

ÖZET

Dönem Projesi

ALIŞVERİŞ MERKEZİ YATIRIMLARINDA YER SEÇİM KRİTERLERİ

Aslı AKTÜRK ÇİFTELER

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı

Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Nihan SÖNMEZ ÖZDEMİR

Küreselleşmenin etkisi ile tüm Dünya’da ticaretin boyutu değişmiş ve bu değişim gayrimenkul yatırımlarının da gelişimine neden olmuştur. Türkiye’de siyasi ve ekonomik açıdan istikrarın sağlanması ile gayrimenkul yatırımlarından olan alışveriş merkezleri hem sürekli gelir getirmesi hem de pazardaki boşluk sebebiyle yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Yatırımcılar açısından böylesine büyük bir yatırımın yer seçimi kararında çok hassasiyetle çalışılması, alışveriş merkezlerinin çekim gücü ve alan büyüklüğü belirlenmesi konusunda bir dizi teknik çalışma yapılması gerekmektedir. Alışveriş merkezlerinin başarılı olması için, hitap edeceği tüketici kitlenin özelliklerinin ve şehir alanının iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Bunun sonucunda ihtiyaçtan fazla ya da az alanlı alışveriş merkezleri veya merkezlerin boş kalması ya da fazla talep olması gibi başarısızlıkların da önüne geçilecektir. Bu çalışmada alışveriş merkezleri için uygun yer seçimini ve bunu belirleyen faktörleri ortaya koymak amaçlanmıştır. Yapılan çalışmada konu üç bölümde özetlenmiştir. Birinci bölümde, alışveriş merkezlerinin tanımı, özellikleri, sınıflandırılması, tarihsel gelişimi, alışveriş merkezi geliştirme süreci, Türkiye ve Avrupa’daki gelişim süreçleri üzerinde durulmuştur. İkinci bölümde ise yer seçim kavramı ve bazı ana yer seçim kuramlarına değinilmiştir. Üçüncü kısımda ise alışveriş merkezi geliştirme sürecinin en önemli aşamalarından biri olan ve uygun yer seçimini belirleyen etmenler, kriterler incelenmiştir.

2012, 66 sayfa

Anahtar Kelimeler: alışveriş merkezi, alışveriş merkezi geliştirme, yer seçim , yer seçimi kriterleri

ABSTRACT

Term Project

Site Selection Criteria of Shopping Center Investments

Aslı AKTÜRK ÇİFTELER

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Real Estate Development Department

Advisor: Asst. Prof. Dr. Nihan SÖNMEZ ÖZDEMİR

The dimensions of commerce in the whole world have changed with the effect of “Globalization”, and this change has led to the development of investments in real estate. With political and economic stability in Turkey, shopping centers as real estate investments are preferred by investors because of constantly bringing in revenue and gap in market. Selection of an investment in such a big decision for investors to work very precisely, the determination of gravitational force and the size of shopping centers is needed to study a range of techniques. To be successful, characteristics of the consumer mass appeal and downtown area should be well analyzed. As a result, failures such as to be more or less shopping center areas or vacancies or more demands in shopping centers will be prevented. This study aims to examine the selection of suitable locations for shopping centers and the factors that determine it. The study is summarized in three sections. The first chapter is focused on the definition of shopping centers, characteristics, classification, historical process, shopping center development process, evolution processes in Turkey and Europe. In the second chapter, the concept of site selection and theories of some of the main site selection criteria are emphasized. In third and the last chapter, criteria, which are one of the most important steps in the process of shopping center development and the factors that determine the appropriate site selection, were examined.

2012, 66 pages

Key Words: Shopping Center, Shopping Center Development, Site Seleccion, Site Selection Criteria

