

ÇEVRE DOSTU KONUTLAR

Çevre dostu binalar konusunda bilinçlenen müşterilerin isteklerine cevap verebilen konut yatırımcıları pazarda öne çıkıyor.



LEED AP / BREEAM Assessor
Altensis Kurucu Ortağı, Berkay Somalı

Çevre dostu bina kavramı ülkemizde yeni ortaya çıkmış olsa da, gelişmiş ülkeler için yeni bir olgu değil. Doksanlı yıllarda başlayan çevre dostu bina akımı, Amerika ve Avrupa'dan sonra tüm dünyayı etkisi altına almaya başladı. Ofis binalarıyla başlayan bu akım; kamu binaları, oteller, okullar ve endüstriyel binalarla devam etti. Ancak içinde bulunduğumuz on yılın ortalarına kadar çevre dostu konut yatırımlarına Türkiye dışında bile pek rastlanmıyordu. Bunun en büyük nedeni, yatırımcıların çoğunun bu yatırımı satmak amacıyla yapmaları ve çevre dostu binaların yatırımcılara hızlı ve doğrudan bir getirisi olmamasıydı. Ayrıca çevre dostu uygulamaların maliyetleri arttırdığı yönünde bir kanının hakim olduğu bir pazarda, yatırımcıların bakış açısını anlamak aslında çok zor değil.

Potansiyel ev sahipleri zamanlarının büyük bir kısmını geçirecekleri evleri satın alırken, ilk bakışta ilgilerini çeken faktörlere aldanmamayı artık öğreniyorlar. Dolayısıyla son kullanıcının her alandaki gereksinimleri düşünülerek yapılmış konutlar hak ettikleri değeri kazanmaya başlıyor. Gelişmiş ülkelerde binaların çevre dostu unsurlar içerip içermediği de sorgulanmaya başlandı. Zira, sürdürülebilirlik unsurlarını içeren çevre dostu binaların, son kullanıcıya gözle görünen ve görünmeyen birçok faydası var.

Konuyla ilgili standartlara göre (LEED, BREEAM vs.) yapılmış çevre dostu binaların işletmelerinde ortalama enerji maliyetleri diğer binalara göre yüzde 40-50 daha az oluyor. Su tüketiminde ise verimli su armatürleri, yağmur suyu depolama vb. teknikler sayesinde yüzde 60'lara varan tasarrufların sağlanması mümkün oluyor. Çevre dostu binalar, sadece enerji ve su tasarrufu sağlamıyor. Bu binalar tasarlanırken iç mekan hava

kalitesi, doğal aydınlatma, sıcaklık ve nem kontrolü, atık yönetimi gibi insan sağlığını doğrudan etkileyen unsurlar çok önemseniyor. Ayrıca inşaatta kullanılan yöntemler ile son kullanıcıya daha temiz bir ortam bırakılması hedefleniyor. Yapılan araştırmalara göre, çevre dostu binalarda çalışan veya yaşayanlar diğer binalardakilere göre daha az hastalanıyor ve çalışma performanslarının daha yüksek seviyede seyrediyor.

Küresel ekonomik kriz gayrimenkul piyasasını iyiden iyiye zora soktu. Özellikle konut fiyatlarında görülen düşüşlerin 2010'a kadar devam edeceği yönündeki görüşler yaygın. Konut yatırımcıları arasında da satışlarını artırmak yolunda kıyasıya bir rekabet yaşanıyor. Böyle bir rekabet ortamında farklı bir şeyler yapmak isteyen yatırımcının, projelerinde çevre dostu uygulamalara yer vermesi arzu ettiği farklılığı yaratmasına yardımcı olabilir.

Amerika'daki Northwest Multiple Listing Servisi'nin verilerine göre Seattle'da, çevre dostu evlerin yüzde 24 daha hızlı satıldığı ve diğer evlere oranla yüzde 5,9 daha fazla prim yaptığı gözlenmiş. CoStar Group'un 2008'de yayınladığı bir başka araştırma sonuçlarına göre LEED sertifikalı binaların diğer binalara göre doluluk oranlarında yüzde 4 artış olduğu ve satış fiyatlarının metrekarede 1.710 Dolar daha fazla olduğu ortaya çıkmış.

Peki çevre dostu olmak isteyen konut yatırımcısı işe nereden başlamalı? Öncelikle tasarımda, daha doğrusu tasarımın ilk aşamalarından çevre dostu bina düşüncesiyle yola çıkmalı ve bu düşünce ile entegre bir tasarım ekibi oluşturmalı. Bu tasarım ekibi tasarlayacakları binayı her yönüyle (mimari, elektro-mekanik, peyzaj, vb) inceleyip optimum uygulamalarla en verimli ve sağlıklı bina tasarımını

ortaya çıkarmalı. Daha sonra tasarlanan bu binayı çevreye en az zarar verecek şekilde inşa ettirmeli. Bu süreçlerde uluslararası değerlendirme metodlarından faydalanılabilir.

Çevre dostu bina sertifikalarından Amerikan LEED sertifikasının New Buildings (Yeni Binalar) kategorisinde çok katlı apartman veya rezidanslara yönelik belli bir takım kuralları mevcut. Ayrıca ülkemizde sıkça görülen, birden fazla binadan oluşan konut projeleri için de Multiple Buildings (Birden Çok Bina) kriterleriyle tüm komplekse tek bir sertifika almak mümkün. İngiliz BREEAM sertifikasının ise uluslararası kategorilerinde konutlar henüz yok, ama yakın zamanda çıkacağı tahmin ediliyor. Her iki sertifikalandırma yönteminin kendi ülkelerinde müstaklil evler için ayrı kategorileri bulunuyor (LEED for Homes, BREEAM Eco-Homes), ancak bunların Türkiye'de alınması henüz mümkün değil. Çünkü kendi ülkelerindeki yetkilendirilmiş kuruluşlar tarafından verilmekteler.

Ipsos Public Affairs'ın yaptığı bir araştırmaya göre Türk halkının yüzde 87'si satın alma kararı verirken sosyal sorumluluk konusunu önemseyeceğini söylüyor. Konu sosyal sorumluluk ise ya çevrecisindir ya da değilsinizdir. Yani bir yatırımcının ofis projelerinde sürdürülebilirlik prensiplerini uygulayıp konutlarında uygulamaması, sosyal sorumluluğu kurumsal kültürüne işlemeyi hedefleyen bir firmanın genel bakış açısına ters düşer. Bu anlayışla yurtdışındaki birçok yatırımcı gelecekte yapacakları tüm binaları kullanım amacı gözetmeksizin sertifikalandırma kararı alıyor. Uzun vadede çevre dostu binalar konut yatırımcısının imajına yaptığı bir yatırımdır ve sürdürülebilirlik prensiplerini kurumsal kültürlerine işleyebilen firmalar farklılık yaratarak bu yarışta ipi göğüsleyenler olacaktır.