



FATİH ÇELİK

## Plansız açılan AVM'ler birer birer kapanıyor

Mantar gibi çoğalan dev bütçeli alışveriş merkezleri (AVM), ayakta durmakta zorlanıyor. Bir bölümü tamamen kepenk kapatan AVM'lerin bazıları hastane, dersane ve otele dönüşüyor.

400 milyon dolarlık yatırımla Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden olan ORA AVM şu an kapalı. 20 milyon dolarlık Fox City iflas etti ve hastaneye dönüştürülmesi gündemde. 100 milyon dolar yatırımla Beylikdüzü'nde açılan Taksit Center, 'Bit Pazarı' oldu. İstanbul Güneşli'deki Hayat Park AVM artık bir eğitim kampüsü. İstanbul Mecidiyeköy'deki Astoria için marka karması yenileme görüşmeleri yapılıyor. Ankara'daki değeri 15 milyon olan Maltepe AVM ise sosyete pazarı. AVM Yatırımcıları Derneği'nin verilerine göre yedi yılda, İstanbul'da 26, Ankara'da 5, Muğla'da 2; Bursa, Mersin, Gaziantep, İzmir, Balıkesir, Denizli, Sivas ve Tekirdağ'da 1'er olmak üzere 41 AVM kapandı.

Uluslararası kriterlere göre AVM'lerin 20 bin metrekarenin üzerinde olması gerekiyor. Kapanan 41 AVM'den sadece 6'sı bu kriterlere sahip. EVA Gayrimenkul Değerleme ile araştırma şirketi Akademetre'nin hazırladığı rapora göre Türkiye'de 48 ilde toplam 299 AVM şu an aktif durumda. Önümüzdeki dönemde bu sayının 330'a çıkması bekleniyor.

AVM sahibi illerin sayısının 2015 yılına kadar 60'a

yükselmesi bekleniyor. 60 ilde toplam 110 yeni AVM açılacağı tahmin ediliyor. Tahminler 8,3 milyon metrekare olan kiralanabilir AVM alanının ise 10 milyon metrekareyi aşacağı yönünde. Yapılması planlanan yeni AVM'ler ile Türkiye'deki toplam AVM sayısı 409 olacak.

Sektörde çok fazla geliştirme yapıldığını, bilimsel analizlere dayanmadan yapılan birçok AVM projesinin önümüzdeki dönemde de sıkıntısı olacağını belirten EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Genel Müdürü Cansel Turgut Yazıcı, "Her sektörde olabilecek doğal bir durum, piyasa bir süre sonra doygunluğa ulaşıyor ve daha seçici projeler ayakta kalıyor." dedi.

Yazıcı, "Şu anda birçok bölge ve şehirde doygunluk söz konusu. Yeni açılan AVM'ler ayakta kalmak için ya eskilerden pazar payı çalacak ya da ayakta duramayacak." şeklinde konuşuyor. Mevcut ve iyi durumda olan AVM'lerin bile müşterilerini sürekli canlı tutacak çalışmalarda bulunmaları gerekiyor. Fonksiyonunu yitiren AVM'lerin Anadolu'da 120 bin metrekareye çıktığını söyleyen Yazıcı, önümüzdeki 3 yılda bunun 3 kat artacağını belirtti. Yazıcı, "Türkiye'de şu anda 23 AVM kapandı. Geriye kalan birçok AVM'de de ofis, dersane ya da hastaneye dönme çabalarını görüyoruz." açıklamasını yaptı.

2013-08-31