



EMRE ILICALI

Altensis Yönetici Ortağı, Leed Ap, Breeam Assessor

## 2015 yılında bizi bekleyen yeşil trendler

**2015 yılında dünya ekonomilerinin canlandırılması için nitelikli projelerin finansmanı ön plana çıkacak. Bu kapsamda da gayrimenkul sektöründe yeşil bina kavramının hem Türkiye’de hem de dünyada giderek artan bir şekilde ön plana çıkmasını bekliyoruz.**

Türkiye’de 2008 yılından beri artan bir ivmeyle geliştirilen yeşil binalar, enerji verimliliği, inşaatın ve yapılaşmanın çevresel boyutları ile sorgulanıyor ve sorgulanmaya da devam edeceğe benziyor. Tabii bu kadar geniş bir kapsamda ele alınan bir konu, ülkemizde henüz yeni olması sebebiyle birçok kavram kargaşasını beraberinde getiriyor. Yeşil bina nedir? Yeşil binanın maliyeti ne kadardır? Teşvik var mıdır? gibi soruların yanı sıra, yeşil binaların nasıl denetlenmesi ve tasdik edilmesi gerektiği ile ilgili de hem halihazırdaki değerlendirme sistemleri (LEED, BREEAM gibi) hem de bundan sonra ülkemizde oluşabilecek yerel sistemler sürekli gündemde tutuluyor. Artık günümüzde bu işlerin kıyasında köşesinde olup da yeşil bina ve sertifika sistemlerinden, bunların çevremize, insan sağlığı ve konforu ile karbon emisyonlarının azaltılmasına olan katkısından haberdar olmamak pek mümkün değil.

Dünya Yeşil Binalar Konseyi tarafından yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre, son yıllarda tüm dünyada artan çevre ve insan sağlığı hassasiyetinin, gayrimenkul yatırımcıları ve bina kullanıcılarının yeşil binalara yönelik ilgisini arttırıyor. Türkiye’de de 2014 Aralık ayı itibarıyla sertifikalı 114, devam eden ise 300’ün üzerinde yeşil bina

projesi bulunuyor. Ancak senede 1 milyonun üzerinde konutun satıldığı ve 100.000’in üzerinde yeni projenin üretildiğini hesaba katarsak, Türkiye için bu rakamlar aslında oldukça düşük. Ayrıca, özellikle geçtiğimiz yıllarda başlayan ve önümüzdeki senelerde ivmelenecek olan kentsel dönüşüm sürecinde, yeşil binalara çok daha fazla önem verilmesi gerekiyor. Bu konunun mutlaka yerel mevzuatlara girmesi ve yeşil bina kriterlerinin standart hale gelmesi bu sayının hızlıca artmasını sağlayacaktır. Yine bu kriterlerin adaptasyonu ve denetlenmesi için uluslararası yeşil bina değerlendirme sistemlerinden de mutlaka yararlanılmaya devam edilmeli.

Ayrıca konuyu yalnızca bina ölçeğinde değil, makro ölçekte de değerlendirmek adına, özellikle kentsel alan planlaması ve tasarımında, bu kapsama yönelik yeşil yerleşim değerlendirme ve sertifikasyon sistemlerinin de son yıllarda oldukça önem kazandığını belirtmek gerekir. Türkiye’de de 2015 yılında kentsel dönüşüm süreciyle birlikte makro ölçekte bir değişime girecek büyük kentlerde, yeşil bina ve yerleşim alanı değerlendirme sistemlerinin gerekliliklerinin, uygulanmasıyla sürdürülebilirlikte toplam faydayı görmek adına

önemli birer adım olacaktır. Bu şekilde bu bölgelerde yaşayanlar için kalite, çevre ve ekonomik getiriler sağlanırken, bu alanları geliştiren yatırımcılar için de iyi bir ticari araç ortaya çıkacaktır.

Özellikle günümüzde bir taraftan konut ihtiyacına cevap verirken, bir yandan çarpık ve yoğun kentleşmenin getirdiği altyapı eksiklikleri de en aza indirilmeye çalışılıyor. Bu süreçte de çevre dostu projeler desteklenmeli, bunların geliştirilmesi ve teşvik edilmesi adına yeni finansman araçları ve/veya bürokratik kolaylıklar sağlanmalıdır. Zira sürdürülebilir kentleşmeye yapılacak bir yatırım aslında o ülkenin kendi doğal kaynaklarına, doğasına ve de en önemlisi insanına yapılacak bir yatırım olacaktır.

2015’te üzerinde durulması gereken bir diğer önemli konu ise Enerji Kimlik Belgesi (EKB). 2007 yılında çıkan Enerji Verimliliği Kanunu ve sonrasında yayınlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği’ne göre yeni binalar 2011 yılından beri, var olan binalar ise 2017 yılına kadar EKB almak zorunda. Bu aynı elektronik eşyalarda gördüğümüz gibi, binanın enerji performansını sınıflandıran bir etiket. Binalarda enerji verimliliğinin artırılması özellikle Hükümet tarafından açıklanan öncelikli dönüşüm programlarından biri olan “Enerji Verimliliği-

nin Geliştirilmesi Programı” kapsamında da önümüzdeki yıllarda da etkisini arttırarak hissettirecek. Özellikle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi formlarına, yapı enerji performansı bilgilerinin eklenmesi, sektörde bu konuya verilen önemin ivmelenerek artmasını sağlayacaktır. Yeni projelerde EKB, iskan için zorunlu olduğundan bu konu takip ediliyor. Fakat mevcut binalarda hala EKB alan bina sayısı çok az. Önümüzdeki yıllardan başlayarak özellikle bu belgenin aynı DASK’ta olduğu gibi bazı işlemler için zorunlu olmasına benzer bir durum ortaya çıkarsa, mevcut binalarda da bu konuyla ilgili yoğun bir talep oluşacaktır. Yani Yeşil Binalar ve Enerji Kimlik Belgesi konuları önümüzdeki yılların hem yerel mevzuat açısından hem de uluslararası konjonktürde gayrimenkul sektöründe en ön plana çıkan konulardan olacak. Bizler de yine bu kapsamda Enerji Kimlik Belgesi vermeye yetkili olan BES Enerji alt firmamız kapsamında kurduğumuz [www.enerji-kimlikbelgesi.com](http://www.enerji-kimlikbelgesi.com) sitemizden bu hizmeti yaygınlaştırmayı amaçlıyoruz.

Binaların yapı taşları olan inşaat malzemeleri sektörü, yine sürdürülebilirlik hedeflerinin yoğun olarak uygulanması gereken bir sektör. Özellikle ülkemizin en büyük ihracat kollarından biri olan

bu sektörde son yıllarda Eko Etiketleme, Ürün Çevresel Etki Beyanları, Yaşam Döngüsü Değerlendirmesi ve Karbon Emisyonlarının Takibi gibi konular da yurtdışında yönetmeliklere girmeye başladı. Malzeme üreticilerinin bu konulara ilgisi yavaş da olsa giderek artıyor. 2015 ve sonraki yıllarda tüm dünyada ticareti yapılan ürünlerin sadece fiyat ve teknik özellikleri değil, ekolojik etkileri de bir sınıflandırma kriteri haline gelecek.

2014 yılında dikkatimizi çeken ve 2015 yılında sorun olabilecek konulardan birisi ise “green washing” dediğimiz “yeşilmiş gibi yapma eğilimi”nin gayrimenkul sektöründe artması. Bu tür konulara karşı uluslararası yeşil bina kurumları da harekete geçti. Önümüzdeki yıllardan itibaren LEED ve BREEAM gibi sertifikaların kimin tarafından denetlendiği ve danışmanının kim olduğu ön planda olacak. Tekrardan hatırlamakta fayda var. Yeşil bina sertifikaları alınması her zaman garanti hedefler değildir. Projeler belli tecrübe ve “know-how” olmadan yönetilmeye çalışılırsa sonuçta istenmeyen durumlar ortaya çıkabilir.

2015 yılında dünya ekonomilerinin canlandırılması için nitelikli projelerin finansmanı ön plana çıkacak. Bu kapsamda da gayrimenkul sektöründe yeşil bina kavramının hem

Türkiye’de hem de dünyada giderek artan bir şekilde ön plana çıkmasını bekliyoruz. 2015 ve ilerleyen yıllarda bu konuyla ilgili hem ulusal hem de uluslararası ölçekte yeni finansal teşvik ve muafiyetler getirileceğini öngörüyoruz.