

## ÖZET

### DÖNEM PROJESİ

#### ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ YER SEÇİMİ KRİTERLERİ: İSTANBUL İLİ BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ ÖRNEĞİ

Mehmet HEPGÜL

Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Alışveriş merkezleri ve çarşılar, müstakil mağazalara göre daha düşük düzeyde enerji harcayan, daha az hava kirliliği oluşturan, kamu yararı için otopark alanlarını içerisinde çözen, yükleme girişleri, sinyalizasyon, ışıklandırma ve havalandırmayı kontrol eden mimari özellikleri olan büyük kentsel projeler veya gayrimenkul geliştirme yatırımları olarak ele alınabilir. Ticari gayrimenkul geliştirme projelerinin ekonomi ve yerel idarelere önemli avantajları yanında bazı dezavantajları da dikkati çekmektedir. Özellikle yerel yönetimlerin büyük kentsel projeler olan ticaret alanlarından elde ettikleri gayrimenkul, reklam ve ilan vergileri ve harçlar ile sağlanan istihdam ve ekonomik canlanma gibi nedenlerle sınırları içinde alışveriş merkezi yatırımlarına genel olarak olumlu yaklaştıkları gözlenmektedir. Hatta yerel idareler arasında alışveriş merkezi gibi mekanların tesisi yönünde yerel idareler arasında rekabet bile yaşanmakta olup, yukarıda sayılan avantajların söz konusu yatırımlara izin verebilecek komşu belediyelere geçişi söz konusu olabilecektir.

Alışveriş merkezlerinin başarılı olması için, hitap edeceği tüketici kitlenin özelliklerinin ve kent alanının iyi analizi gerekli olmaktadır. Bunun sonucunda ihtiyaçtan fazla ya da az alanlı alışveriş merkezleri veya merkezlerin boş kalması ya da fazla talep olması gibi başarısızlıklarında önüne geçilecektir. Bu çalışmada; alışveriş merkezlerinin tanımı, özellikleri, sınıflandırılmaları, yer seçimi kavramı ve yer seçimi kriterleri, Beylikdüzü İlçesi alan olarak, nüfus yapısı, arazi yapısı, sosyal yapısı mahalleleri ile tanıtılmaya çalışılarak; alışveriş merkezi yatırımlarının kuruluş yeri seçimi kriterlerinin analizi İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi örneği çerçevesinde ele alınmıştır. Beylikdüzü İlçesi mahallelerinin nüfus yoğunluğuna bakıldığında; 3 mahallede yeni AVM'ye ihtiyaç olmadığı ve AVM olmayan 7 mahallenin ise alışveriş merkezine ihtiyaç olduğu düşünülebilir. Oysa ilçe genelindeki 31 adet AVM sayısına göre alışveriş merkezi yatırımına doygunluk olduğu ortaya çıkmaktadır.

**2013, 207 Sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Alışveriş Merkezi Özellikleri, Türleri, Yer Seçimi Kriterleri, Beylikdüzü İlçesi, Yer Seçimi Kriterlerinin Analizi.

## ABSTRACT

### TERM PROJECT

#### PLACE CHOOSING CRITERIAS OF THE SHOPPING MALLS: THE CASE OF THE BEYLİKDÜZÜ DISTRICT OF İSTANBUL PROVINCE

Mehmet HEPGÜL

Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Shopping centers and malls can be dealt as investments in real estate development and great urban projects which consume less energy, create less air pollution, solve parking areas for the public interest in their own, have architectural specialties which control loading port, signalization, lighting and ventilation, compared to the indepented stores. Beside advantages of commercial development projects to the economy and local goverments, some disadvantages draw attention. Especially, it can be observed that local goverments have generally positive approach to the shopping center investments in their territory due to its real estate, advertising taxes and fees and due to the reasons such as employment and economic recovery. Even there can be a competition on establishing shopping centers, so because of the advantages above it can be considered transition the project to the neighboring municipalities. For being a succesful shopping center, a good analysis of customer characteristics and the area of shopping center is a necessity. As a result of this need, being unsuccessful can be prevented due to more or less vacant area or lackness of demand of shopping centers or malls. In this study, shopping center definition, its characteristics, classificaiton, location selection concept and location selection criterias will be handled; Beylikdüzü district population, land and social structure through neighborhoods will be introduced; and also shopping center location selection criteria analysis will be handled as the sample of İstanbul province Beylikdüzü district. When the population density of Beylikdüzü's neighborhoods is observed, it can be determined that there is no need to a new shopping centers in 3 neighborhoods, but at 7 neighborhoods, which do not have shopping center, need new shopping centers investments. However it is presented, according to county-wide 31 total number of shopping centers, that there is a saturation to the shopping center investments.

**2013, 207 Pages**

**Keywords:** Characteristics of Shopping Centers, Types, Site Selection Criteria, Beylikdüzü District, Analysis of Location Selection Criteria.