



## GUESTHOUSE BUSINESS: A RESEARCH FOR AYVALIK REGION

DOI: 10.17261/Pressacademia.2019.1094  
PAP-V.9-2019(41)-p.209-219

Munise Isik<sup>1</sup>, Suat Teker<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Işık University, Graduate School of Social Sciences, Maslak Campus, Sariyer, Istanbul, Turkey.

[munise.isik@isikun.edu.tr](mailto:munise.isik@isikun.edu.tr), ORCID: 0000-0002-0423-8783

<sup>2</sup>Işık University, Maslak Campus, Sariyer, Istanbul, Turkey.

[suat.teker@isikun.edu.tr](mailto:suat.teker@isikun.edu.tr), ORCID: 0000-0002-7981-3121

### To cite this document

Isik, M., Teker, S., (2019). Guesthouse business: a reserach for Ayvalik region. PressAcademia Procedia (PAP), V.9, p.209-219

Permament link to this document: <http://doi.org/10.17261/Pressacademia.2019.1094>

Copyright: Published by PressAcademia and limited licenced re-use rights only.

### ABSTRACT

**Purpose-** In this research paper, it is aimed to determine the tourism potential of North Aegean Region's one of the most important tourism attraction where are Ayvalık and its region under the scrutiny of scientific data, and which level guesthouse business is at. For that purpose, the historical culturel and natural wonders of Ayvalık and its neighborhood where convey characteristic qualities of region as well as the guesthouse business conducted in the traditional architectural style Ayvalık-Cunda houses of region were covered.

**Methodolgy-** While this research was being conducted, 636 customer in total from web sites of operators of Turkey's holiday and accommodation advisors which are an important source of information nowadays were studied. From those, customer reviews under titles of architectural stylys, price cleanliness, breakfast, location, reception and service, home atmosphere for every hostel (guesthouse) were compared respectively and most featured titles of customer reviews were selected as a title.

**Findings-** Under the scope of the research, which of things that were served on questhouse business conducted in central Ayvalık and Cunda Island on traditional Ayvalık houses which have characteristic of old Roman architecture have an effect on customer choice and satisfaction were studied. Under the direction of data gained from both research on Central Ayvalık and Cunda Island; it has been seen that in preferences of customers in Central Ayvalık, primarily the liking of cleanliness and breakfast, but as for customers in Cunda Island, primarily the liking of reception and location came into prominence.

**Conclusion-** In Ayvalık, the demand for existing traditional architecture style questhouse business has crucial function and potential in creating value. Accordingly, to be able to leave the legacy of traditional Ayvalık houses to next generations the rebuilding of abandoned "protected areas", rendering old houses usable and adistinctive tourism policy by introducing Ayvalık's historical and cultural values and spatial disparities are recommended.

**Keywords:** Ayvalık, tourism, tourists, guesthouse business, traditional Ayvalık houses.

**JEL Codes:**

## KONUKEVİ İŞLETMECİLİĞİ: AYVALIK BÖLGESİ İÇİN BİR ARAŞTIRMA

### ÖZET

**Amaç-** Bu makalede; son yıllarda deniz, kum, güneş turizmi dışında özellikle tarihi ve doğal güzellikleriyle de dikkat çeken Kuzey Ege Bölgesi'nin, önemli turizm merkezlerinden biri olan Ayvalık ve çevresinin turizm potansiyelini bilimsel veriler ışığı altında konukevi işletmeciliğinin ne düzeyde olduğunun tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bunun için bölgenin karakteristik özelliklerini yansıtan Ayvalık ve çevresinde bulunan tarihi, kültürel, doğal güzelliklerinin yanı sıra bölge de geleneksel mimari tarzındaki Ayvalık-Cunda evlerinde yapılan konukevi işletmeciliği ele alınmıştır. Bu bağlamda amaç, konukevi işletmeciliğinde sunulan hizmetlerden hangilerinin müşteri tercihini ve memnuniyetini etkilediğinin araştırılmasıdır.

**Yöntem-** Bu çalışma yapılırken günümüzde önemli bir bilgi kaynağı olan Türkiye'nin tatil ve konaklama rehberi operatörlerinin web siteleri sayfalarından toplam 636 müşteri incelenmiştir. Bunlardan mimari tarzları, fiyat, temizlik, kahvaltı, lokasyon, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi başlıkları altındaki, konuk görüşleri her pansiyon (konukevi) için ayrı ayrı karşılaştırılmış konuk yorumlarında en çok öne çıkan konular başlık olarak seçilmiştir.

**Bulgular-** Çalışma kapsamında Ayvalık merkez ve Cunda Adasındaki eski Rum mimari yapısı özelliğini taşıyan geleneksel Ayvalık evlerinde yapılan konukevi işletmeciliğinde sunulan hizmetlerden hangilerinin müşteri tercihini ve memnuniyetini etkilediği araştırılmıştır. Ayvalık Merkez ve Cunda Adasındaki konukevlerinde yapılan her iki çalışmada elde edilen toplam veriler doğrultusunda; Ayvalık merkezindeki konukların tercihlerinde öncelikli olarak temizlik ve kahvaltı, Cunda adasında konaklayanların ise karşılama ve lokasyon beğenilerinin öne çıktığı görülmüştür.

**Sonuç-** Ayvalık'ta mevcut geleneksel mimari tarzındaki konukevi işletmelerine olan talep alternatif turizmde değer yaratmada önemli bir işleve ve potansiyele sahiptir. Bu doğrultuda Geleneksel Ayvalık evlerinin sonraki kuşaklara miras bırakılabilmesi için terk edilen "sit" lerin yeniden inşa edilmesi, eski binaların kullanılabilir hale getirilmesi ve aynı zamanda Ayvalık'ın tarihi ve kültürel değerleri ve mekansal farklılıklarının öne çıkarılarak kendine özgü kentsel bir turizm politikası önerilmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Ayvalık, turizm, turist, konukevi işletmeleri, geleneksel Ayvalık evleri.

**JEL Kodları:**

## 1. GİRİŞ

Globalleşen dünyada turizm trendlerinde yenilik ve çeşitlilik talebi hızla artmaktadır. Günümüz turizminde; deniz, kum ve güneşin yerine inanç, kültür, tarih, kongre, yatçılık, yelken, sörf, su altı dalış, gastronomi termal, kış, golf, eko-turizm, yayla ve fuar turizm çeşitleri ön plana çıkmaktadır. Mevsimlik seyahatler yerine tüm yılı kapsayan turizm hareketlerinin hızla gelişmekte olduğu görülmektedir. Yeni turizm hareketleri açısından kentlerin kendilerine özgü yöresel mimarisini de bir turizm olgusu olarak ön plana çıkarmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Ayvalık turistik tesislerinde 2017 yılında Balıkesir'in ilçeleri arasında, yerli 108.214, yabancı 75.591 olmak üzere toplamda 183.805 en fazla turist ağırlayan ilçesi olmuştur. Turistlerin bu bölgeleri tercih etme nedenleri; Tarihi kültürel kimliği, doğal güzellikleri, turizm çeşitliliği, ekonomik ve otantik geleneksel Rum ve taş evi mimarisindeki konuk evleri (pansiyon) ve butik otelleridir.

Özellikle yabancı turistlerin bu bölgede yoğunluklu olarak görünmesinin nedenlerinden biri yurtdışında yaşayan bu bölgeye tatile gelen yabancı uyruklu Türklerin bulunmasıdır. Geleneksel mimari binalarında yapılan işletmeleri tercih eden tatilci anlayışı nedeniyle apart butik otellere, konuk evlerine (pansiyon) talep oldukça fazladır. Ayvalık, Edremit, Gönen, Erdek gibi ilçeler günümüzde orta gelirli aileler tarafından popüler tatil beldeleri olarak tercih edilmektedir. Özellikle Ayvalık bu ilçeler arasında, geleneksel Rum ve taş evleri ile farklılık göstermektedir.

Bu doğrultuda tarihi, kültürel kimliği, doğal güzellikleri ile öne çıkan, iç turizmi ile hareketlenen geleneksel Ayvalık-Cunda evlerinden Konukevi (Pansiyon) yapılan işletmelerin Ayvalık'ı ziyaret eden ve mimari özelliklerine göre tercih edilmiş, bu işletmelerde kalan turistleri etkileyen faktörler nelerdir? Ayvalık iç turizmini nasıl etkilemektedir. Bu araştırma ile Ayvalık ilçe merkezi ile birlikte, Cunda Adasındaki konuk evlerinde kalan turistlerin tercihleri ve memnuniyetlerini etkileyen parametreler tespit edilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde, Turizme ve konaklama işletmelerine genel bir bakış sunulmuştur. İkinci bölümünde Ayvalık ve çevresi ile ilgili genel bilgiler yer almaktadır. Coğrafi ve demografik özellikleri, iklimi, ulaşımı, tarihçesi ile ilgili bilgiler yer almaktadır. Bu bölümde, ayrıca Ayvalık destinasyonunun Turizm potansiyelinin belirlenmesinde önemli yere sahip olan doğal ve tarihi turizm kaynakları incelenmiş, bu varlıklarla ilgili bilgiler aktarılmıştır. Üçüncü bölüm de ise, Ayvalık yöresinde konukevi işletmeciliği anlatılmıştır. Sonuç bölümünde Ayvalık ve çevresinin var olan Turizm potansiyelini artırabilmesi ve gerek iç, gerek dış Turizm pazarından hak ettiği payı alabilmesi için kısa ve uzun vadede uygulanabilecek öneriler yer almaktadır.

## 2. KONAKLAMA İŞLETMELERİNE GENEL BİR BAKIŞ

Konaklama işletmeleri; insanların geçici süreyle buldukları yerlerde konaklama, yeme içme, temizlik gibi doğal ihtiyaçlarının yanında kısmen eğlence ve diğer sosyal ihtiyaçlarını karşılayan işletmelerdir (Yıldız, 2011). Turizmi içine alan bilimsel bir tanımla; birinci derecedeki turizm işletmeleri arasında ilk sırayı alan, turistik mal ve hizmetlerin üretimini sağlayan, varlıkları turizm olayına bağlı olarak ortaya çıkan ve şekillenip çeşitlenen işletmelere, konaklama işletmeleri denir (MEB, 2006). Konaklama işletmelerinin tümü konukların doğal ihtiyaçlarını karşılamakla beraber kuruldukları yer, verdikleri hizmetler, büyüklükleri gibi faktörlerle birbirinden ayrılmaktadır. Ülkemizdeki konaklama işletmeleri "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikle aşağıda belirtildiği şekilde çeşitlere ayrılmıştır" (MEB, 2006).

- Asli Konaklama işletmeleri; Otel, Motel, Tatil Köyü, Pansiyon, Apart Otel, Hostel, Kamping,
- Sağlık ve Spor İşletmeleri; Termal İşletmeler, Sağlıklı Yasam İşletmeleri
- Kırsal Turizm İşletmeleri; Çiftlik Evi-Köy Evi, Yayla Evi Dağ Evi
- Özel İşletmeler; Özel Belgeli İşletme, Butik Otel
- Bileşik İşletmeler; Turizm Kenti, Turizm Kompleksi, Tatil Merkezi, Zincir İşletme, Personel Eğitim İşletmeleri
- Diğer Tesisler; Yüzer Tesis, Tatil Sitesi ve Villa; Ülkemizdeki konaklama işletmelerini sadece otel bazında çeşitliliğini incelediğimizde bile, Ağaç, Ev, Aquapark, Butik, Çocuk, Aile, Çocuksuz, Dağ, Engelli Dostu, Genç, Golf, İleri Yaş, Kayak, Kongre, Mağara, Muhafazakar, Spa, Şehir, Termal otel olmak üzere çok çeşitli seçeneklerin olduğunu görmekteyiz.

Diğer taraftan ülkemizdeki turistik tesislerin tanımları, 10/5/2005 tarihinde 2005/8948 Karar Sayısı ile Resmi Gazetede yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikle aşağıda belirtilmiştir.

**Oteller:** Asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir.

**Butik Oteller:** Yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile kişiye özel hizmet verilen en az on odalı otellerdir.

**Apart Oteller:** Mesken olarak kullanılmaya elverişli bağımsız apartman ya da villa tipinde inşa ve tefriş edilen, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılan ve otel olarak işletilen tesislerdir.

**Moteller:** Yerleşim merkezleri dışında, karayolları güzergahı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesislerdir.

**Tatil Köyleri:** Doğal güzellikler içerisinde, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor, eğlence ve satış hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, eğimli arazilerde kottan kazanılan katlar da dahil olmak üzere en fazla üç katlı yapılardan oluşan ve en az seksen odalı tesislerdir.

**Dağ Evi:** Kış sporları veya çim sporları yapmak ve doğa güzelliklerinden faydalanmak amacıyla çevresel açıdan sorumlu bir anlayışla işletilen asgari bir yıldızlı otel nitelikleri ile birlikte aşağıdaki nitelikleri taşıyan konaklama tesisleridir.

**Yayla Evi:** Bakanlıkça geliştirilmeleri uygun görülen yerlerde bulunan, mevcut yayla evlerinin iyileştirilmesiyle turizme kazandırılan veya mevcut yayla evlerinin iç düzenlemesi esas alınarak yapılan veya Bakanlıkça belirlenecek örnek yayla evi yapı tiplerine göre inşa edilecek ünitelerde, müstakil veya toplu olarak hizmet verecek en az beş odalı konaklama tesisleridir.

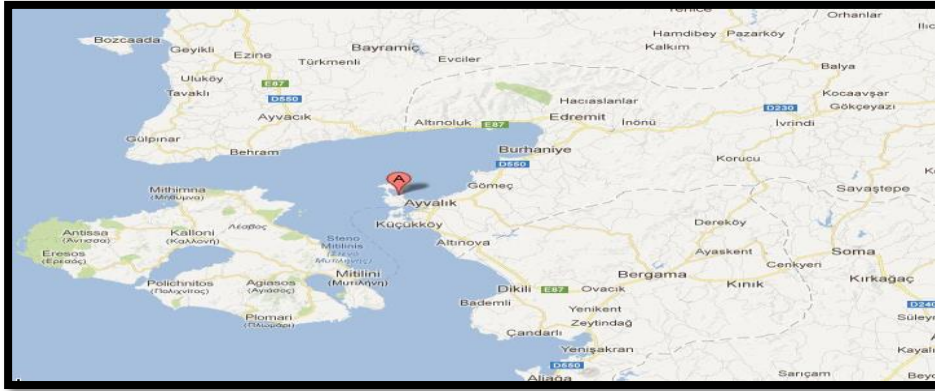
**Çiftlik Evi-Köy evi:** Tarım faaliyetlerinin, kırsal alanların doğal ve kültürel mirasının korunmasına önemli katkıları olduğu göz önünde bulundurularak, mevcut yapıların iyileştirilmesi veya yeni yapıların mevcut dokunun iç düzenlemesi esas alınarak yapılmasını, bu sayede yatak kapasitesi oluşturulmasını ve turizmin gelişip genişleyebileceği ortamların çevresel açıdan güvence altına alınmasını hedefleyen; kırsal bölgelerde çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de isterlerse çalışma programlarına katılabilecekleri, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı konaklama tesisleridir.

**Pansiyonlar:** Yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabileceği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanı bulunan, en az beş odalı tesislerdir. (Kaynak:10/5/2005 tarihli 2005/8948 Karar Sayılı Resmî Gazete, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik)

### 3. AYVALIK İLÇESİNE GENEL BAKIŞ

Geleneksel konutların bulunduğu Ayvalık ilçesi özellikle İstanbul'a yakın olması nedeniyle turistler tarafından çok tercih edilen Ege denizinin kıyısında yer alan Balıkesir il sınırları içinde kalan şirin bir tatil ve turizmin bir yerleşim birimidir.

Görsel 1: Ayvalık Haritası



Ayvalık'ın iklim yapısı, Ege'nin kendine özgü kıyı iklimi özelliği göstermektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı özellikleriyle belirginleşen ve tüm Ege kıyılarında hissedilen Akdeniz iklimi ve Lodos ve poyraz rüzgarları hakimdir. Zeytin ve Çam ormanlarının denizle kucaklaştığı, şirin küçük koyların birbirine sırt verdiği, çevresi irili ufaklı 22 adanın sardığı, konum olarak Midilli adasının karşısında yer alan Ayvalık'ın nüfusu yaklaşık 70.000'dir ([https://www.nufusu.com/ilce/ayvalik\\_balikesir-nufusu](https://www.nufusu.com/ilce/ayvalik_balikesir-nufusu)).

İlçe ekonomisi büyük ölçüde turizme ve başta zeytincilik olmak üzere tarıma bağlıdır. Arazinin %70'i zeytinlik olan Ayvalık'ta zeytinden sabun ve zeytinyağı üreten sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilir. Bağcılık ve Kozak çam balı üretimi de yapılmaktadır. (Kaynak:<http://www.ayvalik.bel.tr/index.php/component/content/article/html?id>) Kuzey Ege bölgesinde tek uluslararası limanı kimliğini taşıyan bir limana sahiptir.

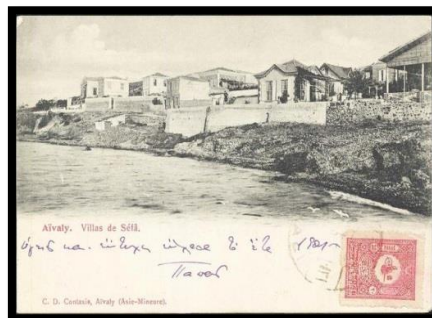
Ayvalık'ın adının nereden geldiğine ilişkin çeşitli görüşler bulunmaktadır. Ayvalık Yunan edebiyatı yazarlarından Fotis Kondoglu "Vatanım Ayvalık" isimli eserinde bölgede bulunan çok sayıda ayva ağaçlarından dolayı bu bölgeye Yunancada ayva anlamına gelen Kydonie denildiğini ileri sürmüştür (Burcu, 2011).

Ayvalık adına dair diğer bir görüş ise Ayvalıklılar Derneği başkanı Kukunora'ya aittir. Kukunora'ya göre Ayvalık adı bir midye türü olan ayvada'dan gelmiştir.

Görsel 2: Ayvalık



Görsel 3: Ayvalık Sefa Bölgesi





Kukunora'nın yazdığı "Eolya'nın başkenti Ayvalık (1972)" isimli eserinde, Ayvalık'a ilk yerleşenlerin Midilli'nin Kidonia köyünden olabilecekleri gibi Girit'in Kidonies bölgesinden de gelmiş olabilecekleri yönünde farklı görüşler ileri sürmüştür (Yorulmaz,1998).

Ayvalık sınırları içinde yer alan ve günümüzde köprü yolu ile de ulaşımı sağlanan herkesin Cunda olarak bildiği ancak Piri Reis'in haritasında Yunda olarak belirtilen Ali Bey Adası da önemli bir geçmişe sahiptir. Adanın ismi Yunanca'da "Moschonisi" olarak ifade edilmekteydi. "Moscho" kelimesi Yunanca'da güzel koku, "Nisi" ada anlamına gelmektedir.

**Görsel 4: Ayvalık Piri Reis Haritası**



Ege bölgesinde bulunan geçmişten gelen tarihi kültürünü ve tarihi kentsel dokusunu bugüne kadar sürdürebilen ender yerleşim bölgelerinden biridir. Anadolu'da Geleneksel Konut Mimarisi içinde değerlendirilebilecek konutlara sahip yerleşimlerden biri olan Ayvalık, tarihi kent dokusuna ait bu birikim açısından oldukça zengin bir içeriğe sahip olduğu belirtilmelidir. XIX. ve XX. yüzyıla ait konutlardan en azından 1000 tanesi plan ve mimari özelliklerini koruyabilmiş biçimde sağlam ve kullanılır durumdadır. Kent bu kimliğiyle açık hava müzesi durumundadır. Geçmişle yaşayabilen bir kent olma özelliğini her sokağı donatan evleriyle ortaya koyar.

**Görsel 5: Ayvalık'ta Sakarya 2.Fethiye sokak**



Ayvalık cadde ve sokaklarındaki dar yapı, evlerin bitişik nizamda oluşu kentin sürekliliğini ortaya koymakta, bir süre korsanların barınağı olarak kullanıldığını düşündürmektedir (Yaşar, 1996).

Ayvalık ve çevresindeki binaların tamamına yakını, belirgin ve ortak mimari özelliklere sahiptir. "Neo-klasik" adı verilen bu mimari, süregelen zamana karşı değerini yitirmeyen, çoğunluğun beğenisini kazanmış eski Roma ve Helen yapı izlerini taşıyan bir mimaridir (Akin, 2007).

**Görsel 6: Tarihi Küçük Taşkonak Konukevi Kapıları**

Ayvalık geleneksel evlerinde genellikle iki giriş kapısı vardır. Bunlardan biri ışık olarak kullanılan bölüme, diğeri ise oturma mekânına açılır. İşlik zaman zaman dükkân olarak da kullanılır. Kapılar, kemerli oluşları ve işçilikleriyle, basit ve sade görünümülü yapılara ihtişam katar. Ayvalık ilçesi ve çevresi, zengin tarihi ve kültürel kimliği ile doğal güzelliklerinin sergilendiği Tepeleri; Şeytan sofrası, Cennet, Aşıklar, İlk kurşun, Çıplak, tavşan kulakları tepesi gibi pek çok seyir tepesi. Tarihi camileri; Ayos Yannis/Saatli, Ayos Yorgis/Çınarlı, Kato Panaya /Hayrettinpaşa ve Ayos Nikolaos/Biberli Cami. Kiliseleri; Ayazma, Profit İliyas, Ayos Dimitriyos, Taksiyarhis, Taksiyarhis Anıt Müzesi, Meryemana, Panayia, Faneromeni (Ayazma), Aya Triyada, Ayi Vasiliiyu, Ayos Pandeleymonas. Manastırları; Ayi Nikolau, Aya Paraskevi, Çamlı, Leka Panaya /Koruyan Meryem, Ayişığı, Ayos Apostolos, Tavuk Adası, Güvercin Adası /Aya Yorgi, Profit İliya, Kızlar ve Taşlı Manastırları ile yerli yabancı tüm turistlerin ilgisini çekmektedir.

#### 4. AYVALIK'TA TURİZM FAALİYETLERİ

Ayvalık'ın ilgi çekici ahşap ve taş mimari yapıları anıt ağaçları, doğal güzellikleri, kıyı olanakları, doğal limanı, iklimi, İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlere ulaşımının yakın olması gibi çok çeşitli değerleri içinde barındıran Ayvalık ilçesi, özellikle son yıllarda kalkınma plan ve politikalarını turizme odaklamış durumdadır. Ayvalık Türkiye'nin en eski turizm merkezlerinden olup, kendini kıyıları istila edilen otellerden korumaya başarabilmiştir. Doğal güzellikleri ve kültürel dokusu ile yerli ve yabancı turistleri Ayvalık'a çekmektedir. Kampçılık, doğa yürüyüşleri, kayak, jeep safari, rafting, yamaç paraşütü, trekking vb. ilgi çeken alternatif sporlarının tamamını yapabileme imkânı veren ilçede özellikle son yıllardaki talep sayesinde oda ve yatak sayılarındaki artış göze çarpmaktadır. Ayvalık, doğal kumsal ve plajları yanında rölyef-su özelliklerinin birleşiminden oluşan manzara çekicilikleri ile dikkat çekmektedir (Doğan, 2006). Ayvalık tarihi kimliği ve otantik coğrafyası ile tekrar ziyaret edilen bir turizm bölgesidir. On binlerce kişiyi ağırlayan ilçe, turizm hareketlerine de oldukça yoğun katkı sunmaktadır. Aşağıdaki tabloya göre ilgili araştırmaya katılan yerli turistlerin çoğu Ayvalık'a beş kez ve üzerinde gelmiştir (Hacıman, 2012)

**Tablo 1: Turistlerin Ayvalık'ta Bulunma Sıklığı (Hacıman, M. 2012)**

TURİSTLERİN AYVALIKTA BULUNMA SIKLIĞI		
	SIKLIK	YÜZDE
1	35	17,3
2	44	21,8
3	42	20,8
4	21	10,4
5 kez ve üzeri	60	29,7

Ayvalık ülkemizin tam bir tatil cenneti köşelerinden biri olup, çok geniş bir toplum yelpazesine hitap edebilmektedir. Yüzmek isteyenlere, eğlenmek isteyenlere, şifalı kumsalında yürümek isteyenlere, Kaz dağlarının bol oksijenli havasının en iyi solunmak isteyenlere, sörf ve dalış

yapmak isteyenlere, otantik Rum ve taş evlerinde nostalji yaşamak isteyenlere eski antik çağda kurulmuş bir şehir turu yapmak isteyenlere, sakinlik ve huzur isteyenlere, çeşitli pansiyon seçenekleri ile hizmet vermektedir. Otantik Rum veya taş bir evde konaklamak ve nostalji yaşamak isteyenler, geleneksel (taş ve Rum evlerinin) bulunduğu Cunda ve Ayvalık merkezindeki zengin pansiyon seçeneklerini sunmaktadır. Ayvalık pansiyonları genelde ailece işletilen sıcak, samimi ev havasında olup, lüks beklentisi içinde olmayan misafirlere hitap etmekle birlikte ekonomiktir. Ayvalık, geleneksel evleri konukevi (pansiyon) işletmeciliği olarak da turizm sektörü içinde dikkat çekmektedir. Turizm ve Kültür Bakanlığının web sayfasında yayımladığı 2017 yılı İstatistiklerinde; Turistlerin, Balıkesir ilinin tüm ilçelerindeki Turizm İşletme belgeli konaklama tesislerin; geliş sayılarına, doluluk oranlarına, geceleme ve ortalama kalış sayılarına göre dağılımını incelediğimizde Ayvalık ilçesinin diğer ilçelere göre öncelikli olarak tercih edildiğini aşağıdaki Tablo 2. 2' de, Tablo 2. 3' de ve Tablo 2. 4' de görmekteyiz.

**Tablo 2: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayılarına Göre Dağılımı 2017 İstatistikleri (Http://Yigm.Kulturturizm.Gov.Tr/TR-201121/İsletme-Bakanlik-Belgeli-Tesis-)**

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYILARINA GÖRE DAĞILIMI (2017)				
BALIKESİR	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
	Altıeylül	277	20 224	20 501
	Ayvalık	75 591	108 214	183 805
	Bandırma	4 412	75 861	80 273
	Burhaniye	848	23 981	24 829
	Dursunbey	12	2 440	2 452
	Edremit	1 925	115 569	117 494
	Erdek	38	8 619	8 657
	Gönen	2 011	30 086	32 097
	Karesi	1 640	56 903	58 543
	Marmara	5	3 914	3 919
	Sındırgı	106	16 823	16 929
	Susurluk	52	7 422	7 474
GENEL TOPLAM		86 917	470 056	556 973

**Tablo 3: Turizm ve Kültür Bakanlığı: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranlarına Göre Dağılımı 2017 İstatistikleri (Http://Yigm.Kulturturizm.Gov.Tr/TR-201121/İsletme-Bakanlik-Belgeli-Tesis-Konaklama-İstatistikleri.Html)**

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE DOLULUK ORANLARINA GÖRE DAĞILIMI (2017)				
BALIKESİR	İLÇELER	DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM
	Altıeylül	0,56	42,46	43,02
	Ayvalık	13,12	33,00	46,12
	Bandırma	3,90	33,78	37,69
	Burhaniye	6,92	47,97	54,89
	Dursunbey	0,15	19,84	19,99
	Edremit	0,54	34,00	34,54
	Erdek	0,13	31,58	31,71
	Gönen	9,38	80,45	89,83
	Karesi	1,23	32,54	33,77
	Marmara	0,08	39,24	39,32
	Sındırgı	0,32	49,27	49,60
	Susurluk	0,16	38,18	38,34
GENEL TOPLAM		36,50	482,32	518,82



**Tablo 4: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme ve Ortalama Kalış Sürelerine Göre Dağılımı 2017 İstatistikleri**  
<http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR-201121/isletme-Bakanlik-Belgeli-Tesis-Konaklama-Istatistikleri.Html>

TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE GECELEME VE ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİNE GÖRE DAĞILIMI (2017)							
BALIKESİR	İLÇELER	GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
	Altıeylül	452	34 405	34 857	1,63	1,70	1,70
	Ayvalık	97 149	244 355	341 504	1,29	2,26	1,86
	Bandırma	14 062	121 740	135 802	3,19	1,60	1,69
	Burhaniye	6 732	46 639	53 371	7,94	1,94	2,15
	Dursunbey	36	4 714	4 750	3,00	1,93	1,94
	Edremit	3 361	209 992	213 353	1,75	1,82	1,82
	Erdek	76	17 848	17 924	2,00	2,07	2,07
	Gönen	13 974	119 905	133 879	6,95	3,99	4,17
	Karesi	3 520	92 885	96 405	2,15	1,63	1,65
	Marmara	17	8 288	8 305	3,40	2,12	2,12
	Sındırgı	266	40 444	40 710	2,51	2,40	2,40
	Susurluk	61	14 846	14 907	1,17	2,00	1,99
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>139 706</b>	<b>956 061</b>	<b>1 095 767</b>	<b>36,97</b>	<b>25,47</b>	<b>25,56</b>

Ayvalık'ta yapılan turizm çeşitlerini gruplamak gerekirse; Kıyı turizmi, Deniz Turizmi, Yat, Gastronomi Turizmi, Kültür Turizmi, Doğa Turizmi, Alış Veriş Turizmi, olarak sayabiliriz. Zengin Plaj seçenekleri bulunmaktadır. Sarımsaklı, Badavut (Şahinkaya), Altınova, Ali Çetinkaya (Armutçuk), Duba Mevkii (Belediye Plajı), Alibey Adası (Cunda), Çamlık mevkii Kabri(Belediye Plajı) Ayvalık'ta, 1 adet marina ile birisi Cunda adada olmak üzere 2 adet yat - çekek yeri bulunmaktadır. İlçemizde Su Sporları olarak; Ayvalık adalarına yapılan günübirlik tekne turları, banana, su kayağı, jet ski ve su altı dalışları vb. yapılmaktadır. Yelken kulübü mevcut olup, iklimsel özelliklerin uygunluğu açısından sörf ve yelken sporları için de Ayvalık' ta uygun parkurlar bulunmaktadır. Plaj kıyılarından iç kesimlere doğru ilerledikçe Doğa Turizmi açısından eşsiz, el değmemiş ormanları ve Türkiye'deki önde gelen büyüklükteki Ayvalık Adaları Tabiat Parkları ile ziyaretçilerine; yürüyüş, bisiklet ve bu faaliyetler sonrası dinlenme alanları, seyr tepeleriyle harikulade bir görsel ziyafet çekeceğiniz noktaları saymakla bitmez. Kendine özgü ve farklı yemek kültürünü birleştiren Ayvalık mutfağının gastronomi turizmi alanında zengin bir potansiyele sahip olduğu görülmektedir. Alışveriş turizminde de son yıllarda önemli bir potansiyele sahip olan Ayvalık, merkezinde her perşembe günü kurulan pazar ve haftanın yedi günü açık çarşı ve alışveriş merkezleri sayesinde, özellikle Yunanistan'ın Midilli adasından olmak üzere, on binlerce turiste günü birlik ziyaretlerinde alışveriş imkanı sunar. Ayrıca doğa güzelliğinin zirve yaptığı Ayvalık'ta trekking, kuş gözlemciliği, bitki inceleme, jeep safari ve foto-safari gibi aktivitelerde bulunmaktadır.

## 5. AYVALIK İLÇESİ KONUKEVİ İŞLETMECİLİĞİ

Günümüz turizminde; deniz, kum ve güneşin yerine yeni turizm hareketleri açısından kentlerin tarihi ve kültürel kimliği ile kendilerine özgü yöresel mimarisi de bir turizm olgusu olarak karşımıza çıkmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Ayvalık turistik tesislerinde 2017 yılında Balıkesir'in ilçeleri arasında, yerli 108.214, yabancı 75.591 olmak üzere toplamda 183.805 kişiyle en fazla turist ağırlayan ilçesi olmuştur. Turistlerin bu bölgeleri tercih etme nedenleri; Tarihi kültürel kimliği, doğal güzellikleri, turizm çeşitliliği, ekonomik ve otantik geleneksel Rum ve taş evi mimarisindeki konukevleri (pansiyon) ve butik otelleridir. Turizm sektörünün gelişmeye başladığı ülkemizde geleneksel evlerin, otellerin, tanıtıma daha fazla ihtiyacı bulunmaktadır. Tarihi, kültürü, mimarisi, gelenekleri, mutfağı, gelişmeye başlayan turizmi ile Ege bölgesini, dikkat çeken bir turizm merkezi haline dönüştürmektedir. Ayvalık, Edremit, Gönen, Erdek gibi ilçeler günümüzde orta gelirli aileler tarafından popüler tatil beldeleri olarak tercih edilmektedir. Özellikle Ayvalık bu ilçeler arasında, geleneksel Rum ve taş evleri ile farklılık göstermektedir. Bu doğrultuda tarihi, kültürel kimliği, doğal güzellikleri ile öne çıkan, iç turizmi ile hareketlenen geleneksel Ayvalık-Cunda evlerinin kendine özgü yöresel mimarisi kapsamında; Konukevi (Pansiyon) işletmeleri dikkat çekmektedir. Ayvalık ilçesi kendine has turizm özellikleriyle çok yönlü turizm imkanları sunabilmesine rağmen, halen istenilen düzeyde turist ağırlayamamaktadır. Ayvalık'ta turizmin gelişmesini etkileyen sorunların başında; tutum ve hizmet kalitesi, sorunları ürün çeşitlendirme ve planlama – tanıtım sorunları, alt ve üst yapı v.b. sorunlarını sayabiliriz. Bu bölümde tarihi, kültürel kimliği, doğal güzellikleri ile öne çıkan ve hareketlenen iç turizmi ile kendine özgü yöresel mimarisi kapsamında; Ayvalık merkezinde bulunan Konukevleri (Pansiyon) ile Cunda Adasında bulunan konukevleri işletmeleri üzerine bir inceleme yapılmıştır. Genel olarak, tüketicilerin, çevrimiçi eleştiriler / şikayetler / eleştirilerden etkilendiği, şikayet web sayfalarının konaklama işletmelerinin seçimi ve deneyimlerin paylaşılması için kullanıldığı sonucuna varılmıştır; ve bu web siteleri önemli bilgi kaynağıdır (Doğan, 2016). Bu çalışma yapılırken de günümüzde önemli bir bilgi kaynağı olan web sitelerindeki konaklama işletmeleri hakkındaki konuk görüş ve yorumları esas alınmıştır.

Görsel 7: Ayvalık Mor Salkımlar Konukevi Balkon Manzarası



Ayvalık merkez de işletilmekte olan aşağıdaki 3.1. no'lu tabloda isimleri belirtilen 5 pansiyonda konuk edilen 393 müşterinin görüş ve yorumlarına göre seçilmiştir. Bunlar en çok konuk yorumu bulunan, tüm sezon açık olan ve 2010 yılından günümüze kadar hizmet vermekte olan pansiyonlardır. Mimari tarzları, fiyat, temizlik, kahvaltı, lokasyon, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi başlıkları altındaki, müşteri görüşleri, her pansiyonun ayrı ayrı değerlendirilmiş olup sonrasında karşılaştırılmış ve incelenmiştir. Araştırmada konuk yorumlarında en çok öne çıkan konular başlık olarak seçilmiştir. Bu çalışmada hedeflenen Ayvalık merkezinde eski Rum mimari yapısı özelliğini taşıyan evlerde yapılan Konukevi İşletmeciliğinde sunulan hizmetlerden hangilerinin müşteri tercihini ve memnuniyetini etkilediğidir.

Tablo 5: Ayvalık Merkezindeki Pansiyonlarda Kalan Konuklara Sunulan Hizmet Beğenileri

BEĞENİ ÖZELLİKLERİ	AYVALIK MERKEZDEKİ PANSİYON/ KONUKEVLERİ					
	MACARON KONAĞI	TAKSİYARHİS	BOUNJOR	EOLYA	MAVİ	TOPLAM
MİMARİ TARZI	36	18	16	40	13	123
FİYAT UYGUNLUĞU	2	3	13	42	19	79
TEMİZLİK/ HİJYEN	32	18	15	41	24	130
KAHVALTI	42	10	11	40	23	126
EV ATMOSFERİ HİSSETMEK	7	7	12	42	23	91
LOKASYON (ŞEHİR MERKEZİ)	21	6	9	44	6	86
KARŞILAMA VE İLGİLENME	39	12	12	42	23	128

Yukarıdaki tabloda, Ayvalık merkezindeki pansiyonlarda konuklara sunulan hizmetlerden hangilerinin tercihlerini ve memnuniyetlerini etkilediği konusu incelenerek, işletmelerin tercih edilmedeki öncelikleri ortaya konulmuştur. Tabloda görüldüğü üzere konuklar; yorumlarında memnuniyetlerini sırasıyla kahvaltı, temizlik ve hijyen, mimari tarzı, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi hissetmek, lokasyon (şehir merkezi), fiyat uygunluğu şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Tabloda bulunan;



- Kahvaltı, Temizlik ve Mimari Tarz, olarak en çok beğeniyi Macaron ve Eolya konukevleri,
- Fiyat uygunluğu ve Ev Atmosferi Hissetmek, seçeneklerinde en çok beğeniyi Eolya ve Mavi konukevleri,
- Lokasyon (şehir merkezi) ile Karşılama ve İlgilenme, seçeneklerinde en çok beğeniyi Macaron ve Eolya konukevleri almıştır.
- Tablodaki tüm başlıklarda en çok beğeniyi Eolya konukevi almıştır.

Konuklarında kalan konuklar; güler yüzlü karşılandıklarını, sorunların çözmede samimi içten güler yüzlü muhatap bulduklarını, çalışan personelin çok ilgili olduğunu belirtmişlerdir. Bu tarz konukevlerinde kendilerini evlerinin rahatlığında, ev atmosferinde daha özgür hissettikleri için otellere tercih ettiklerini, ortamın daha sakin, sessiz ve huzurlu olduğunu belirtmişlerdir. Bu görüşlerini web sayfalarına yaptıkları yorumlarında "Artık Ayrıcalık'ta bir evim oldu" şeklinde ifade etmişlerdir.

**Görsel 8: Ayrıcalık Tarihi Küçük Taşkonak Konukevi Yatak Odası**



Konuklar kahvaltılarının çok çeşitli, zengin, ege yöresinin yeşil sebze ve meyvelerinden, el yapımı ürünlerden (reçel, marmelat, ekşi ekmek, poğaç, gözleme), ürünlerin organik olmasından ayrıca bolca servis edilmesi nedeniyle çok beğendiklerini belirtmişlerdir. Evlerin büyüleyici ve mimarisinin etkileyici olduğunu, özgün ve otantik oluşunu, tarihi dokusunu ayrıca tam bir konak deneyimi yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Merkezi olması nedeniyle ulaşımın kolaylığından çok memnun kaldıklarını, geç saatlere kadar çarşıda ve eğlence mekanlarını da gezibildiklerini ifade etmişlerdir. Konukların merkez pansiyonlarını tercih etme sebepleri; merkezde ulaşımın kolaylığı, gün içerisinde farklı yerleri gezme-görme olanağı, yöre ürünlerinin zengin çeşitlerine, pazara rahat ulaşabilme, alışverişlerini kolay ve zevkle yapabilme, tur ve dalış sporu için teknelerin merkezden kalkması, ayrıca Midilli adasına gidecek turistler içinde merkezde konaklamanın avantaj olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıcalık merkezdeki pansiyonları tercih eden konuklar; kaldıkları pansiyonlarda ahşap olan ara bölmelerinde ses yalıtımı olmayışı, araçlarını Ayrıcalık sokaklarının dar olduğunu, park etmenin güvenli olmadığını, otopark sorunundan ve Belediye otopark ücretlerinin pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. Aşağıdaki tabloda, Cunda adasındaki pansiyonlarda konuklara sunulan hizmetlerden hangilerinin tercihlerini ve memnuniyetlerini etkilediği konusu incelenerek, işletmelerin tercih edilmesindeki öncelikleri ortaya konulmuştur.

**Tablo 6: Cunda Adasında Pansiyonlarda Kalan Konuklara Sunulan Hizmet Beğenileri**

BEĞENİ ÖZELLİKLERİ	CUNDA ADASINDAKİ PANSİYON/ KONUKEVLERİ					
	CUNDA TAŞ EV (CUNDA STONE HOUSE)	LOVELY STONE HOUSE IN CUNDA	DURU	CUNDA ADALI	TUTKU	TOPLAM
MİMARİ TARZI	20	29	13	21	13	96
FİYAT UYGUNLUĞU	14	26	11	18	12	81
TEMİZLİK/ HİJYEN	13	24	13	20	21	91
KAHVALTI	9	23	13	20	15	85
EV ATMOSFERİ HİSSETMEK	12	15	14	19	3	63
LOKASYON	17	23	14	20	23	97
KARŞILAMA VE İLGİLENME	10	26	20	17	26	99

Cunda adasında işletilmekte olan yukarıdaki tabloda isimleri belirtilen 5 pansiyonda konuk edilen 240 müşterinin görüş ve yorumlarına göre seçilmiştir. Bunlar en çok konuk yorumu bulunan ve tüm sezon açık olan pansiyonlardır. Bunlardan Mimari tarzları, fiyat, temizlik, kahvaltı, lokasyon, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi başlıkları altındaki, müşteri görüşleri her pansiyonun ayrı ayrı okunmuş sonrasında karşılaştırılmış ve incelenmiştir. Çalışmada konuk yorumlarında en çok öne çıkan konular başlık olarak seçilmiştir. Bu çalışmada hedeflenen

Cunda Adasında eski Rum mimari yapısı özelliğini taşıyan evlerde yapılan konukevi işletmeciliğinde sunulan hizmetlerden hangilerinin müşteri tercihini ve memnuniyetini etkilediğidir. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere konuklar; yorumlarında memnuniyetlerini sırasıyla kahvaltı, temizlik ve hijyen, mimari tarzı, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi hissetmek, lokasyon, fiyat uygunluğu şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Tabloda bulunan;

- Kahvaltı ve fiyat uygunluğu olarak en çok beğeniyi Lovely Stone House in Cunda ve Cunda Adalı konukevleri,
- Temizlik ve lokasyonda en çok beğeniyi Lovely Stone House in Cunda ve Tutku konukevleri,
- Mimari Tarz, olarak en çok beğeniyi Cunda Adalı ve Lovely Stone House in Cunda Adalı konukevleri,
- Ev Atmosferinde hissetmek, seçeneğinde çok beğeniyi Cunda Adalı ve Duru konukevleri almışlardır.
- Tablodaki tüm başlıklarda en çok beğeniyi Lovely Stone House in konukevi almıştır.

Cunda Adasındaki Konukevlerinde kalan konuklar; güler yüzlü karşılandıklarını, çalışan personelin çok ilgili olduğunu belirtmişlerdir. Evlerin mimarisinin etkileyici olduğunu, özgün ve otantik oluşunu, Adanın doğasını, kıyılarını ve tarihi binalarını, çok beğendiklerini ifade etmişlerdir. Sahilde bulunan restoranlardaki adaya özgü yemek ve meze çeşitliliğini beğenmişler, olumsuz olarak da bazı pansiyonların otopark sorununu ve su kesintisi ve debisinin düşüklüğünü dile getirmişlerdir.

**Tablo 7: Ayvalık Merkez ve Cunda Adasında Pansiyonlarda Kalan Konukların Beğeni Toplamlarının Karşılaştırılması**

BEĞENİ ÖZELLİKLERİ	AYVALIK MERKEZ VE CUNDA ADASINDAKİ TOPLAM BEĞENİLERİN KARŞILAŞTIRILMASI	
	CUNDA ADA TOPLAM BEĞENİLERİ	AYVALIK MERKEZ TOPLAM BEĞENİLERİ
MİMARİ TARZI	96	123
FİYAT UYGUNLUĞU	81	79
TEMİZLİK/ HİJYEN	91	130
KAHVALTI	85	126
EV ATMOSFERİ HİSSETMEK	63	91
LOKASYON	97	86
KARŞILAMA VE İLGİLENME	99	128

Ayvalık merkez ve Cunda adasındaki konukevlerinde kalan müşterilerin tercihleri toplamları analiz edilmiştir. Konukevlerinin; mimari tarzları, fiyat, temizlik, kahvaltı, lokasyon, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi başlıkları altındaki, müşteri görüşleri, ayrı ayrı değerlendirilmiş olup sonrasında karşılaştırılmış ve incelenmiştir. Ayvalık Merkez ve Cunda Adasındaki konukevlerinde yapılan her iki çalışmada elde edilen toplam veriler doğrultusunda; Ayvalık merkezindeki konukların tercihlerinde öncelikli olarak temizlik ve kahvaltı, Cunda adasında konaklayanların ise karşılama ve lokasyon beğenilerinin öne çıktığı görülmüştür.

## 6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Günümüzde Turizm Dünya'da ve Türkiye'de sürekli gelişen ve rekabetin çok yoğun olduğu bir sektördür. Türkiye'de bu pazarda yerini almak durumundadır. Türkiye'nin Turizm sektöründen aldığı payı arzu edilen düzeye çıkarması için planlama, yönetim ve stratejilerinde uzun ve kısa vadeli istikrarlı politikalar izlenmesi zorunludur. Türkiye, tarihi, kültürü, coğrafyası, iklimi, doğal zenginlikleri ile turizm potansiyelinin yüksek olduğu bir ülkedir.

Bu çalışmada Türkiye'de dış turizm hareketlerinden daha az gündeme gelen iç turizm hareketlerini izlemek ve mevcut sorunları ortaya konulması amaçlanmıştır. Bu bağlamda tarihi, kültürel kimliği, doğal güzellikleri ile öne çıkan, hareketlenen iç turizm ile kendine özgü yöresel mimarisini kapsamında; geleneksel Ayvalık-Cunda evlerinin Pansiyon (Konukevi) işletmelerinin karşılaştırılması, tercih sebepleri, üstünlükleri ve sorunları incelenmiştir.

Türkiye'nin tatil ve konaklama rehberi olan operatörlerin web siteleri sayfalarından toplam 636 müşteri görüşü incelenmiş, bunlardan mimari tarzları, fiyat, temizlik, kahvaltı, lokasyon, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi başlıkları altındaki, görüşleri her pansiyon (konukevi) için ayrı ayrı karşılaştırılmış ve analiz yapılmıştır.

Çalışmada konuk yorumlarında en çok öne çıkan konular başlık olarak seçilmiştir. Bu çalışmada hedeflenen Ayvalık merkezinde ve Cunda Adasındaki eski Rum mimari yapısı özelliğini taşıyan geleneksel Ayvalık evlerinde yapılan konukevi işletmeciliğinde sunulan hizmetlerden fiyat, temizlik, kahvaltı, lokasyon, ev atmosferinde hissetmek, karşılama ve ilgilenme başlıklarından hangilerinin müşteri tercihini ve memnuniyetini etkilediği araştırılmıştır.

Ayvalık merkezinde kalan konuklar memnuniyetlerini; sırasıyla kahvaltı, temizlik ve hijyen, mimari tarzı, karşılama ve ilgilenme, ev atmosferi hissetmek, lokasyon (şehir merkezi), fiyat uygunluğu şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Cunda Adasındaki kalan konuklar; güler yüzlü karşılandıklarını, çalışan personelin çok ilgili olduğunu belirtmişlerdir. Tarihi dokusunu, sahilde bulunan restoranlardaki adaya özgü yemek ve meze çeşitliliğini beğenmişlerdir.

Ayvalık Merkez ve Cunda Adasındaki konukevlerinde yapılan her iki çalışmada elde edilen toplam veriler doğrultusunda; Ayvalık merkezindeki konukların tercihlerinde öncelikli olarak temizlik ve kahvaltı, Cunda adasında konaklayanların ise karşılama ve lokasyon beğenilerinin öne çıktığı görülmüştür.

Her iki çalışmada öne çıkan evlerin mimarisinin etkileyici olduğu, özgün ve otantik oluşudur. Ayrıca, Ayvalık'ın doğasını, koylarını ve tarihi binalarını, çok beğenildiği gözlenmektedir.

Olumsuz olarak otopark ve cadde ve sokakların temizlik sorununu ve su kesintilerini ve su debisinin düşüklüğünü dile getirmişlerdir. Ayvalık ve Büyükşehir Balıkesir Belediyeleri bu sorunlar ile diğer altyapı ve üstyapı sorunlarının bilincinde olduklarını, çözümü yönünde çalışmaların sürdürüldüğünü belirtmişlerdir.

Ayvalık'ta, kültürel dokusu içindeki restorasyonu yapılmış tarihi geleneksel evlerin turizme kazandırılarak konaklama tesisi olarak kullanılması hızla yaygınlaşmaya başlamıştır. Ayvalık merkez ve Cunda adasında yapılan konukevi işletmeciliği genelinde geleneksel Ayvalık Rum/taş evlerinin restore edilerek kullanıldığını ve turistler tarafından ilgi ve merak uyandırdığı görülmektedir.

Ayvalık'ta mevcut geleneksel mimari tarzındaki konukevi işletmelerine olan talep alternatif turizmde değer yaratmada önemli bir işleve ve potansiyele sahiptir. Bu doğrultuda Geleneksel Ayvalık evlerinin sonraki kuşaklara miras bırakılabilmesi için terk edilen "sit" lerin yeniden inşa edilmesi, eski binaların kullanılabilir hale getirilmesi ve aynı zamanda Ayvalık'ın tarihi ve kültürel değerleri ve mekansal farklılıklarının öne çıkarılarak kendine özgü kentsel bir turizm politikası önerilmektedir.

## KAYNAKÇA

- Akın, B., (2007), Ayvalık Evleri, Çanakkale Üniversitesi, Onsekiz Mart Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi
- Burcu, B. C., (2011), Tarihi Kentlerin Canlandırılmasına Yönelik Sürdürülebilir Yönetim Stratejileri: Balıkesir-Ayvalık Örneği, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi
- Doğan, A., (2006), Kentsel Doku, Geleneksel Yerel ve Kültürel Özelliklerin Turizm Mekanına ve Türüne Etkileri Ayvalık Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi
- Doğan, S., DATABASE TURKEY, Konaklama İşletmeleriyle İlgili İnternet Sitelerinde Yer Alan Yorumların Tüketici Karar Sürecine Etkisi, Uluslararası Yönetim Ekonomisi ve İş Dergisi, 01/2016, Cilt 12, Sayı 30, (2016)
- Hacıman, M., (2012), Turizm Sektöründe Reklam ve Halkla İlişkiler Faaliyetlerinin Tüketici Satın Alma Davranışına Etkisi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler
- MEB, MEGEP, Konaklama ve Seyahat İşletmeleri, Ankara, (2006)
- Resmi Gazete, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik (10/5/2005 tarihli 2005/8948 Karar Sayı), (2005)
- Sakkari, Y., "The history of Kydonies" Ayvalık Tarihi kitabı, (1982)
- Yaşar, İ., (1996), İç Turizmin Geliştirilmesine Yönelik Ayvalık Yöresinde Bir Uygulama, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi,
- Yıldız S., (2011), Beş Yıldızlı Otel İşletmelerinin Örgüt Yapılarının Mekanik-Organik Örgüt Yapısı Bağlamında İncelenmesi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi,
- Yorulmaz, A., Ayvalık'ı Gezerken., Ayvalık: Ceylan Kitabevi.-İstanbul, (1998)
- Yorulmaz, A., Ayvalık'tan Cunda'dan, S:11, 12, 46, Remzi Kitabevi, İstanbul, (2011)
- <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>, 12.11.2018
- <http://www.ayvalik.bel.tr/index.php/component/content/article.html?id=90>, 19.11.2018
- <http://kentseltransformasyon.blogspot.com/>
- [https://www.nufusu.com/ilce/ayvalik\\_balikesir-nufusu](https://www.nufusu.com/ilce/ayvalik_balikesir-nufusu)