

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TİCARİ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİNDE YER SEÇİMİ ANALİZİ: TÜRKİYE'DE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNİN KURULUŞ YERLERİNİN İNCELENMESİ

Mehmet TÜRK

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Kürşat YALÇINER

Alışveriş merkezleri, kurulmaya başladıkları ilk günden bu yana hızlı bir gelişme sürecine girmiş, kentsel alan gelişiminde ve tüketicinin günlük hayatında her geçen gün daha da önemli hale gelmiştir. Literatürde alışveriş merkezlerinin bir yandan daha fazla yatırım ile beraber ekonomiye ciddi fayda sağladıklarından bahsedilmekte, diğer taraftan kent merkezlerini boşalttıkları ve gereksizleştirdikleri gerekçesiyle sık sık eleştirilmektedirler.

Bu çalışmada, günümüze kadar geliştirilen ve geliştirilmekte olan alışveriş merkezi projelerinin incelenmesi ve bu merkezlerin fiziksel, ekonomik özelliklerinin dışında kuruluş yerlerinin (lokasyon özelliklerinin) detaylı olarak analiz edilmesi hedeflenmiştir. Büyük bütçeler ile kurulan bu projelerin mekansal olarak değerlendirilmesi ve yer seçimi kriterlerinin projenin başarısı üzerindeki etkileri üzerinde durulmuştur.

Bu çerçevede, çalışmanın ilk bölümünde araştırmanın temel konusu olan alışveriş merkezlerinin alışveriş merkezi kavramı, bu merkezlerin tarihsel gelişimi ve genel özellikleri ile birlikte perakende sektöründe son yıllardaki gelişim üzerinde durulmuş ve elde edilen güncel veriler ile Türkiye'nin bu alanda Avrupa ülkeleri ile karşılaştırması yapılarak sektördeki yeri ve gelişme fırsatları değerlendirilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde alışveriş merkezlerinin lokasyon seçimi kararları üzerinde durulmuş ve belirlenen yer seçimi kriterlerinin gerek literatür araştırması yapılarak gerekse Türkiye'nin en fazla alışveriş merkezi yatırımına sahip 3 ilindeki (İstanbul, Ankara, İzmir) merkezleri örnek alınarak değerlendirilmiştir. Genel bilgilerin yanında yapılan ziyaretçi ve yatırımcı/ yönetici soru formu çalışmaları ile yer seçimi kriterlerinin yorumlanması üzerine çeşitli bulgular elde edilmiş ve yorumlanmıştır.

Çalışmanın sonuç bölümünde elde edilen veriler sonucunda alışveriş merkezi yatırımı yapan yerli ve yabancı firmalara, kamu kurumlarına, bu merkezler içinde kiralama yapacak perakende kuruluşlarına yararlı ve yol gösterici bazı önerilerin ortaya koyulması amaçlanmıştır. Bu sayede henüz çok fazla çalışılmamış bu alanda kendinden sonra yapılacak olan çalışmalara da yol gösterici bilgiler sunulmuştur.

Kasım 2012, 120 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentsel Arazi Kullanımı, Ticari Alan, Yer Seçimi Kararları, Fizibilite Analizi

ABSTRACT

Master Thesis

A VIEW TO COMMERCIAL PROPERTY DEVELOPMENT: DISCUSSION OF SHOPPING CENTER PROJECTS FROM PHYSICAL, SPATIAL AND ECONOMIC APPROACH

Mehmet TÜRK

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

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

Shopping centers are been in a fast development process since they have been first established. These centers take an important role both in urban land development and the consumers' daily life. It is been sorted out in the academic literature that shopping centers have seriously beneficial impacts on economy as these projects require huge investment budgets. On the other hand, shopping centers have been criticised in some studies that they are vacating and trivializing the traditional city centers.

This academic thesis aims to analyse both the current shopping center development projects and site selection features besides the physical and economic features. It is been studied to mention the impacts of site selections criterias on the success of the development projects and to consider these highly expensive investment projects in a spatial view.

Within this context, the shopping center concept and definition, historical development of shopping centers and general features of shopping centers have been discussed in the first part of the thesis. Moreover, current progress in retail and property markets have been sorted out and Turkey's potential and improvement opportunities have been mentioned in this part of the study.

In the second part, site selection decisions of shopping center projects are studied. Defined site selection criterias are criticised both by literature inquiries and by examples from 3 biggest cities of Turkey in terms of shopping center investments (İstanbul, Ankara and İzmir). Besides of the general assessments, comments about site selection criterias acquired by customer and investor / manager questionnaires are included in the second part of the study.

In the conclusion part, it is aimed to present beneficial recommendations to shopping center investors, public authorities and retail companies that will acquire retail units in shopping centers by evaluating data acquired in the second part. By the same token, some guiding data is supplied to academic studies as site selection subject is not a frequently studied area.

November 2012, 120 pages

Key Words: Urban Land Use, Commercial Land, Site Selection Decisions, Feasibility