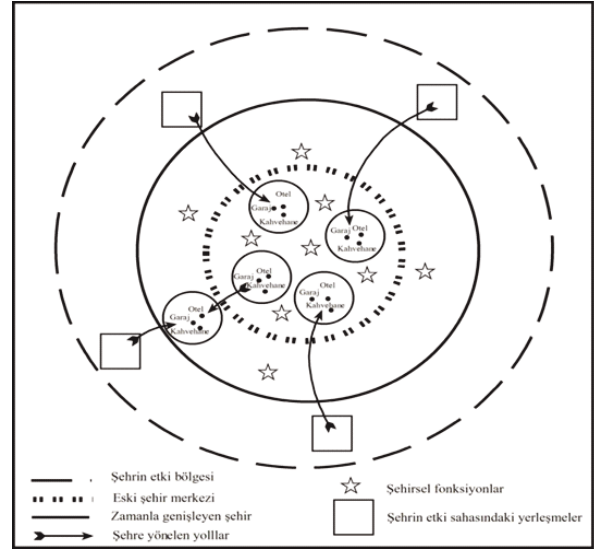
Şekil 3. Egan ve Nield Modeli (2000).
Figure 3. Egan and Nield's Model (2000).

Shavol (2006), Kudüs şehrinde Yokeno modelini dikkate alarak bir model geliştirmiştir (Şekil 4). Bu araştırmacıya göre, Kudüs'ü ziyaret eden turistlerin otel istekleri farklıydı. Bu modelde turistlerin organize olup olmamaları yer seçimini etkilemektedir. Şehri bireysel olarak ziyaret eden turistler yüksek ücret ödeyerek şehir merkezindeki otelleri tercih etmişlerdir. Kitlesel turistler ise şehir kenarındaki otellerde kalmayı tercih etmişlerdir.



Şekil 4. Shavol Modeli (2006).
Figure 4. Shavol's Model (2006).

Aliağaoğlu ve Uğur (2008) ise Erzurum şehri için "Yaşam Bölgesi Modeli" geliştirmişlerdir (Şekil 5). Erzurum, ülke yerleşme kademelenmesinde 5. kademede yer alan bölgesel merkezdir. Bu çalışmaya göre, oteller şehir içinde yaşam bölgesinde bulunurlar. Yaşam bölgeleri şehir ve çevresi arasındaki mekansal etkileşimin yaşandığı yerdir ve bu alanda çok sayıda hemşeri oteli vardır. Bu alanlar etki sahasından şehre yönelen yolların varış noktalarıdır. Şehre farklı alanlardan gelen insanlar bu alanda çeşitli şekillerde ihtiyaçlarını karşılarlar. Yaşam bölgeleri sadece otelleri ihtiva etmemektedir. Bu alanda garaj ve kahvehaneler de bulunmaktadır.



Şekil 5. Yaşam Bölgesi Modeli (Aliağaoğlu ve Uğur 2008: 1419'dan Türkçeye çevrilerek)
Figure 5. Regional Life Model (translated from Aliağaoğlu and Uğur 2008: 1419).

Sonuç olarak, oteller mekanda rastlantısal olarak dağılmazlar. Yer seçimlerini etkileyen ve kontrol eden çok sayıda faktör vardır. Bunlar da öznel olarak kişilere göre değişmektedir. Nitekim Ashworth'a göre (1989) otellerin yer seçimini belirleyen 5 çeşit neden bulunmaktadır. Arazi değerleri, erişebilirlik (veya ulaşılabilirlik), çevresel amenity (çevresel güzellikler veya uygunluklar), başlangıç durumu (tarihi süreklilik) ve plânlama, otellerin yer seçiminde etkili olan faktörlerdir (Ashworth 1989: 94, Ashworth ve Tunbridge 1990: 64). Bunlara turistik çekiciliğe bağlı otel lokasyon tipini (Shaw ve Williams 1996: 204) de eklemek gerekir. Oppermann vd. (1996) ve Rogerson (2012) merkezi iş alanı lokasyonunu da bir neden olarak görmüşlerdir. Aliağaoğlu ve Uğur (2008) şehir ve hizmet alanı arasındaki mekansal etkileşimin rolünün önemini ortaya koymuşlardır. Küçükali (2015) bu konuda onbir faktörün olduğunu belirtmiştir. Bunları; ulaşım imkanları, ekonomik altyapı, girdilerin sağlanabilme kolaylığı, doğal faktörler, sosyal ve hukuki faktörler, işgücü faktörü, politik faktörler, psikolojik faktörler, toplanma ekonomisi ve tesisin yıldız sayısı şeklinde sıralamak mümkündür.

4. Veri, yöntem ve sınırlılıklar

Çalışmada kullanılan veriler il yıllıkları ve tarihi belgelerden elde edilmiştir. Araştırmada kullanılmak üzere, Balıkesir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden güncel veriler alınmıştır. 1999 yılı verilerinde sadece Turizm Bakanlığı işletme belgeli oteller mevcut olduğundan bu yılda şehirdeki bütün oteller verilememektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere, otel yer seçimini etkileyen çok sayıda model bulunmaktadır. Yang vd. (2014) otel lokasyonunu açıklayan modelleri üç başlık altında almaktadırlar. Bunlardan biri teorik modellerdir. Bu çalışmada aglomerasyon ve çok boyutlu model hariç sembolik teorik modeller dikkate alınmaktadır. Ampirik model, beş başlık altında incelenmektedir. Bunlar; mekansal istatistik model, zonlama regresyon modeli, aralıklı (discret) seçim modeli, bireysel değerlendirme modeli ve otel

başarı modeli şeklinde sıralanmaktadır. Çeklist model, istatistikî tahmin modeli, coğrafik bilgi modeli, operasyonel modeller başlığı ile verilmektedir.

5. Çalışma alanı: Balıkesir Şehri

Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan Balıkesir ili, Marmara ve Ege denizleri ile İzmir, İstanbul, Bursa ve Çanakkale illeri ile bağlantılı konumu bakımından nüfus hareketliliğinin önem kazandığı bir ildir (Şekil 6). Çalışma alanını, Balıkesir ilinin merkez şehri olan Balıkesir şehri oluşturmaktadır.



Şekil 6. Balıkesir şehri.

Figure 6. Location map of Balıkesir City

Hem coğrafî konumu hem de diğer coğrafî özellikleri bakımından Balıkesir şehrinde, sanayi, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri gelişmiştir. Tüm bunların sonucunda Balıkesir şehrinde nüfus hareketliliğinde yoğunur. İl ölçeğinde tarımsal üretimin, sanayi üretiminin, maden işletmeciliğinin ve turizmin alanındaki gelişmiş olması kuşkusuz şehir merkezine yönelik nüfus hareketleri oluşmasına neden olmaktadır. Bu durum konaklama bakımından şehir otellerini de etkiler. Ayrıca il ölçeğinin yanı sıra Balıkesir şehri ölçeğinde de sanayi yatırımları, ticari faaliyetler, köklü bir futbol takımının varlığı, üniversitenin şehre etkisi ve şehrin askeri fonksiyonunun varlığı otel konaklamalarını etkilemektedir. Ayrıca şehrin ülkemizdeki ana ulaşım güzergahlarına göre konum ve olanakları da şehir içi konaklamaları etkiler. Hem konumu hem de ulaşım güzergahları bakımından Marmara ve Ege bölgelerini bağlayan kara ve demir yolları üzerinde durak noktası olması, şehrin gelişiminde önemli bir etkidir (Yıllık Ansiklopedi, 1981).

Bursa, İzmir, İstanbul ile bağlantısı bakımından karayolları, yine İstanbul ile bağlantısı bakımından Bandırma-İstanbul deniz otobüsü seferleri, ayrıca ticari faaliyetleri teşvik etmesi bakımından limanlar, İzmir ve Eskişehir-Ankara ile bağlantısı bakımından de

demiryolu güzergahının bulunması şehrin konaklama sektörünü etkileyen coğrafî özelliklerinden bazılarıdır.

Ayvalık, Edremit gibi ilçelerde kıyı turizmine yönelik faaliyetlerin gelişmiş olmasının ve dalış merkezlerinin varlığı, bunun yanı sıra Kazdağları ile Manyas Kuş Cenneti gibi doğal çekicilikler ve termal kaynakların bölgede yer almasının oluşturduğu yıl boyu turizm potansiyeli, şehir merkezinde konaklamaları teşvik etmektedir. Ancak buna rağmen Balıkesir'de şehir içindeki oteller kuşkusuz daha çok iş amaçlı konaklamalar için kullanılmaktadır. Bu bakımdan şehirdeki sektörler dikkate alındığında şehir merkezinde (Altıeylül ve Karesi) sektörler göre çalışan sayıları incelendiğinde en yaygın üç sektörün sırasıyla toptan ve perakende ticaret, kamu yönetimi ve savunma sektörü ile imalat sektörleri olduğu ortaya çıkmaktadır (Balıkesir Büyük Şehir Belediyesi, 2017: 617).

Tolun Denker (1970: 71) kamu yönetimi ve savunma sektörü bakımından Cumhuriyet Döneminde kolordu merkezi olarak seçilmesiyle şehrin hızlı bir gelişim süreci yaşadığını belirtirken Aliğaoğlu (2015: 343) da 1927-1950 arası dönemde kentin nüfus artış hızının, Balıkesir ili ve Türkiye kentsel nüfus artış hızı ortalamasının üzerinde oluşunu, şehrin askeri fonksiyonu ile ilişkilendirmiştir. Dolayısıyla şehrin askeri fonksiyonu da hem askerlerin hem de asker yakınlarının şehre gelişleri bakımından Balıkesir'e yönelik nüfus hareketlerinin oluşmasını sağlayarak ve şehir içi konaklama sektörünü etkilemektedir.

Şehir merkezinde yoğunlaşan kurumlar ise %22 ile perakende ticaret, %18 ile resmi kurumlar ve %12 oranında fabrikalardır (BBB, 2017: 617). BBB'nin 2016 yılında yaptığı anket çalışmasının sonuçlarına göre şehir (Altıeylül ve Karesi ilçeleri) nüfusunun %75'i hizmetler sektöründe, %19'u sanayi sektöründe, %1'i tarım sektöründe, %5'i ise inşaat sektöründe istihdam edilmektedir (BBB, 2017: 183).

İstihdam oranında hizmetler sektörü ön plandadır. Çalışılan kurumlarda resmi kurumların payında şehrin askeri fonksiyonu ile birlikte kuşkusuz üniversitenin gelişimi de etkilidir. Bu bakımdan askeri okulların yanı sıra 1992 yılında kurulan ve hızla büyüyen Balıkesir Üniversitesinin, öğrencilerinin, öğrenci ailelerinin, memur ve akademisyenlerinin konaklama ihtiyacının ortaya çıkması şehir otellerinin kullanıcı potansiyelini arttırmıştır. Üniversiteler bununla birlikte, çeşitli projeler, kongre ve sempozyumlar gibi iş birliği toplantıları ve resmi ziyaretler aracılığıyla da şehir içi otel konaklamalarını arttırdılar.

Şehrin fonksiyonları bakımından Balıkesir'de tarım sektöründen elde edilen ürünlerin ticareti de önemli bir yere sahiptir. Bu sebeple tarım sektöründeki yatırımcı ve tüccarların şehri ziyaretleri ve konaklama ihtiyacı bakımından önemlidir. Sebze ve meyve, zeytin ve zeytinyağı, hayvansal ürünler ile tahıl yetiştiriciliği gibi çeşitli tarımsal üretimler açısından gelişmiş olan Balıkesir ili, Türkiye'de süt üretiminde ikinci, kırmızı et üretiminde ise üçüncü sıradadır (Balıkesir Kent Portalı, 2019). Bundan dolayı Balıkesir şehrinde tarıma dayalı sanayi de önemlidir.

Balıkesir iline yönelik yatırım alanındaki diğer önemli ekonomik faaliyetlerden biri de madenciliktir. Balıkesir ili sahip olduğu Türkiye ortalamasının 3,5 katı kadar olan maden ruhsatıyla da ilk sıradadır (Balıkesir Kent Portalı, 2012). Dünya bor rezervleri

nin çok önemli bir bölümü Balıkesir ilinde yer aldığından dolayı il bazında madencilik sektörü önemli bir yere sahiptir. Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin kent merkezinde yer alan ticari birmilere yönelik olarak %3 örneklem büyüklüğü ile 20 mahal-lede 18 sektör ile gerçekleştirdiği ticaret anketi sonuçlarına göre şehirde %17'lik oranla gıda sektörü ilk sırada yer alırken %14'lük oran ile inşaat malzemeleri, maden, kimya, mineral ürünler sektörü ikinci sıradadır (BBB, 2017: 316-317).

Sonuç olarak Balıkesirde hem sanayi yatırımlarının varlığı, hem de şehrin sanayinin geliştiği büyük şehirlere yakınlığı, ulaşım bağlantısının varlığı, geçici nüfus hareketliliği sonucu ortaya çıkan geçici konaklamalar şehirde otellerin kullanımı bakımından önemlidir. Balıkesir Kent Portalı'na (2019) göre Balıkesir merkezli sanayi şirketleri, her yıl Türkiye'nin en büyük ilk 500 ve ikinci 500 şirketi sıralamasında yer almaktadır. İl ölçeğinde sanayinin önemi ile birlikte, şehir otelleri bakımından sanayi yatırımlarının şehir merkezli konumu da önemlidir. Bu bakımdan Balıkesir'de firma ve çalışan sayısı büyüklüğü dikkate alındığında merkezde Altıeylül ve Karesi, ilçeler arasında ilk sıradadır (Balıkesir Kent Portalı, 2019). Yine Güney Marmara Kalkınma Ajansı'na (2011) göre de sanayi faaliyetleri en çok Altıeylül, Karesi, Bandırma ve Gönen ilçelerinde yoğunlaşmıştır.

Böylece il coğrafi konumu, Türkiye'deki en büyük şehirlere olan yakınlığı ve onlarla bağlantısı, turizmin gelişmiş olması gibi özelliklerinin yanı sıra tarım, ticaret ve sanayi yatırımlarının varlığı, futbol takımına sahip olması ve bu yöndeki müsabakalar, şehrin askeri fonksiyonu ve üniversitenin etkisi, şehir otellerinin kullanım potansiyelini oluşturması bakımından otellerin yer seçiminde etkilidir.

6. Balıkesir şehirde otellerin coğrafi dağılışı

Balıkesir şehirde konaklama faaliyeti Osmanlı İmparatorluğu'nun son zamanlarında kurulan hanlarla başlamıştır. Hanlar Cumhuriyet öncesi dönemde başlıca konaklama tesisleridir. 1913 yılına ait Annuaire Orientials adlı eserde Balıkesirde'ki sekiz handan bahsedilmektedir. Bunları; İbrahim Bey Hanı, Osmanağa Hanı, Keten Han, Müstecabilzade Hanı, Pamuk Han, Çakırağa Hanı, Tokatlı Han, Zorbalı Hanı şeklinde sıralamak mümkündür. Aynı eserde Fesciler Otelinden de bahsedilmektedir.

1920 yılında şehirde 5 adet otel vardır (Tablo 1). Oteller İstasyon ve Hükümet caddelerinde bulunmaktadır. Bu otellerden verilen hizmetler bakımından en iyi durumda olan otel Kaptan Oteli'dir. Diğerleri ev veya han olarak yapılmış, sonradan otele çevrilmiştir (Tablo 1). O dönemde şehirde 16 adet han bulunmakta olup, bunlar daha çok İbrahim Paşa Camii yakınında ve İzmirliler Mahallesinde yer seçmişlerdir (Yüzbaşı İshak Hakkı Bey, 1997) (Tablo 2).

Tablo 1. 1920 yılında Balıkesir Şehirde Oteller, Oda Sayıları ve Konumları.
Table 1. Hotels in Balıkesir City, Number of Rooms and Locations in 1920.

Adı	Oda Sayısı	Konum
Kaptan Oteli	8	İstasyon Caddesi
Darb Ali Oteli	29	Hükümet Caddesi
Celal Bey Oteli	13	Hükümet Caddesi
Bandırma Oteli	9	Meyhane Boğazı
Şuuri Efendi Oteli	6	-

Kaynak/Resource: Yüzbaşı İshak Hakkı Bey, 1997: 62.

Tablo 2. 1920 yılında Balıkesir Şehirde Hanlar, Oda Sayıları ve Konumları
Table 2. Hostelrys in Balıkesir City, Number of Rooms and Locations in 1920

Adı	Oda sayısı	Konum
Abahane Hanı	20	Büyük Camii yanı
Fesciler Hanı	50	Mutaflar Camii
Keten Hanı	11	Yapağı Pazarı
Şuuri Efendi Hanı	25	bilinmiyor
Müstecaplı Hanı	40	Büyük Camii Yanı
Çakırağa Hanı	26	İbrahim Paşa Camisi
Tokatlı Hanı	20	İbrahim Paşa Camisi
Bacaksız Osmanağa	13	İbrahim Paşa Camisi
Ayı Boğan Hanı	2	İbrahim Paşa Camisi
Pamuk Hanı	24	Paşa Camisi Civarı
Palamut Hanı	4	Hükümet Caddesi
Halm Efendi Hanı	3	Yeşilli Camii Yanı
Hacı Arir Mehmetin Hanı	3	H. İzmirliler Mahallesi
Bataklı Bekir Hanı	5	H. İzmirliler Mahallesi
Tatar Ahmedin Hanı	4	H. İzmirliler Mahallesi
Laz Ahmedin Hanı	2	H. İzmirliler Mahallesi

Kaynak/Resource: Yüzbaşı İshak Hakkı Bey, 1997: 63.

Türkiye Kılavuzunda (1946) da Balıkesir şehirdeki otellerden bahsedilmektedir. Balıkesir Palas, Özen, Kaptan, Merkez ve Halk oteli şehirdeki başlıca otellerdir. Aynı eserde hanların mevcut olduğu da ifade edilmektedir.

1967 yılında hanlardan söz edilmemekte, fakat otellerin sayısı 26 olarak belirtilmektedir. Otellerin hepsinde sıcak su bulunmaktadır. En büyük otel 110 yatak adedi ile Otel Kervansaray'dır. II. sınıf oteller de şehirde yaygındır. Şehirdeki yedi otel I. sınıf olarak geçmektedir. Kervansaray Oteli ise turistik otel olarak ifade edilmektedir. Bu esere göre oteller merkezi iş hasası içinde kalmaktadır (Tablo 3).

Tablo 3. 1967 de Balıkesir Şehirde Oteller, Kapasiteleri, Sınıfları ve Konumları .

Table 3. Hotels in Balıkesir City, Capacity, Class and Location in 1967.

Adı	Kapasite Yatak adedi	Sınıfı	Kuruluş Tarihi ve Konumu (Mahalle)
Adalet	78	II	1961-Ege Mahallesi
Akhisar Palas	30	II	1964-Yıldırım
Balıkesir Palas	30	II	1970-Karaoğlan
Büyük Cömlek	53	I	-
Çanakale	23	II	1972-
Çiçek Palas	28	I	1963-Eski Kuyumcular
Cömlek Palas	38	I	-
Doğan Palas	30	I	Eski Kuyumcular
Ege	21	II	-
Otel Kervansaray	110	IV	Cumhuriyet Meydanı
İçel	23	II	Yıldırım
İnanöz	48	I	-
Kaptan	26	II	-
Kayhan Palas	40	II	1980-Yıldırım
Mehtap	30	II	-
Merih	22	II	-
Merkez	30	II	-
Özen	52	I	1976-Akncılar
Sabriğa	53	II	1956-Hisarici
Şakir Palas	65	I	-
Şan Garaj	40	II	1962-Ege
Şirin Palas	36	I	-
Yeni	29	II	1968-Ege
Yeni Ankara	21	II	1971-Eski Kuyumcular
Yeni İzmir	23	II	-
Zümrüt Palas	47	II	-

Kaynak/Resource: Balıkesir İl Yılı, 1967

1973 yılında Balıkesir şehrindeki otel sayısı artmıştır. 35 adet olan bu oteller içinde 1967 yılında bulunmayanlar da vardır ve bunların sayısı 13 adettir. Millî Kuvvetler Caddesi otellerin yoğunlaştığı caddedir (Tablo 4). Cadde üzerinde otel sayısı 12 adet kadardır. Mahalle olarak bakıldığında, oteller Hisariçi, Akıncılar ve Ege mahallelerinde yoğunlaşma vardır. Bu özellik başlangıç durumunun (coğrafi inertia-tarihi süreklilik) mevcudiyetini göstermektedir. Mevcut yatak sayısına göre, Kervansaray Oteli en büyük otel iken (115 yatak), Halilağa Oteli en küçük otel (12 yatak) konumundadır (Tablo 4). Oteller arasında çevre yerleşmelerin adını taşıyanlar da (Savaştepe Oteli, Dursunbey Oteli, Yeni Ankara Oteli gibi) bulunmaktadır. Hemşeri otelleri olarak tanımlanabilecek olan bu oteller akla "Yaşam Bölgesi Modelini" (Şekil 5) getirmektedir.

Tablo 4. 1973 Yılında Balıkesir Şehrinde Oteller, Yatak Sayısı ve Konumları .

Table 4. Hotels in Balıkesir City, Capacity and Locations (1973).

Adı	Kapasite-Yatak sayısı	Konum (Adres)
Özen Palas Oteli	52	Millî Kuvvetler Caddesi
Kervansaray Oteli	115	Cumhuriyet Meydanı
Balya Şen Oteli	30	Ege Mahallesi-Altay Caddesi
Doğan Palas Oteli	23	Akıncılar Mahallesi-Yalkır Caddesi
Karesi Oteli	32	Hisariçi Mahallesi
Savaştepe Oteli	22	Dumlupınar Mahallesi
Merkez Oteli	30	Millî Kuvvetler Caddesi
Dursunbey Oteli	20	Yıldırım Mahallesi-Yazmacılar Caddesi
Şirin Palas Oteli	36	Millî Kuvvetler Caddesi
Yeni Ankara Oteli	30	Millî Kuvvetler Caddesi
Adalet Oteli	80	Akıncılar Mahallesi-Yalkır Caddesi
Kayan Palas Oteli	44	Hisariçi Mahallesi-Yaymacılar Caddesi
Çiçek Palas Oteli	42	Eskikuyumcular Mahallesi
Gihan Oteli	22	Saman Pazarı
Balıkesir Oteli	32	Millî Kuvvetler Caddesi
Palas Oteli	30	Millî Kuvvetler Caddesi
Yeni Biğa Oteli	26	Millî Kuvvetler Caddesi
Mehtap Oteli	67	Dumlupınar Mahallesi
Tokatlı Oteli	20	Hisariçi Mahallesi-Yaymacılar Caddesi
Merih Oteli	17	Millî Kuvvetler Caddesi
Yeni Oteli	30	Millî Kuvvetler Caddesi
Yeni İzmir Oteli	24	Eskikuyumcular Mahallesi-Atalar Caddesi
İçel Oteli	23	Millî Kuvvetler Caddesi
Akhisar Palas Oteli	30	Hisariçi Mahallesi-Yaymacılar Caddesi
Şehir Palas Oteli	75	Hisariçi Mahallesi
Ege Oteli	21	Millî Kuvvetler Caddesi
Yeşil Bursa Oteli	40	Karesi Mahallesi-Turan Caddesi
Kaplan Oteli	40	Millî Kuvvetler Caddesi
Büyük Çömlek Oteli	42	Akıncılar Mahallesi
Zümrüt Palas Oteli	51	Hisariçi Mahallesi
Sabriğa Oteli	53	Hisariçi Mahallesi
Halilağa Oteli	12	Ege Mahallesi
Şan Garaj Oteli	23	Akıncılar Mahallesi
Yarış Oteli	16	Ege Mahallesi-Altay Caddesi
İnanöz Oteli	42	Akıncılar Mahallesi-Yalkır Caddesi

Kaynak/Resource : Balıkesir İl Yılığ, 1973

Günümüzde Balıkesir şehrinde 26 adet otel vardır. Demirtaş'ın (2010: 34) otel işletmelerinin sınıflandırılması kriterleri dikkate alındığında Balıkesir şehrindeki 26 otel, konaklama ihtiyacının türüne göre şehir oteli, etkinlik süresine göre devamlı, ulaşım araçlarıyla olan bağlantısına göre de çoğu karayolu otelleridir. Balıkesir şehrindeki oteller büyüklükleri bakımından ele alındığında ise yine Demirtaş'ın (2010: 28-29) otel işletmelerinin sınıflandırılması kriterleri dikkate alındığında oda sayısı 10-50 arasındaki oteller küçük, 50-100 arasında olanlar orta, 100 üzerinde olanlar ise büyük oteller olarak değerlendirilmiştir . Buna göre Balıkesir şehrindeki 26 otelin 21'i küçük, 5'i ise orta büyüklükte otellerdir. Hukuki özelliklerine göre ise oteller Turizm ve Yatırım İşletme (Bakanlık) Belgeli İşletmeler ve Belediye Belgeli İşletmeler olarak sınıflandırılmaktadır (Demirtaş, 2010: 33-34). Bu kapsamda Balıkesir şehrindeki otellerin 12'si Turizm İşletme Belgeli, 14'ü ise Belediye İşletme Belgeli otellerdir. Böylece Balıkesir şehrinde konaklama sektöründe yüksek ve düşük

kaliteli otellerin birlikte var olduğu ikili bir yapı söz konusu olduğu ortaya çıkmaktadır (Tablo 5, Tablo 6).

Tablo 5. 2019 yılında Balıkesir Şehrinde Oteller, Büyüklükleri, Hukuki Özellikleri ve Konumları.

Table 5. Tourism Licensed Hotels in Balıkesir City, Capacity, Legal Status and Locations in 2019.

Adı	Büyüklüğü	Hukuki Özellikleri	Konum
Metinler Oteli	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Altıyül Mah. Anafatarlar Cad.
Hotel Bengi	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Millî Kuvvetler Cad.
Hotel Yılmaz	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Millî Kuvvetler Cad.
Otel Grand Yılmaz	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Millî Kuvvetler Cad.
Hotel Asya	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Akıncılar Mah. Gazi Bulvarı
İnanöz Oteli	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Akıncılar Mh. Şehit Pamir Cd.
Pasha Suites	Küçük	Turizm Belgeli İşletme	Eski İzmir Yolu 4. km
Willmont Oteli	Orta	Turizm Belgeli İşletme	Kuva-i Milliye Mahallesi Edremit Caddesi
Otel Basri	Orta	Turizm Belgeli İşletme	Ege Mah.Bandırma Cad
Onnhann İhotel	Orta	Turizm Belgeli İşletme	Pasaalanı Mah.Bandırma
Elit Asya Oteli	Orta	Turizm Belgeli İşletme	Akıncılar Mah. Şehit Pamir Cad
Altıntaş Oteli	Orta	Turizm Belgeli İşletme	2.Gündoğan Mah. 16.Çevre Yolu Cad.

Kaynak/Resource: Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2019
Resource: Balıkesir Governorship, Provincial Directorate of Culture and Tourism.

Tablo 6. 2019 yılında Balıkesir şehrinde Belediye Belgeli oteller, Büyüklük, Hukuki Özellikler ve Konum

Table 6. Municipal Licensed Hotels in Balıkesir city, Capacity, Legal Status and Location in 2019

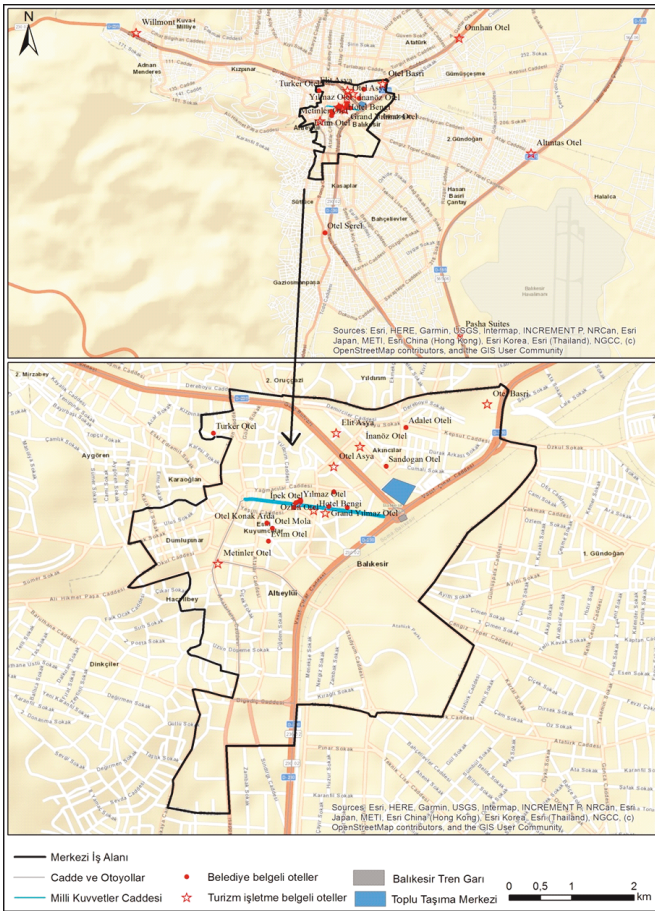
Adı	Büyüklüğü	Hukuki Özellikleri	Konumu
Konak Arda	Küçük	Belediye Belgeli	E. Kuy. Mah. İpek Sok.
Hotel Marmara	Küçük	Belediye Belgeli	Millî Kuvvetler Cad.
Otel Çömlek	Küçük	Belediye Belgeli	Millî Kuvvetler Cad.
Ege Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Millî Kuvvetler Cad.
İpek Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Yıldırım Mah.Tahtacıavdan Sok.
Otel Mola	Küçük	Belediye Belgeli	E. Kuy. Mah. Çavuş Sokak
Saray Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Yıldırım Mah. Başsaran Sokak
Özlen Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Yıldırım Mah. Başsaran Sokak
Yeni Akdemir Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Yıldırım Mah.Cumhuriyet Cad.
Şandoğan Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Akıncılar Mah. Yalkır Cad.
Adalet Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Akıncılar Mah. Yalkır Cad.
Türker Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	Alankuyu Sokak
Evim Oteli	Küçük	Belediye Belgeli	E. Kuy. Mah. Abdulfagar Efendi.Cad. Mekik Sok.
Otel Serel	Küçük	Belediye Belgeli	Yıldız Mah.Soma Cad.

Kaynak/Resource: Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2019.
Resource: Balıkesir Governorship, Provincial Directorate of Culture and Tourism.

Balıkesir şehri tek bir merkeze olan bir şehirdir. Başka bir anlamıyla şehirde tek merkezi iş alanı vardır. Merkezi İş Alanı, şehir merkezinde, çok sayıda ofis-işyerlerinin, perakende mağazaların, bankaların ve benzeri fonksiyonların bir arada bulunduğu merkezi bölgedir (Murphy ve Vance, 1954). Beaujeu-Garnier ve Delobez'e (1983: 325) göre ise merkezi iş alanı, kent sakinlerine maksimum hizmet veren, en küçük mekân biriminde maksimum olanak sağlamayı amaçlayan, bilgi veren, yöneten ve kâr sağlayan faaliyetlerin toplandığı alandır. Başka bir tanıma göre de merkezi iş alanı, şehrin merkezi bir kısmında, şekil olarak toplu, ticari faaliyetlerin yoğunluğunun yüksek olduğu ve dikey yönde yoğunluk kazandığı alanı ifade eder (Uğur ve Aliağaoğlu, 2013:180). Balıkesir şehrinde MIA'nın dış sınırı, tüm şehre hizmet eden fonksiyonlar olması bakımından, doğu, batı, kuzey ve güney yönlerde Devlet Hastahanesi'ni, Atatürk Parkı'nı, Atatürk Stadyumu'nu, Necatibey Eğitim Fakültesi'ni, Balıkesir Lisesi'ni ve kırsal mahalle duraklarını içerecek şekilde çizilmiştir (Mirioğlu, 2019).

¹Demirtaş (2010: 28-29) Türkiye için bu rakamın 10-75 arasındaki oteller küçük, 75-200 arasında olanlar orta, 200 üzerinde olanlar ise büyük oteller olarak değerlendirilebileceğini belirtse de bu çalışmada 10-50 arasındaki oteller küçük, 50-100 arasında olanlar orta, 100 üzerinde olanlar ise büyük oteller olarak değerlendirilmiştir.

Balıkesir şehrindeki 26 otelden 21'i merkezi iş alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Merkezi iş alanının konumu, otellerin dağılımında en belirleyici etken durumundadır (Şekil 7). Ayrıca kuruluş yılları dikkate alındığında otellerin yer seçimleri, şehrin gelişim tarihi ve gelişim yönü ile ilişkilendirilebilir. İlk kuruluş yeri bugünkü Hisariçi çevresi (Öntuğ, 2003: 152) olarak belirtilen Balıkesir şehri, bu çekirdekten çevreye yayılarak gelişmiştir. Bu durum otellerin dağılımında başlangıç durumunun (tarihi süreklilik) etkisini yansıtır. Merkezi iş alanının en önemli özelliklerinden biri erişilebilirliğin yüksek oluşudur. Şehir merkezindeki ana ulaşım aksları da merkezi iş alanında bulunan toplu taşıma merkezinde birleşmektedir. Balıkesir şehrindeki merkezi iş alanı demiryolu istasyonunu da kapsamaktadır.



Şekil 7. Balıkesir şehrinde merkezi iş alanı ve otellerin coğrafi dağılışı.
Figure 7. Central Business District and geographical distribution of hotels in Balıkesir city.

Balıkesir şehrinde bütün otel tiplerinin merkezi iş alanında yer alması arazi değerlerinin otellerin dağılımında etkili olmadığını göstermektedir (Tablo 5, 6 ve Şekil 7, Foto 2) Arazi değerlerinin merkezi iş alanında zirve yaptıkları da bilinmektedir. Ayrıca arazi rayiç bedelleri bu konuda etken değildir. Aynı arsa metrekaresine sahip Milli Kuvvetler Caddesinde (5220 TL-2018) (Karesi Belediyesi, 2018) Bakanlık İşletme belgeli otel ile Belediye İşletme belgeli otel bulunmaktadır. Otel Grand Yılmaz ve Otel Çömlek bu duruma örnektir. Bakanlık Belgeli işletme olan Willmont Oteli Edremit Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Bu cadde üzerinde arsa değeri metrekaresine 625 TL kadardır (Karesi Belediyesi, 2018). Bu özellik nedeniyle Balıkesir şehrinde Egan ve Nield (2000) ile Shavol (2006) modeline benzerlik durumu söz konusu değildir. Yani oteller, merkezden çevreye doğru arazi değerlerinin azalmasına bağlı olarak yer seçmemiştir.

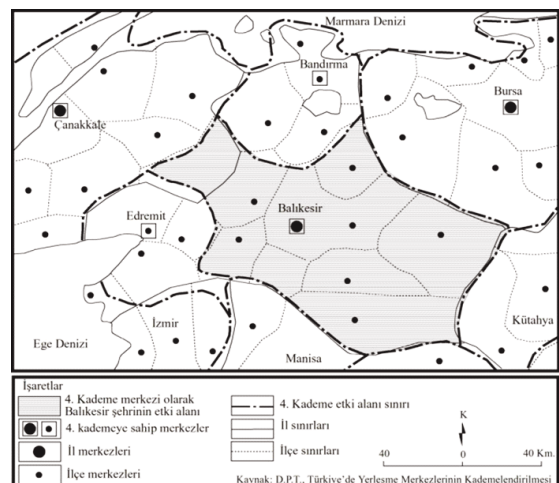


Fotoğraf 2. Otel Ege (Milli Kuvvetler Caddesi).

Photo 2: Hotel Ege

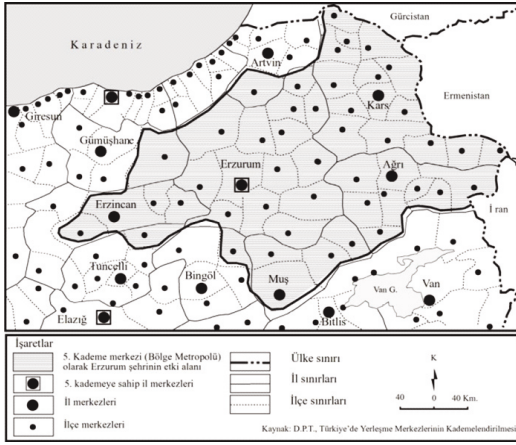
Balıkesir şehrinde turizme konu olabilecek olan çevresel güzelliklerin otellerin dağılımında etkisi yoktur. Şehir tarihi turistik bir şehir olmadığı gibi şehirde doğal güzellikler de (kanal, boğaz, deniz gibi) bulunmamaktadır. Bu yönüyle İstanbul şehrine benzer. Şehri yukarıdan gören bir alanda yer alan, şehir manzaralı Çamlık Tepe'de otel mevcut değildir. Bu özellik nedeniyle Ashworth modeliyle de (1989) de bir benzerlik yoktur.

Günümüzde Balıkesir şehrinde hemşehri otelleri yoktur. 1973 yılında mevcut olan bu özellik bugün görülmemektedir. Kuşkusuz şehrin etki sahasından gelen ve şehrin farklı kesimlerini kullanan insanlar vardır. Buna bağlı olarak şehirde yaşam bölgeleri (Çardaklı Yöresi ve Lonca Kavşağı gibi) ortaya çıkmıştır. Ancak hemşehri otellerinin yok oluşu, şehrin etki sahasının küçük olmasına bağlı olduğu gibi, zamanla gelişen ulaşım şartlarıyla da ilişkilidir. Erzurum şehrinde Yaşam Bölgesi Modeli'nin ortaya çıkışı şehrin etki sahasının genişliğine bağlıdır. Balıkesir şehri ülke yerleşme sisteminde 4. kademe merkez (alt bölge merkezi) iken, Erzurum şehri 5. kademe merkezdir (bölge merkezi). Balıkesir ili dahilinde üç alt bölge merkezi bulunmaktadır. Edremit ve Bandırma şehirleri de alt bölge merkezi konumundadırlar. Balıkesir şehri 4. kademe merkezi olarak, Balya, İvrindi, Savaştepe, Bigadiç, Sındırgı, Dursunbey, Kepsut ve Susurluk ilçeleriyle, Çanakkale ilinin Yenice İlçesine hizmet etmektedir (DPT, 1982) (Şekil 8, Şekil 9).



Şekil 8. Balıkesir şehri etki alanı (DPT, 1982).

Figure 8. Domain of Balıkesir City (DPT, 1982).



Şekil 9. Erzurum şehrinin etki alanı (Aliağaoğlu ve Uğur 2008: 1407'den Türkçeye çevrilerek).

Figure 9. Domain of Erzurum City (translated from Aliağaoğlu and Uğur 2008: 1407).

Balıkesir şehrinin merkezi iş alanının dışındaki oteller (Altıntaş Otel, Willmont Otel, Paşa Suites, Otel Serel ve Otel Onnhann) Bursa, İstanbul ve İzmir ile bağlantı kuran karayolu güzergahlarına yakın, Paşa Suites ve Otel Serel askeri okullara ve üniversiteye, Otel Onnhann şehirlerarası otobüs terminaline yakinken, Altın (Taş) Otel de Bursa ve İzmir çevre yolu ve hava alanına yakın konumlanmıştır. Altın Otel'in termal suya sahip olması, kuruluş yeri seçiminde turistik çekiciliğin etkisini de göstermektedir (Foto 3) .



Fotoğraf 3: Altın (Taş) Otel.
Photo 3: Hotel Altın(Taş).

7.Sonuç

Şehirler çok fonksiyonlu yerleşmelerdir. Şehirselleşmelerden biri de konaklama hizmetleridir. Konaklama işletmelerinin yer seçimi çeşitli nedenlerle, özellikle ekonomik olarak hayatta kalmak için önemlidir. Konaklama hizmetlerinin gerçekleştiği tesislerden en önemlileri otellerdir. Otellerin yer seçimini etkileyen faktörler çok çeşitlidir. Bu çalışma Balıkesir şehrindeki otellerin coğrafi dağılımını, çeşitli modelleri ölçüt olarak ortaya koymaya çalışmaktadır.

Balıkesir şehrindeki otellerin coğrafi dağılımı herhangi bir modele tümüyle benzememektedir. Otellerin coğrafi dağılımını etkileyen tüm faktörler Balıkesir şehrinde etkili değildir. Şehirde

otellerin dağılımını etkileyen en önemli faktör merkezi iş sahasının varlığıdır. Oppermann vd. (1996) Kuala Lumpur şehrinde ve Rogerson (2012) da Cape Town, Dyrban ve Port Elizabeth şehirlerinde otel dağılımını aynı nedene bağlı olarak açıklamaktadırlar. Ancak Balıkesir şehrinde merkezi iş sahasını etkili olan tek faktör olarak ele almak doğru değildir. Balıkesir şehrinde şehrin kuruluş yerinin önemi ve erişilebilirlik de diğer nedenler olarak belirlenmiştir. Erişilebilirlik merkezi iş sahası dışında kalan oteller için de önemli bir faktördür. Arazi değerleri otel lokasyonunu açıklayan önemli bir neden değildir. Arazi değerlerinin zirve yaptığı merkezi iş alanında düşük ve yüksek kaliteli bütün otel çeşitleri görülmektedir. Bu durum İstanbul'la aynı özelliktedir. Nitekim Küçükali'nin (2015), İstanbul'da tespitleri de bu yöndedir. Oysa Özer (2017) İstanbul'da Anadolu yakasında otellerin coğrafi dağılımında arazi maliyetinin etkisini ifade etmektedir. Balıkesir şehir merkezinde turizmle ilgili doğal çekicilikler yoktur. Balıkesir şehrinde hemşehri otelleri, günümüzde mevcut değildir. Bu durum şehrin etki sahasının darlığı ve ulaşımın gelişmesiyle ilgilidir. Balıkesir şehrinde otellerin yer seçiminde planlama da önemli bir faktör değildir. Turistik çekicilik ise kısmen bir faktör olarak görülmektedir.

Tüm bunların ışığında, Balıkesir şehrinde otellerin coğrafi dağılımı merkezi iş sahası, başlangıç faktörü ve erişilebilirlikle açıklanabilir. Mevcut otel dağılım modelleriyle Balıkesir şehrindeki otellerin dağılımı arasında benzerlik yoktur. Gelecekte bu konu hakkında yapılacak çalışmalar, Türkiye'de otellerin dağılımında etkili olan diğer coğrafi faktörlerin ortaya çıkmasına katkı sağlayacaktır.

Kaynakça

- Adam, I. (2013). "Urban Hotel Development Patters in The Kumasi Metropolis, Ghana", *Tourism Planning & Development*, Vol. 10, No. 1, s. 85-98.
- Aliağaoğlu, A., Uğur, A. (2008). "Hotels as a Model of Regional Life: The Erzurum Sample", *European Planning Studies*, Vol. 16, Issue 10, s.1405-1422.
- Aliağaoğlu, A. (2015). Balıkesir'de Şehirleşme ve Şehirselleşme Nüfusunun Dağılım Düzeni. İçinde: S. Zaman ve O. Coşkun (ed.). *Coğrafya'ya Adanmış Bir Ömür: Prof. Dr. Hayati Doğanay*. 339-354. Ankara: Pegem Akademi Yay.
- Annuaire Orientals, 1913, Constantinople (Yayınevi belirtilmemiş)
- Ar, İ.M., Baki, B., Özdemir, F. (2014). "Kuruluş Yeri Seçiminde Bulanık AHS-VİKOR Yaklaşımının Kullanımı: Otel Sektöründe Bir Uygulama", *International Journal of Economic and Administration Studies*, Yıl 7, Sayı 13, Yaz, s.90-114.
- Arbel, A. & Pizam, A. (1977). "Some determinants of urban hotel location: The tourists' inclinations", *Journal of Travel Research*, 15(3), pp. 18-22.
- Ashworth, G. (1989). "Accommodation and the historic city", *Built Environment*, 15(2), pp. 92-100.
- Ashworth, G. J. and Tunbridge, J. E. (1990). *The Tourist-Historic City*, Chichester: John Wiley&Sons.
- Balıkesir İl Yıllığı (1967). Balıkesir Valiliği, Çelik Cilt Matbaası, İstanbul.
- Balıkesir İl Yıllığı (1973). Dizerkonca Matbaası, İstanbul
- Balıkesir Kent Portalı (2012). On Başlıkta Balıkesir (2012). 10 başlıkta Balıkesir 2012.
https://www.balikesir.com.tr/documents/file/kp_Document/10_Ba%C5%9F1%C4%B1k_ta_Balikesir-2ccaa3e5-83b9-4902-bf86-b5a594062686.pdf adresinden 4.9.2019 tarihinde alındı.
- Balıkesir Kent Portalı (2019). <https://www.balikesir.com.tr/tr> adresinden 03.09.2019 tarihinde erişilmiştir.

- Balıkesir Büyükşehir Belediyesi [BBB], (2017). Karesi Merkez 1/5000 ölçekli Revizyon İlave Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu. İstanbul. <http://balikesir.bel.tr/documents/imar/2017/ocak/12.01.2017/1/1/Karesi-5000-Revizyon-Ilave-NIP-Plan-Aciklama-Raporu.pdf> adresinden 2 Haziran 2017 tarihinde erişilmiştir.
- Balıkesir Valiliği. (2019). İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü.
- Beaujeu-Garnier, J. ve Delobez, A. (1983). Pazarlama Coğrafyası. Çev. E. Tümertekin ve A. Tümertekin. İstanbul: İstanbul Üni Yayınları.
- Begin, S. (2000). The geography of a tourist business: Hotel distribution and urban development in Xiamen, China. *Tourism Geographies*, 2(4), pp. 448–471.
- Birol, G. (2004). Balıkesir-Kervansaray Otel ve Cumhuriyet Meydanı. DOCOMOMO_Türkiye Ulusal Çalışma Grubu Poster Sunuşları: "Türkiye Mimarlığında Modernizmin Yerel Açılımları", ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Kasım 2004, Ankara.
- Birol, G. (2007). Bir Kentin Kimliği ve Kervansaray Otel Üzerine Bir Değerlendirme. *Arkitekt, Kasım-Aralık 2007*. sayı: 514. s. 46-54. https://www.academia.edu/12182223/Bir_Kentin_Kimligi_C4%9Fi_ve_Kervansaray_Otel_C3%9Czerine_Bir_De_C4%9Ferdendirme adresinden 13.09.2019 tarihinde erişildi.
- Budovic, A., Ratkaj, İ., Antic, M. (2018). "Evolution of Urban Hotel Geography-a Case study of Belgrade", *Current Issues in Tourism*, sayfa 2-16.
- Çavuş, Ş., Öncüer, M.E. (2009). "Türkiye'de Konaklama Sektörünün Gelişimi", *Türk Turizm Tarihi, İçinde Ş. Çavuş, Z. Ege, O.E. Çolakoğlu*, s. 87-118.
- De Bres, K. (1994). "Cowtowns or cathedral precincts? Two models for contemporary urban tourism", *Area*, 26(1), pp. 57–67.
- Demirtaşı, N. (2010). Otel İşletmeciliği, Ankara Üniversitesi Uzaktan Eğitim Yayınları, Yayın No 67, Ankara.
- Dökmeci, V., Balta, N. (1999). "The evolution and distribution of hotels in İstanbul", *European Planning Studies*, 7(1), pp. 99–109.
- DPT, 1982, Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenirilmesi, DPT Yay. No: 1806, KOYB 27 (Ankara: DPT).
- Egan, D. J. & Nield, K. (2000). "Towards a theory of intraurban hotel location", *Urban Studies*, 37(3), pp. 611–621.
- Eрмаğan, U., Kızılırmak, İ., Yazırdağ, M. (2017). "Konaklama İşletmeciliğinde Kuruluş Yeri Seçiminin TOPSİS Yöntemiyle Uygulanması", 4. Disiplinlerarası Turizm Araştırmaları Kongresi, s. 90-106, Aydın.
- Güney, Y.İ. (2006). Bir Yıkımın Düşündürdükleri: Balıkesir Kervansaray Otel. *Mimarlık. Eylül-Ekim 331*. <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=48&RecID=1176> adresinden 13.09.2019 tarihinde erişilmiştir.
- Güney Marmara Kalkınma Ajansı [GMKA], (2017). Balıkesir Yatırım Destek ve Tanıtım Stratejisi (2017-2023) ve 2017 Yılı Eylem Planı. <https://www.gmka.gov.tr/dokumanlar/ydo/Balikesir-YDTS.pdf> adresinden 04.09.2019 tarihinde alındı.
- Hofmayer, A. (1986). "Some geographical aspects of tourism in Vienna", in: F. Vetter (Ed.) *Big City Tourism*, pp. 200–213 (Berlin: Reimer Verlag).
- Jacobs, J. (2011). Büyük Amerikan Şehirlerinin Ölümü ve Yaşamı, Metis, İstanbul.
- Karesi Belediyesi (2018). 2018 Yılı Arsa Metrekare Birim Değerleri, Balıkesir.
- Küçükali, S. (2015). İstanbul'da Yatırım Aşamasında Bulunan 4 ve 5 Yıldızlı Otellerin Kuruluş Yeri Seçimi Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Lou, H., Yang, Y. (2016). "Intra-metropolitan Location Choice of Star-rated and Non-rated Budget Hotels: The Role of Agglomeration Economies", *International Journal of Hospitality Management*, Vol. 59, s. 72-83.
- Masiero, L., Yang, Y., Qui, R. (2019). "Understanding Hotel Location Preferences of Customers: Comparing Random Utility and Random Regret Decision Rules", *Tourism Management* 73, s. 83-93.
- Mirioğlu, G. (2019). Balıkesir Kentinde Kadınların Kamusal Mekân Kullanımı: Feminist Bir Perspektif. Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Balıkesir.
- Mugan Ertuğral, S. (1998). "Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi: İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Oteller İle İlgili Bir Alan Araştırması, *Anatolia, Turizm Araştırmaları Dergisi*, Yıl 9, Aralık, s. 33-38.
- Murphy, R. E., Vance, J. E. (1954). Delimiting the CBD, *Economic Geography*, 30 (3), pp. 189-222.
- Navratil, J., Svec, R., Picha, K., Dolezalova, H. (2012). "The Location of Tourist Accommodation Facilities: A Case Study of The Sumava Mts. and South Bohemia Tourist Region (Czech Republic)", *Morian Geographical Reports* 3, Vol. 20, s. 50-63.
- Oppermann, M., Din, K. & Amri, S. (1996). "Urban hotel location and evolution in a developing country, The case of Kuala Lumpur, Malaysia", *Tourism Recreation Research*, 21(1), pp. 55–63.
- Öntuğ, M. M. (2003). XVII. Yüzyılın İlk Yarısında Balıkesir Şehrini Fiziki, Demografik ve Sosyo-Ekonomik Yapısı, Selçuk Üniversitesi, Tarih Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Konya.
- Özer, K.G. (2017). Kent Otellerinin Yer Seçimi Kriterleri ve Arazi Kullanımı Etkileşimi: İstanbul Anadolu Yakası Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Page, S. & Sinclair, T. (1989). "Tourism and accommodation in London: Alternative policies and the docklands experience", *Built Environment*, 15(2), pp. 125–137.
- Pearce, D. (1987). "Motel location and choice in Christchurch", *New Zealand Geographers*, 43(1), pp. 10–17.
- Rogerson, J.M. (2012). "The Changing Location of Hotels in South African's Coastal Cities, 1990-2010". *Urban Form*, 23, pp. 73-91.
- Shaw, G., Williams, A. M. (1996). *A Critical Issues in Tourism: A Geographical Perspective*, Blackwell Publishers Ltd., UK.
- Shoval, N. (2006). "The geography of hotels in cities: An empirical validation of forgotten model", *Tourism Geographies*, 8(1), pp. 56–75.
- Shoval, N. & Cohen-Hattab, K. (2001). "Urban hotel development patterns in the face of political shifts", *Annals of Tourism Research*, 28(4), pp. 908–925.
- Smas, L. (Ed.). (2012). *Hotel Spaces, Urban and Economic Geographical Perspectives on Hotels and Hotel Development*, Kulturgeografik Seminarium 1, Stockholm University.
- Svec, R., Navratil, J., Picha, K. (2014). "The Impact of Location on The Price Offered By Accommodation Establishments in Urban Areas", *Acta Universitatis Agriculturae Et Silviculturae Mendeliana Brunensis*, Vol. 62, Number 6, pp. 1475-1485.
- Timothy, D. & Wall, G. (1995). "Tourist accommodation in an Asian historic city", *The Journal of Tourism Studies*, 6(2), pp. 63–73.
- Tolun, B. (1970). Balıkesir Ovasında Yerleşme ve İktisadi Faaliyetler, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları, İstanbul.
- Türkiye Kılavuzu, 1946, Ankara.
- Urtasun, A. and Gutierrez, I. (2006). "Hotel locations in tourism cities Madrid, 1936– 1998", *Annals of Tourism Research*, 33(2), pp. 382–402.
- Usta, Ö. (2008). *Turizm, Genel ve Yapısal Yaklaşım*, Detay Yayıncılık, Ankara.
- Uğur, A. ve Aliağaoğlu, A. (2013). *Şehir Coğrafyası 3. Baskı*, Nobel Yayınevi, Ankara.
- Wall, G., Dudycha, D. & Hutchinson, J. (1985). "Point pattern analyses of accommodation in Toronto", *Annals of Tourism Research*, 12(4), pp. 603–618.
- Weaver, D. (1993). "Model of urban tourism for small Caribbean islands", *Geographical Review*, 83(2), pp. 134–140.
- Yang, Y., Luo, H., Law, R. (2014). "Theoretical, empirical, and operational models in hotel location research", *International Journal of Hospitality Management*, 36, s. 209-220.
- Yurt Ansiklopedisi (1982). *Anadolu Yayıncılık A.Ş.*, İstanbul
- Yürek, S. (2007). 20. Yüzyıl Başından Günümüze Adana'da Kent Otellerinin Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Yüzbaşı İshak Hakkı Bey. (1997). 1920'de Balıkesir, Balıkesir Valiliği Kültür Yayınları, Balıkesir.