



Yeşil binalara yatırım neden gerekli?

Yeşil binaların ticari faydaları, maliyetleri ve ilgili yatırıma getirdiği katma değer konusunda özellikle finans ve gayrimenkul sektörlerinde netleşmemiş noktalar bulunuyor.

➤ **Emre Ilıcalı**
Altensis Kurucu Ortağı ve Yeşil Bina Uzmanı

Tüm dünyada ve özellikle gelişmiş ülkelerde son yıllarda artan yeşil binaların gerek ekolojik ve sosyal anlamda, gerekse sağlık ve konfor anlamında insanların hayatına olan pozitif etkileri günümüzde birçok insan ve çevre tarafından kabul ediliyor. Fakat yeşil binaların ticari faydaları, maliyetleri ve ilgili gayrimenkule getirdiği katma değer konusunda özellikle finans ve gayrimenkul sektörlerinde netleşmemiş noktalar olduğu ortaya çıkıyor.

Bu yazıda, yeşil ve sürdürülebilir uygulamaların ve dolayısıyla yeşil bina değerlendirme sistemlerinin ekolojik ve sosyal getirileri haricinde ekonomik ve ticari anlamda binalara katkılarını ve bunların mülk değerine (asset value) yansımalarını incelemek istedik.

Yeşil bina nedir?

Dünya Yeşil Binalar Konseyi tarafından yapılan araştırmanın sonuçlarına göre; son yıllarda tüm dünyada artan çevre ve insan sağlığı hassasiyeti, gayrimenkul yatırımcıları ve bina kullanıcılarının yeşil binalara yönelik ilgisini arttırdı. Bu noktada yeşil bina tanımı önem kazandı. Uluslararası yatırımcılar ve konuyla ilgili uzmanlar, her binayı yeşil bina olarak görmekte. Bir binanın ne kadar yeşil olduğundan, inşaatı sürecinde neler yapıldığından bahsedilmesi ve bununla ilgili tanıtımlar yapılması yatırımcılar ve uzmanlar için her zaman yeterli olmuyor.

Yeşil bina kavramı çok geniş ve sınırları net çizilmemiş bir konu olduğu için yatırımcıların belli standartları göz önünde bulundurması

gerekiyor. Uluslararası kabul gören yeşil bina denetleme ve sertifikalandırma sistemlerin tarafından denetlenmiş ve sertifikalandırılmış projeler bu anlamda daha çok kabul görmekte. Yeşil bina (çevre dostu bina) uluslararası yeşil bina değerlendirme sistemleri (LEED, BREEAM, DGNB v.s.) tarafından sertifikalandırılmış veya ilgili kurum ve uzmanlar tarafından yeşil bina kriterlerine uygunluğu onaylanmış binalar olarak kabul ediliyor. Bu binalar, standart binalarla karşılaştırıldığında inşaat aşamasında daha az hammadde kullanılan, işletmesinde konfor ve sağlıktan ödün vermeyerek daha az enerji ve su tüketen, ekolojik ve karbon ayak izleri daha küçük olan, belki de en önemlisi içinde yaşayan ve çalışanlara daha

sağlıklı ve konforlu bir ortam sağlayan binalar. ABD’de bulunan Oberlin Üniversitesi’nde yapılan bir araştırmaya göre; önümüzdeki 50 yılda geçmiş 5 bin yılda yapılan kadar bina yapılması öngörülüyor. Binaların, tüm dünyanın enerji ve kaynak tüketimindeki payının yüzde 40 olduğu, ayrıca karbon emisyonlarının yüzde 30’u yine binalar sebebiyle ortaya çıktığı düşünüldüğünde yeşil binaların önemi bir kez daha vurgulanabilir. Yine ülkemizde sorun olan, cari açığın da büyük bir kısmını oluşturan enerji arzı, yeşil binalarda sağlanacak enerji verimli sistemler ve tekniklerle bir nebze olsa iyileştirilebilir. Yeşil binalarda uygulanan strateji ve sistemler ile enerji verimliliği, su verimliliği, katı atıkların azaltılması, değerli ham madde kullanımının azaltılması, insan sağlığı ve konforunun artırılması gibi faydalara dair istatistik veriler tüm dünyada yeşil binalar ve yeşil bina kullanıcılarının artmasıyla daha sağlıklı bir şekilde elde ediliyor ve kamuoyuna sunuluyor. Gelecekte de bu bilgiler artarak elde edilecek.

Özellikle ABD, İngiltere ve Avustralya’da toplanan veriler ışığında sertifikalı yeşil binaların standart binalara oranla değerlerini arttıracak birçok özelliği istatistik olarak tespit edildi. Buna göre Energy Star, LEED, BREEAM ve GreenStar Sertifikalı binalarda yapılan piyasa araştırmalarında birçok özellik ön plana çıkıyor:

Daha yüksek kira/satış gelirleri

Sertifikalı yeşil binalar üzerinde yapılan çoğu örnek vaka çalışmalarında, bu binaların diğer binalara oranla daha yüksek gelir getirdiği tespit edildi. Bunun sebebi binaların işletme giderlerinin düşük olması, insan sağlığı ve konforuna yönelik yüksek performansları ve pazarlama avantajları olması. Gelişmiş ülkelerde sertifikalı yeşil binalarda kira gelirlerinde

ortalamada yüzde 10 ile 20 arasında değişen oranlarda artışlar tespit ediliyor. Satış bedellerinde ise ortalamada yüzde 30’a varan artışlar öngörülüyor. Ayrıca bunun tam tersi olarak, bazı şehirlerde sertifikalı yeşil bina oranları arttıkça, sertifikalı olmayan binaların kira gelirlerinde azalmalar öngörülüyor.

Düşük işletme ve bakım giderleri

Yeşil bina sertifika sistemlerinin ana amaçlarından biri, tasarım

ve inşaat aşamasında, ileride operasyonları sırasında çevreye olan etkilerini en aza indirecek, enerji ve kaynak kullanımını verimli hale getirecek çözüm ve önerileri içermesi. Ayrıca yeşil binalarda sistemler kurulurken ve devreye alınırken ayrıntılı test ve kontrollerden geçerek, operasyon esnasında bakım ve onarım maliyetlerinin en aza indirilmesi sağlanır. Bu özellikle günümüzde ciddi elektromekanik sistemleri ihtiva eden gelişmiş ticari binalar

Sertifikalı yeşil binalar üzerinde yapılan çoğu örnek vaka çalışmalarında, bu binaların diğer binalara oranla daha yüksek gelir getirdiği tespit edildi. Bunun sebebi binaların işletme giderlerinin düşük olması, insan sağlığı ve konforuna yönelik yüksek performansları ve pazarlama avantajları olması.





yeşil binaların kısa, orta ve uzun vadelere, hem yatırımcısına hem de kullanıcıya sağladığı faydaların ticari olarak da anlamlı olduğu söylenebilir. Sadece bu faydaları ortaya çıkararak göstergelerin ve değerlendirme sistemlerinin yeniden tanımlanması gerekiyor.

için önemli bir nokta. Zira birçok yeni yapılan bina, açıldıktan sonra üzerinden seneler geçse de hala sistemsel birçok zorluk ve problemle boğuşmakta, kullanıcılarına sunmayı hedefledikleri konforlu ve huzurlu ortamı sağlayamıyor. Yeşil bina sistemleri, bu sorunları daha planlama ve tasarım aşamasında ele alarak ileride oluşabilecek olası problemleri bugünden öngörerek problem ortaya çıkmadan engellemeyi hedefliyor. Bu sayede yeşil binaların ekonomik ömrünün, standart binalara oranla daha uzun olduğu da öngörülmüyor. Çeşitli yeşil bina konseyleri

tarafından yapılan araştırmalarda; yeşil binalarda seviyesine göre ortalama yüzde 30'a varan enerji verimliliği ve yüzde 40'a varan su verimliliği sağlandığı tespit edildi.

Yüksek doluluk oranları

Yeşil binaların yukarıda bahsi geçen özelliklerinden ötürü, emlak piyasasında daha çok değer görerek, standart binalara oranla daha çabuk kiralandığı ve satıldığı yapılan araştırmalar sonucunda tespit edildi. Institute for Building Efficiency tarafından yapılan araştırmalara göre; yeşil binaların doluluk oranlarında diğer binalarla

karşılaştırıldığında, ortalamada yüzde 10, maksimumda ise yüzde 18'e varan bir artış öngörülmüyor. Yine Dünya Yeşil Binalar Konseyi tarafından yapılan benzer bir araştırmada, bu oranın yüzde 23'e kadar çıktığı belirlendi.

İç yaşam kalitesi ve üretkenlik

Yeşil binaların yaygın olduğu ülkelerde üzerinde çok sık durulan konulardan birisi de yeşil binaların işyeri performansına olan etkisi. Yeşil bina sistemleri dahilinde tercih edilen iç yaşam konforunu ve insan sağlığını arttırmaya yönelik stratejiler, uzun vadede bu binalarda yaşayan ve çalışan kişilerin motivasyonunu ve üretkenliğini arttırdığı düşünülüyor. Bu aslında tüm diğer verimliliklere oranla çok daha büyük bir hedef. Zira bir ofiste harcanan en büyük maliyetler genellikle insan kaynağı için. ABD'de bu konuda akademik olarak yapılan araştırmalar, yeşil binalar kapsamında insan sağlığı ve konforuna uygulanan yönelik günışığı, taze hava oranları, zararlı kimyasal ve kirlenmelerin kullanılmaması, manzara ve dış mekanlara ulaşım, termal konfor sistemleri gibi öğelerin bu binalarda çalışanların çalışma performanslarını arttırdığını, bina türüne göre performans kriterleri göz önüne alınarak göstermekte. Ofis binalarında işyeri kaynaklı hastalıkların, devamsızlığın ve işten ayrılmanın, hastanelerde kalma sürelerinin azaldığı, okullarda sınav sonuçlarının iyileştiği ve çalışma verimini arttığı gösteren birçok akademik ve sektörel çalışma görülebilir. Ortaya çıkan iyileştirme oranları tamamen mekan ve ülkeye göre değişmekte beraber, genellikle pozitif bir etkinin olduğu söylenebilir. ABD'de Carnegie Mellon Üniversitesi'nde yapılan bir araştırmaya göre; çalışan üretkenliğinin, aydınlatma (yüzde 1-23), akustik (yüzde 2-19), iyi havalandırma (yüzde 1-8) ve

bireysel kontrol (yüzde 3) gibi faktörlerden etkilendiğini ortaya koymakta.

Risk yönetimi

Bir binanın tüm yaşam döngüsünde karşılaşılabileceği birçok risk bulunuyor. Bu risklerin bir kısmı öngörülebilen, bir kısmı zaman, iklim, yerel ve/veya uluslararası kanun ve yönetmeliklere bağlı olarak sonradan ortaya çıkabilir. Özellikle günümüzde enerji, su, atık ve karbon emisyonlarının yönetimiyle ilgili tüm dünyada giderek artan farkındalık sonucunda bu konularla ilgili yaptırımlar giderek artmakta, buna insan sağlığı ve konforuna yönelik kamu ve özel yatırımcı istekleri de eklendiğinde binaların uyum sağlaması gereken şartlar sürekli kendini yeniliyor. İklimsel değişiklikler, yoğun yağışlar küresel ısınma gibi konular binaların başlangıçta tasarlanan altyapı ve sistemlerinin yetersiz kalması gibi riskler ortaya çıkartıyor. Yeşil bina tasarımlarında göz önünde bulunduran yeni uluslararası standartlar bu anlamda ortaya çıkabilecek riskleri de azaltabilir. Uzun kullanım ömrü öngörülerek yapılan binaların, bu kapsamda ileride kendilerine sorun yaratabilecek çevre ve insanla ilgili gereklilikleri şimdiden sağlaması adına bina yatırımcıları ve sahiplerinin, bu konularda uluslararası metotlara göre tespit edilmiş birçok öge içeren yeşil bina sertifikasyon sistemlerini tercih etmeleri bu risklerin azaltılması adına önemli bir adımdır.

Gayrimenkul değerlendirme ve yeşil binalar

Yeşil bina konsepti ilk çıktığından bugüne kadar ciddi bir gelişme gösterdi. Buna paralel olarak yatırımcılar bu tür binaları tercih etmeye başladı. Gayrimenkul geliştiricileri de giderek artan bir oranda yeşil bina projeleri oluşturuyorlar. Hatta yapılan araştırmalar bu

trendin daha da artabileceğini ve hızlanabileceğini gösteriyor. Ancak kapsamda karşılaşılan en büyük sorun, geleneksel gayrimenkul değerlendirme ve finansal analiz yöntemlerinin yeşil bina konseptini ve getirilerini net bir biçimde kapsamına almaması. Değerleme uzmanlarının yeşil binaların kısa, orta ve uzun vadede getirilerini iyi etüt etmesi, bina ömrü, operasyonel maliyetlerdeki azalma, üretkenlikteki artma ve imaj gibi mülk değerini etkileyen faktörleri de değerlemeye katması çok önemli. Ayrıca finansman sağlayan kurumların da bu çalışmalarda yeşil binaların özelliklerinden tam anlamıyla haberdar olması, çalışmaları bu çerçevede yürütmesi gerekiyor. İlgili gayrimenkulün değerlemesinde, nakit akış sürelerinde, yıllık amortisman giderleri hesaplanırken, yatırım kapitalizasyonu yapılırken mutlaka yeşil öğelerin katma değeri de hesaba katılmalı, geri ödeme süreleri, ilk yatırım değeri üzerinden kısa bir vade de değil, yaşam boyu maliyet etkisi göz önünde bulundurularak hesaplanmalıdır. Ayrıca yeşil binaların bina kullanıcılarına olan olumlu etkileri ve bunun yatırımcıya kira geliri ve yüksek doluluk oranları şeklinde yansımaları da

yine göz ardı edilmemesi gereken konular.

Özetle; çalışmalar sadece "maliyet" değil, "değer" odaklı olmalıdır. Günümüzde geleneksel uygulamalara ek olarak, yeşil binaların etkilerini göz önüne alan gayrimenkul değerlendirme yaklaşımları ve finansal raporlama yöntemleri üzerinde çalışılıyor. Zira gayrimenkul sektörünün yeşil bina konseptini tam anlamıyla adapte edebilmesi için gerekli kaynakların sağlanması adına, finansman kurumlarının yeşil uygulamaların binalara katma değerini tam anlamıyla tespit edebilmesi büyük önem taşıyor. Bu da ancak yeşil binaların tüm karakteristiklerini içeren gayrimenkul değerlendirme ve raporlama yöntemlerinin geliştirilmesi sayesinde olacak.

Özetle yeşil binaların kısa, orta ve uzun vadelerde, hem yatırımcısına hem de kullanıcılarına sağladığı faydaların ticari olarak da anlamlı olduğu söylenebilir. Sadece bu faydaları ortaya çıkararak göstergelerin ve değerlendirme sistemlerinin yeniden tanımlanması gerekiyor. Yapılan araştırmalar, binalarda sürdürülebilirliğin sadece sosyal sorumluluk değil, iyi analiz edilmesi ve anlatılması durumunda aynı zamanda iyi bir iş modeli olabileceğini gösteriyor.

