

E-Bülten Üyeliği

Emlak sektöründeki gelişmelerden ilk siz haberdar olun!

Önceki Haber

Sonraki Haber

Görüntüleme: 138

☆☆☆☆☆ (0.00 / 5)

Yazı Boyutu -A +A



Türkiye'de 300 proje çevre dostu olmaya aday

18 Kasım 2014 Salı - 10:27

Türkiye'de yeşil bina-çevre dostu bina danışmanlığı denilince yüzde 70'lik pazar payı ve 6 yıllık geçmişi ile aklı gelen ilk şirket olan Altensis'in kurucu ortaklarından Emre Ilıcalı, Türkiye'de çevre dostu bina anlayışını Emlak Jet okurları için değerlendirdi...

Türkiye'de satışa yönelik projelerde belki bir pazarlama argümanı olması nedeniyle çevre dostu sertifikaya ilgi gösterilebiliyor ama ya

apartman tarzı, butik yapıları çevre dostu yapma konusunda neler yapılmalı? Çünkü mevcut stokun büyük bölümünü bu tarz yapılar oluşturuyor...

Yeşil binalar ne ilk yatırım maliyeti olarak ne de yaşam döngüsü maliyeti olarak daha pahalı değildir. Önemli olan nokta en baştan planlama yaparak yeşil bina hedefi ile yola çıkmaktır. Tüm planlama ve sonrasında uygulama bu hedefe göre düzenlenirse yeşil binalar daha ucuz mal olan yapılardır. Diğer yandan, binanın tüm ömrü gözüne alındığında, suyu yaklaşık %50 daha az tüketen, enerjiyi yaklaşık %25 ila %50 oranında az tüketen bir binanın toplam sahip olma ya da kullanma maliyetinin sıradan bir binaya göre katlarca daha düşük olacağı aşikardır.

Bu açıdan bakıldığında, projenin satışa yönelik markalı proje olması ya da apartman tarzı proje olması yeşil bina kriterlerine sahip olması anlamında ilave bir zorluk/maliyet getirmemektedir. Zaten, Türkiye'nin binalarda enerji performansı yönetmeliği ve diğer ilgili yönetmelikleri layıkıyla uygulandığında -ki markalı olsun olmasın her projede uygulanmak zorundadır - yeşil binanın sözde ilave maliyet yaratıcı zannedilen unsurlarının bir çoğu karşılanmış oluyor. Geriye sadece yeşil bina konusunda uzman bir ekip ile doğru planlama ve tasarım kalıyor. Doğru planlama ve tasarıma uygun inşaat ile yeşil bina hedefine ulaşmak işten değil.

Bu noktada, kamuya ve yerel otoriteye görev düşüyor. İmar planlarının iyi düşünülmüş bir kentsel planlama ve tasarım stratejisine oluşturulması ve akabinde bina veya site ölçeğinde yeşil tasarım kılavuzu gibi yönlendirici teknik mevzuat ile apartman tarzı projeler çevre dostu özelliklere sahip hale getirilebilir.

Yeşil dönüşüm eşittir 30 milyar dolarlık tasarruf

Son olarak, mevcut bina stoğunun yeşile dönüştürülmesi anlamında kentsel dönüşüm çok önemli bir fırsat olarak önümüzde durmaktadır. Kentsel dönüşümün yeşil binalarla gerçekleşmesinin hem ekonomik, hem sosyal, hem de ekolojik açıdan etkileri büyüktür. Ekonomik açıdan, yeşil binaların en önemli özellikleri olan enerji verimliliği, su verimliliği, atık azaltımı ve kaynak kullanımının azaltılması gibi konular, binaların operasyonu sırasındaki maliyetlerin azaltılması adına önemli bir avantaj sağlayacaktır. Yapılan çalışmalarda Türkiye'de kentsel dönüşüm kapsamında yenilenecek bina stoğunun tamamının yeşil bina olması durumunda 30 milyar dolar civarında bir enerji tasarrufu yapılabilir. Bu da özellikle Türkiye gibi enerjiyi ithal eden ülkeler için ciddi bir rakamdır. Günümüzde maalesef her konuda olduğu gibi bu konuda da önce ekonomik faydaya bakılmaktadır. Halbuki yeşil binaların ekonomik getirilerinin yanında sosyal anlamda insanların yaşam kalitesi ve konforundaki gelişmeler, ekolojik anlamda da yaşanabilir bir çevre, biyoçeşitliliğin korunması ve küresel ısınmanın azaltılması gibi bir çok faydaları vardır.

En fazla yeşil sertifika ticari binalarda var

Binalarda sektörel kategorilere ayırırsak, hangi tür yapılarda çevre dostu özelliğine daha fazla önem veriliyor? Rakamlar Türkiye'de çevre dostu binalar konusunda neler söylüyor?

Binaları kategorilere ayırırsak, şu ana kadar yapılan sertifikalı projelerin içeriğine bakıldığında Kasım 2014

Son Dakika Haberler

-  TAV, Atatürk Havalimanı'nı genişletiyor
-  Kredi çekekçelere müjde!
-  Gönye'den örnek tasarım
-  Gayrimenkul dünyasında büyük buluşma
-  Mülk sahipleri hangi durumda vergi ödemez?
-  İstanbul'da 116 bini aşkın bina riskli

Tümünü Göster

Diğer Haberler

-  Banyo Dekorasyonu
“ Güne nasıl başlarsanız öy... ”
DEVAM
-  Romantik halılar
“ Havalara soğudu, yazın kal... ”
DEVAM
-  Mutfak Dekorasyonu
“ Kimimiz yiyeceklerimizi h... ”
DEVAM

itibarıyla LEED yeşil bina sertifikası almış 73 proje içerisinde daha çok ticari binalarda yeşil bina sisteminin tercih edildiğini görüyoruz. Bu durum daha çok ticari projeleri talep tarafında kurumsal firmaların sürdürülebilirlik kriterlerine önem vermesi ile oluşmuş bir durum. Fakat, halihazırda devam etmekte olan 300 kadar yeşil bina sertifikasına aday projeler içerisinde konutlar, hastaneler, eğitim kurumları, oteller bulunmaktadır. Özet olarak, tüm bina kategorilerinde çevre dostu yeşil binalara artan bir eğilim bulunmaktadır.

emlakjet.com'da ziyaretçiler konut ararken ilanlardaki pek çok kriteri karşılaştırıyorlar. Sizce çevre dostu özelliğinin olması, alıcılarda yatırımcılar üzerinde ne kadar etkili oluyor? Bir evin çevre dostu sertifikasının olması alıcısına ne kazandırır?

Yapılan araştırmalar, binalarda günışığı, taze hava oranları, zararlı kimyasal ve kirleticilerin kullanılmaması, dış imkanlara/mekanlara ulaşım, termal konfor mükemmeliyeti sistemleri gibi öğelerin bu binalarda yaşayanların konforlarını ve performanslarını arttırdığını göstermektedir.

Ofis binalarında işyeri kaynaklı hastalıkların azaldığını, devamsızlığın ve işten ayrılmaların azaldığını, çalışma veriminin arttığını; hastanelerde yatış sürelerinin azaldığını, okullarda sınav sonuçlarının iyileştiğini ve devamsızlıkların azaldığını gösteren birçok akademik ve sektörel çalışma ve rapor sonucu görülebilir.

Yeşil bina aile bütçesine katkı demektir

Konutlar açısından bakıldığında %40 ila %50 oranında daha az su, %25 ila %50 oranında daha az elektrik, doğal gaz harcayan binalar olması açısından ekonomik faydaları bulunmaktadır ve aile bütçesine katkı yapmaktadır.

İlaveten, standartların üzerinde taze hava ve insan sağlığına zararlı olmayan boya, yapıştırıcı, dolgu malzemeleri sayesinde sağlıklı ve hastalık risklerini asgariye indiren yaşama alanları; günışığından faydalanılması sayesinde yüksek seviyede ferahlık duygusu ve psikolojik fayda, konfor standartlarına uygun ısıtma ve soğutma yapılması sayesinde tam konfor seviyesinde sıcaklığa sahip yaşam alanları gibi artıları bulunmaktadır.

ABD'de ofis binalarında yapılan çalışmada birçok firmanın eski binaları ve yeni yeşil binaları karşılaştırılmış, buna göre yeşil binaya geçen firmaların ekonomik faydalar haricinde işe devamsızlık ve işten ayrılma oranlarında %20 ila %30 arasında azalma gibi çalışan performansına yönelik pozitif sonuçlar ortaya koyduğu tespit edilmiştir.

Türkiye hızla Avrupa'yı takip ediyor

2008 yılında şirket 3 ortak kurduğunuzda çevredostu bina kavramı Türkiye'de çok bilinir bir kavram değildi. O günden bugüne Türkiye bu konuda nasıl bir gelişim gösterdi? Şirketiniz bu gelişimde nasıl bir rol oynadı?

Ülkemizdeki çevre bilinci henüz olgunluk seviyesine ulaşmış durumda değil maalesef. Gelişmiş ülkeler ile kıyasladığımızda daha gidecek çok yolumuz var. Mevcut durumda genele bakarsak, bilgi ve deneyim seviyemiz henüz yüzeysel. Fakat, gayrimenkul sektöründe özellikle yeşil binalar konusundaki yönelim umut verici kabul edilebilir. Bu konuya batı ile kıyaslandığında biraz geç girmiş olsak da, ekonomimizde ve gayrimenkul sektöründe yakaladığımız göreceli yüksek büyüme oranları ile arkadan hızla geliyoruz diyebiliriz.

Bu hızlı ilerleme sırasında bazı konuları hızla, bazı konuları biraz yavaş kavıyoruz. Örneğin; enerji verimliliği konusunda hem kanun hem yönetmeliklerimiz 2007 yılından beri mevcut, iyi kötü bir farkındalık var ve imkânlar fırsat verirse yatırım yapma eğilimi kısmen de olsa var. Fakat, çevre dostu ekolojik yapı malzemeleri konusunda henüz bir standart veya yönetmeliğimiz maalesef yok. Konu hakkındaki bilgi ve bilinç seviyesi de hem malzeme üreticisi hem alıcısı ve kullanıcıları hem de kamu tarafında maalesef düşük. Ama, bu yolda ilerlediğimiz ölçüde bunların hepsinin zamanla iyi yönde gelişeceğini ümit ediyorum.

Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki çevre dostu bina ya da yeşil bina konusundaki gelişiminde Altensis'in önemli bir rolü olduğuna inanıyoruz. Öncelikle, sektördeki farkındalığın ve bilinç seviyesinin yükselmesi için yeşil bina nedir, ne gibi faydaları vardır, yatırımcıya ve kullanıcıya ne gibi artılar sağlamaktadır, dünya ve çevremiz için neden elzemdir sorularının cevaplarını teknik seminerler ve eğitimler düzenleyerek verdik.

Çoğu zaman gayrimenkul sektöründeki önemli firmaların ve karar vericilerin farkındalığını birebir iletişim ile oluşturmaya çalıştık. Daha sonra, teknik uygulama eğitimleri ile uygulama firmalarının teknik personeline yeşil bina kavramı ve uygulama detayları hakkında kapsamlı bilgi kaynağı oluşturduk. Gayrimenkul firmalarını öncelikle pilot projeler yapıp yeşil bina uygulamalarını gerçek hayatta deneyimlemeye ikna etmeye çalıştık.

Sektör artan bir ivmeyle yeşil bina alanına kayacak

Başarılı olduğumuz projeler görüldükçe, yatırım yapan firmaların büyük ilave maliyet getirmesinden korktukları yeşil bina uygulamalarının endişe edilen aksine aslında tasarruf odaklı olduğu ve ilk yatırım maliyeti anlamında ürkütücü bir durum olmadığı ortaya çıkmış oldu. Bu gelişme sonrasında, ilk projesini Altensis ile birlikte başarıya ulaştırmış olan tüm yatırımcılar takip eden tüm projelerinde sertifikalı yeşil bina konsepti ile devam etmeye karar verdi. Diğer gayrimenkul firmaları da şahit oldukları olumlu tecrübelerle istinaden yeşil bina konseptini kendi projelerine adapte etmeye başladı. Böylelikle, tüm sektörün artan bir ivmeyle yeşil bina alanına kayacağını ve bunun artık sadece alternatif bir seçenek olmak yerine öncelikle tercih edilen bir durum olacağını öngörüyoruz.

Türkiye'deki büyük projelerin çevredostu sıfatı kazanmasına ön ayak oldunuz. Markalı projelerin yeşil bina kavramına yaklaşımı konusunda neler söylersiniz?

Sertifikalı yeşil binalara olan talebi birçok farklı geri plandan gelen yatırımcılar oluşturuyor. Fakat, basit olarak bunları yerli kurumsal firmalar, yabancı kurumsal firmalar, gayrimenkul yatırım firmaları ve kamu şeklinde gruplayabiliriz.

Yerli kurumsal firmalar genellikle şirket merkezlerini veya yeni yapılacak olan bir hizmet binalarını sertifikalı yeşil bina yapmayı talep edebiliyorlar. Yeşil binaların bu gruptaki firmalara, hem kurumsal sürdürülebilirlik anlamında koydukları hedefleri gerçekleştirme anlamında hem de marka imajını ve itibarını yukarıya taşımak ve farklılaştırmak anlamında önemli faydaları oluyor.

Yabancı kurumsal firmaların motivasyonu yerli kurumsal firmaların motivasyonları ile genelde benzer olmakla birlikte sertifikalı yeşil binaların şirketlerinin global merkezleri tarafından koyulan sürdürülebilirlik strateji ve hedeflerini gerçekleştirme imkanı sunması anlamında önemli bir faydası oluyor.

Gayrimenkul yatırım firmaları ise markalı projelerinden ticari beklenti içerisinde olduklarından ötürü kendi kurumsal sürdürülebilirlik hedeflerinin yanı sıra projelerini yeşil proje olarak lanse ederek rekabet avantajı sağlama anlamında fayda sağlayabiliyor. Benzer projeler içerisinde yeşil bina söylemi ile farklılaşarak bir adım ön plana çıkmak ve çevre dostu firma imajıyla müşteri kitlesi üzerinde daha sempatik bir imaja sahip olmak yeşil binaların önemli faydaları arasında sayılabilir.

Belediyeler eleştirilere yeşil bina ile cevap veriyor

Kamuda ise özellikle ilçe belediyeleri hizmet binası veya sosyal donatı projelerinden bir tanesini seçip pilot yeşil bina projesi yaparak hem örnek olma hem de ilk çevreci belediyelerden biri olarak farklılaşmak motivasyonuna sahipler. Böylelikle, belediyeler son zamanlarda önemli bir tartışma konusu olan vahşi yapılaşma anlamında gelen eleştirilere yeşil bina projelerini kaldiraç olarak kullanıp çevreci belediye imajını güçlendirerek cevap vermek eğilimindedir.

Türkiye'de kentsel dönüşümün yeşil olması için hazırlanan mevzuat yürürlükte mi?

Henüz tam olarak böyle bir mevzuat ortada yok. Fakat çıkarılan bazı kanun ve yönetmelikler bu amaca hizmet eder niteliktedir. Tabi bunların geliştirilmesi ve enerji verimliliği, su verimliliği v.b. bazı ana konuların yeni yapılacak veya yenilenecek binalarda standart hale getirilmesi, kanun ve yönetmelikler desteklenmesi hatta bazı durumlarda zorunlu hale getirilmesi gerekmektedir.

Emlak Jet Haber

Facebook'ta Paylaş Tweetter'da Paylaş Arkadaşına Gönder ☆☆☆☆☆ (0.00/5) Beğen

Bunlar da ilginizi çekebilir!



- Geçmişten gelen modern mobilyalar
- Daha fonksiyonel mutfaklar için ipuçları
- Yatak odalarınızı gündüz kullanımına açın
- Banyolar için sihirli dokunuşlar
- Amerika'nın en pahalı evi: Le Palais Royal
- EVDEMA'dan yeni mağaza geliyor

En Yeniler

Foto Galeri

TUMUNU GÖR



TAV, Atatürk Havalimanı'nı genişletiyor

☆☆☆☆☆



Türkiye'de 300 proje çevre dostu olmaya aday

☆☆☆☆☆



Tarlabası 360 satışa çıktı

☆☆☆☆☆



Horizon Point Bodrum konfor sunuyor

☆☆☆☆☆

