



YEŞİL BİNALAR İŞİME YARAR MI?

EMRE ILICALI
ALTENSİS Kurucusu ve Yeşil Bina Uzmanı

Günümüzde tüm dünyada ve özellikle gelişmiş ülkelerde yeşil binalar oldukça popüler bir hale geldi. Tüm dünyada artan bu ilginin ülkemize yansımaması beklenemezdi. Ülkemizde de 2008 yılından beri artan bir ivmeyle yeşil binalar, enerji verimliliği, inşaatın ve yapılaşmanın çevresel boyutları bir şekilde sorgulanıyor. Tabii bu kadar geniş bir kapsamda ele alınan bu konu beraberinde birçok kavram kargaşası getiriyor. Yeşil bina nedir, yeşil binanın maliyeti ne kadardır, teşvik var mıdır gibi soruların yanı sıra, yeşil binaların nasıl denetlenmesi ve tasdik edilmesiyle ilgili hem hali hazırdaki değerlendirme sistemleri (LEED, BREEAM v.s.) hem de bundan sonra ülkemizde oluşabilecek yerel sistemler sürekli gündemde tutuluyor. Özellikle yeşil binalar ve sertifikalandırma sistemleriyle ilgili sayısız araştırma, yayın makale yapıldı. Bu konular defalarca birçok yerde tartışıldı ve 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 haberi olmayan insan sayısı giderek azalıyor. Bu noktada en çok sorulan ve hala üzerinde sayısız polemik dördüğü soru ise kısaca "Yeşil binalar ne

işe yarar?" sorusudur. Tahmin edilebileceği üzere, piyasaların, sektörlerin kıran kırana ekonomik rekabet içinde olduğu günümüzde bu soruya verilen çevre ve insan sağlığı odaklı cevaplar, konunun ekonomik ve ticari faydalarıyla birleştirilmediği sürece asla tatmin edici olamamaktadır. Yeşil binalarda uygulanan strateji ve sistemler ile enerji verimliliği, su verimliliği, katı atıkların azaltılması, değerli hammadde 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 edilerek, kamuoyuna sunulmaktadır. Gelecekte de bu bilgiler artarak elde edilecektir. Yeşil binaların iş modellerine ve kurumlara ticari anlamda getirdiği yükler ve faydalarla ilgili çalışmaların ise daha kapsamlı ve konunun tüm boyutu, tüm paydaşlar göz önüne alınarak yapılması gerektiği için bu konuda çalışmalar genelde bireysel tecrübeler ve öngörü seviyesinde kalabiliyordu. Bu durumdan yola çıkarak son yıllarda tüm dünyada konuyla ilgili kurumlar ve sektör temsilcileri, yeşil binaların reel faydaları ile ilgili çalışmaları arttırdılar. Özellikle 2012 yılında Dünya Yeşil Binalar Konseyi

(www.worldgbc.org) tarafından bu konuda yapılan kapsamlı çalışma sonucunda 2013 yılında yayınlanan rapora göre yeşil binaların ticari anlamda etkileri birkaç ana başlık altında toplanabilir. Bu yazıda yeşil binaların ticari anlamda getirileri, dünya yeşil binalar konseyi bulguları ışığında incelenerek, ülkemizdeki durum göz önüne alınacaktır.

YEŞİL BİNALARIN GETİRİLERİ, GÖTÜRÜLERİ

1. Tasarım ve İnşaat Maliyetleri

Bu konuda çeşitli ülkelerdeki kamu kurumları ve yeşil bina örgütlerinin araştırmalarına göre yeşil binalar tasarımlarında ve inşaatlarında ek maliyet getirmek zorunda değil. Burada karşılaştırılacak durumu ve maliyetin tanımını iyi belirlemek lazım. Bir binanın ortaya çıkması esnasında enerji verimliliği, su verimliliği veya insan konforuna yönelik eklenecek öğeler ve stratejiler aslında yeşil bina olması için yapılacak sıra dışı uygulamalardan ziyade günümüzde istenilen talep edilen standartlara uyum amacıyla yapılmaktadır. Bunun haricinde binaya ek olarak yeşil bina sertifikasyon sürecinde entegre edilecek bazı uygulamalar ise ilk yatırım maliyeti olarak yüksek gözükse de, işletme maliyeti ve hatta yaşam boyu maliyet hesaplandığında aslında çoğu zaman bütçe sınırları içerisinde alınabiliyor. Bu konuda ABD ve İngiltere de yapılan araştırmalarda ortaya çıkan en önemli sonuç; yeşil binalara tasarım ve inşaat maliyetlerinin, süreçle ters orantılı olması. Yani bu konuda aksiyon alma kararı proje sürecinde ne kadar geç verilirse, ortaya çıkabilecek ek maliyetler paralel olarak artıyor.

2. Gayrimenkul Varlık Değeri

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 tanımını önem kazanıyor. Uluslararası yatırımcılar ve firmalar her binayı yeşil bina olarak görmüyor. Sizin binanızın ne kadar yeşil olduğundan neler yaptığınızdan

bahsetmeniz onlar için her zaman yeterli olmuyor. Yeşil bina kavramı çok geniş ve sınırları net çizilmemiş bir konu olduğu için yatırımcıların belli standartları göz önünde bulundurması gerekmektedir. Özellikle uluslararası kabul gören yeşil bina denetleme ve sertifikalandırma sistemlerin tarafından denetlenmiş ve sertifikalandırılmış projeler bu anlamda daha çok kabul görmektedir. Özellikle ABD, İngiltere ve Avustralya da toplanan veriler ışığında sertifikalı yeşil binaların standart binalara oranla değerlerinin daha yüksek kabul edildiği söylenebilir. Bu değer aşağıdaki şekillerde yansımaktadır:

- Daha Yüksek Kira / Satış Gelirleri
Sertifikalı yeşil binalar üzerinde yapılan çoğu örnek vaka çalışmalarında bu binaların diğer binalara oranla daha yüksek gelir getirdiği tespit edilmiştir. Bunun sebebi binaların işletme giderlerinin düşük olması, insan sağlığı ve konforuna yönelik yüksek performansları ve pazarlama avantajlarıdır. Gelişmiş ülkelerde sertifikalı yeşil binalarda kira gelirlerinde ortalamada % 10 ila 20 arasında değişen oranlarda artışlar tespit edilmiştir. Ayrıca bunun tam tersi olarak, bazı şehirlerde sertifikalı yeşil bina oranları arttıkça, sertifikalı olmayan binaların kira gelirlerinde azalmalar öngörülmektedir.

- Düşük İşletme ve Bakım Giderleri
Yeşil binalarda kullanılan gelişmiş kontrol ve kabul prosedürleri, enerji verimliliği, su ve kaynak verimliliği ile atık geri kazanımı sistemleri sayesinde binaların operasyonel maliyetleri ciddi seviyelerde azalmaktadır. Bu da binaların değerine direkt olarak pozitif katkıda bulunmaktadır.

- Yüksek Doluluk Oranları
Yeşil binaların yukarıda bahsi geçen özelliklerinden ötürü, emlak piyasasında daha çok değer görerek, daha çabuk kiralandığı ve satıldığı yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilmiştir. Doluluk oranlarında yapılan araştırmalara göre ortalamada %20 ye varan bir artış öngörülmektedir.



3. İşletme ve Bakım Maliyetleri

Yeşil bina sertifika sistemlerinin ana amaçlarından biri, yeşil binaların tasarım ve inşaat aşamasında ileride operasyonları sırasında çevreye olan etkilerini en aza indirecek, enerji ve kaynak kullanımını verimli hale getirecek çözüm ve önerileri içermesidir. Ayrıca yeşil binalarda sistemler kurulurken ve devreye alınırken ayrıntılı test ve kontrollerden geçerek, operasyon esnasında bakım ve onarım maliyetlerinin en aza indirgenmesi sağlanır. Bu özellikle günümüzde ciddi elektromekanik sistemleri ihtiva eden gelişmiş ticari binalar için önemli bir noktadır. 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 sağlayamamaktadır. Yeşil bina sistemleri bu sorunları daha planlama ve

tasarım aşamasında ele alarak ileride oluşabilecek olası problemleri bugünden öngörerek problem ortaya çıkmadan engellemeyi hedefler. Çeşitli yeşil bina konseptleri tarafından yapılan araştırmalarda yeşil binalarda seviyesine göre ortalama da % 30 a varan enerji verimliliği, %40 a varan su verimliliği sağlandığı tespit edilmiştir.

4. İç Yaşam Kalitesi ve Üretkenlik

Yeşil Binaların yaygın olduğu ülkelerde üzerinde çok sık durulan konulardan birisi de yeşil binaların işyeri performansına olan etkisidir. 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 düşünülmektedir. Bu aslında tüm diğer verimliliklere oranla çok daha

büyük bir hedefdir. Zira bir ofiste harcanan en büyük maliyetler genellikle insan kaynağı içindir. ABD de bu konuda akademik olarak yapılan araştırmalar, yeşil binalar kapsamında insan sağlığı ve konforuna uygulanan yönelik güneşli, 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 göstermektedir. Ofis binalarında işyeri kaynaklı hastalıkların azaldığı, devamsızlığın ve işten ayrılmaların azaldığını, çalışma veriminin arttığını, hastanelerde kalma sürelerinin azaldığını, okullarda sınav sonuçlarının iyileştiği ve devamsızlıkların azaldığını gösteren birçok akademik ve sektörel çalışma ve rapor sonucu görülebilir. Ortaya çıkan iyileştirme oranları tamamen mekan ve ülkeye göre değişmekle beraber, genellikle pozitif bir etkinin olduğu söylenebilir.

5. Risk Yönetimi

Bir binanın tüm yaşam döngüsünde karşılaşılabileceği birçok risk vardır. Bu risklerin bir kısmı öngörülebilirken, 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 yenilemektedir. İklimsel değişiklikler, yoğun yağışlar küresel ısınma gibi konular binaların başlangıçta tasarlanan altyapı ve sistemlerinin yetersiz kalması gibi riskler ortaya çıkartmaktadır. Yeşil bina tasarımlarında göz önünde bulundurulmuş yeni uluslararası standartlar bu anlamda ortaya çıkabilecek riskleri de azaltabilir. Ayrıca sürekli değişen gayrimenkul pazarı koşullarında sürdürülebilirlik son yıllarda ana temalardan birisi ve öyle kalacak gibi gözükmemektedir. Gayrimenkul

geliştiricileri, çevre dostu yeşil binaları yukarıda bahsi geçen özellikleriyle ön plana çıkararak yarışta bir adım öne geçmeleri için bir araç olarak da kullanmaktadır. Yatırımcıların da bu tür binalara olan artan ilgisi göz önünde bulundurulduğunda, bu durum yeşil bina sistemlerini kullanamayan projeler için ciddi bir risk yaratmaktadır. 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 metodlara göre tespit edilmiş birçok öge içeren yeşil bina sertifikasyon sistemlerini tercih etmeleri bu risklerin azaltılması adına önemli bir adımdır.

TÜRKİYE ve YEŞİL BINALAR

Ülkemizde geçen sene yürürlüğe giren kentsel dönüşüm mevzuatıyla birlikte yeşil binaların önemi giderek artmış ve artmaktadır. Bu konuda şimdiden adım atmayan yatırımcılar için ileride yarışın gerisinde kalma gibi bir durum ortaya çıkabilir. Fakat bu noktada, ülkemizde geçmişte de benzer konularda yaşanan sıkıntı ve kaos ortamının yaşanmaması için yeşil bina tanımları, hangi sertifikaların isteneceği ve denetleme sisteminin nasıl olacağına dair açıklamalar çok dikkatli yapılmalıdır. İlgili standartları gerçekçi ve anlamlı seviyede belirlemek, gerçekten bu amaçla çalışan projeleri ödüllendirmek, göstermelik olarak yapacakları ise tespit edebilmek azami önem taşımaktadır. Zira son yıllarda üzülmeye şunu görmekteyiz ki; ülkemizde bu konuların önemini kavramış, kurumsal kimliklerine işlemiş, öncü olarak bu sistemleri en iyi şekilde içselleştiren kurumların yanında, bu sistemlerin standartlarına erişemediği için standartları aşağıya çekmek, başka bahaneler altında yıllardır yapmakta olduğu hatalı ve eksik çalışmaları aynen devam ettirmek için bu konuya ilgi göstermiş gibi yapan birçok yatırımcı da vardır. Statükoyu bozmak istemeyen bu zihniyetin tuzağına düşmemek, doğruyu ve iyiyi uygulamak, gerçekten çevre ve insan dostu ürünler ortaya koymak ülkemizdeki gayrimenkul sektörünün ana hedefi olmalıdır.