

[YEŞİL HABER]

# ŞİRKETLERİN MALİYETLERİ YEŞİL BİNALARLA AZALIYOR

**KURULDUKLARI 2008 YILINDAN BUGÜNE 100'E YAKIN YEŞİL BİNA PROJESİNE İMZA ATAN ALTENSİS'İN, 100'ÜN ÜZERİNDE DE DEVAM EDEN PROJESİ VAR. BUGÜNE KADAR YEŞİL BİNA PROJELERİNİN YÜZDE 70'İNE HİZMET VEREN ALTENSİS, SEKTÖRLERİNDE LİDER ŞİRKET OLARAK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ HİZMETLERİ SUNMAYI PLANLIYOR**

Mustafa Gündoğdu / mustafa.gundogdu@platinonline.com

**A**slen bir mühendislik firması olan Altensis, çalışma alanını sürdürülebilirlik yönetimi olarak tanımıyor. Bu kapsamda şirket, gayrimenkul sektörüne yönelik yeşil bina sistemlerinin uygulanması ve denetlenmesi, bina enerji verimliliği, akustik danışmanlığı, yine ulusal ve uluslararası firmalara yönelik karbon ayak izi hesaplaması, kurumsal sürdürülebilirlik raporlaması, yenilenebilir enerji kaynaklarının fizibilitesi ve proje yönetimi vs. gibi konularda geniş kapsamlı hizmetler sunuyor. Altensis şirketini Berkay Somalı ve Serkan Emin'le beraber 2008 yılında kurduklarını söyleyen Altensis Kurucu Ortağı Emre Ilıcalı, şirketlerini gayrimenkul, proje yönetimi ve sürdürülebilir sistemler konularındaki tecrübelerini Türkiye piyasasına yansıtabilecekleri, sürdürülebilirlik üzerine odaklanmış niş hizmetler veren bir mühendislik firması olma hedefiyle açtıklarını ifade ediyor. "10'uncu yılımıza yaklaşırken hedeflerimizin ötesine geçtik. Şu ana kadar yurt içi ve yurt dışında birçok projeyi tamamlayıp konusunda lider şirket olduk" derken, sorularımızı şöyle yanıtlıyor:

► **Türkiye'de yeşil bina kavramı ne zaman başladı? Altensis olarak bu kavramın hangi bölümlerinde yer alıyorsunuz?**

Aslında Türkiye'ye yeşil bina kavramının gelişi bizim kuruluşumuza paralel olarak gerçekleşti. Bu anlamda yurt dışında edinmiş olduğumuz tecrübeleri Türkiye'ye taşıyarak, sektörde öncü şirket olduğumuzu söyleyebilirim. Özellikle yeşil binalar konusunda Türkiye'de kurulan ilk ve en tecrübeli şirketiz. Türkiye'de tamamlanan yeşil bina projelerinin alan olarak yaklaşık



ALTENSİS KURUCU ORTAĞI EMRE ILICALI



yüzde 70'ine biz hizmet verdik. Bizim yeni yeni bu hizmetleri başlattığımız dönemde, Türkiye de bu konuda çok yeniydi. Çevre Dostu Binalar Konseyi (ÇEDBİK) henüz yeni kurulmuştu. Yeşil bina yapmak isteyen yatırımcılar bize daha çok yurt dışı referanslarımız üzerinden ulaşabiliyorlardı. İlk LEED yeşil bina sertifikasını yine bizim danışmanlığını yaptığımız Unilever Ofis Projesi 2009 başında aldı. O tarihten bu yana da 2017 başı itibariyle 92 adet proje tamamladık. Bina sayısı olarak bu sayı 100'ün üzerinde. Yine devam etmekte olan yaklaşık 100 adet yeşil bina projemiz bulunuyor. Türkiye dışında da Rusya, Kazakistan, Dubai, Mozambik gibi çeşitli ülkelerde hizmet veriyoruz.

#### ► Bir yapının yeşil bina olması için şartlar neler?

Yeşil binanın birçok tanımı var ama en iyi şöyle tanımlayabiliriz: yeşil binalar tasarımın inşaatında ve işletmesinde, enerji, su ve hammaddeleri verimli kullanan, içinde yaşayan ve çalışanlara konforlu ve sağlıklı ortamlar sunan yapılardır. Tabii bunları belli bir kalıba sokmak gerektiği için, yeşil binaları denetleyen ve yaptıkları uygulamaları tasdik eden uluslararası yeşil bina değerlendirme sistemleri (LEED, BREEAM gibi) var. O nedenle aslında yeşil binayı, bu uluslararası denetleme sistemleri altında denetlenmiş ve başarılı olarak sertifikasını almış binalar olarak tanımlamak daha da doğru olacaktır.

► Ofis tarafında kaç şirketi yeşil sertifikayla tanıştırdınız? Yakın dönemde bu segmentte yeni projelere imza atacak mısınız? Altensis olarak şu ana kadar tamamlanmış 100'e yakın projemizin yaklaşık yarısı ofis projeleri. Bunlar arasında Türkiye ve çevre ülkelerde yer alan çeşitli yüksek katlı ofis kuleleri, İstanbul Finans Merkezi binaları ve yine Allianz, Avea, BASF, Ernst&Young, Google, Grunfos, JLL, Kzanah, Metlife, Türk Telekom, THY, Unilever, Philips gibi uluslararası dev firmaların ofisleri de bulunuyor. Ofisler gerek kullanıcı, gerekse de geliştirici tarafında yeşil bina sistemlerinin özelliklerinden en çok fayda sağlayan bina tiplerinin başında geliyor. Hatta LEED ve BREEAM gibi yeşil bina sertifika sistemleri, yüksek

katlı ofisleri baz alarak geliştirildi, daha son tüm bina tiplerine adapte edildi. Yine devam etmekte olan projelerimiz arasında birçok yeni ofis projesi bulunuyor. Özellikle İstanbul'da halihazırdaki ofis açığı da göz önüne alındığında, önümüzdeki dönemde yine ofis segmentinde birçok yeni projeye, bu sektörde lider şirket olarak sürdürülebilirlik yönetimi hizmetleri sunmayı planlıyoruz.

#### ► Yeşil binaların hem yatırımcılara hem de doğaya sağladığı artılar neler?

Yeşil binalarda uygulanan strateji ve sistemler ile enerji verimliliği, su verimliliği, katı atıkların azaltılması, değerli hammadde kullanımının azaltılması, insan sağlığı ve konforunun artırılması gibi birçok fayda hedefleniyor. Bu sayede binaların işletme maliyetleri azalıyor, binanın varlık değeri artıyor, aynı zamanda sunduğu sağlıklı ve konforlu ortamlar, o binalarda yaşayan ve çalışanların yaşam kalitesini ve üretkenliğini artırıyor. Bunlarla ilgili özellikle ABD ve Avrupa'da yapılmış birçok akademik çalışma ve yayın bulunuyor. Özellikle Dünya Yeşil Binalar Konseyi (WGBC) bu konuda her yıl raporlar yayınlıyor. İstatistiklere göre, sertifikalı yeşil binaların standart binalara oranla enerji verimliliğinde yüzde 20 ila 30, su verimliliğinde yüzde 20 ila 40 ve katı atık azaltımında yüzde 40 ila 50 arası verimlilik sağlaması öngörülmüyor.

#### ► Türkiye'de şu anda toplamda LEED sertifikalı kaç yapı var?

Türkiye'de şu ana kadar sertifikasını almış toplam 190 civarında yeşil bina var. Ayrıca

**“ENERJİ VERİMLİLİĞİ, OPERASYONEL GİDERLER GİBİ KONULARIN ETKİLERİ, GENELLİKLE PARAMETRİK OLARAK HESAPLAMALAR SONUCUNDA ORTAYA KONULUYOR. BU ANLAMDA YEŞİL BİNALARDA ORTALAMADA YÜZDE 20-30'A VARAN ENERJİ GİDERLERİNDE AZALIŞ, YÜZDE 30-40 CİVARINDA SU VERİMLİLİĞİ, YİNE YÜZDE 20 CİVARINDA OPERASYONEL BAKIM ONARIM MASRAFLARINDA AZALIŞ HEDEFLENİYOR”**

yine süreci devam etmekte olan yeşil bina sayısı yaklaşık 400 adet. Bunların yaklaşık yüzde 70'i ofis binaları.

#### ► Yeşil binalar şirketlere ne gibi ek maliyetler getiriyor?

Yeşil bina sertifika hedefine veya belirli bir sertifika seviyesine ulaşmak için tek bir yol yok. Birçok yoldan aynı sertifika seviyelerine ulaşılabilir. Bu yollar tamamen projenin kendi özelliklerine göre belirlenir. Bu yollar belirlenirken en önemli kriterlerden biri, o projenin mali sınırlarını belirleyen bütçeler içerisinde kalabilmek. Çevre dostu bina sertifikası iki konuda maliyet getirebilir. Birincisi sertifikanın kendisine ait kayıt, harç, başvuru bedelleri ve bu süreçlerin doğru ve etkili şekilde yönetilmesine ilişkin danışmanlık maliyetleri. İkincisi ise yeşil bina sisteminin asgari gerekliliklerini sağlamak adına gerek görüldüğü takdirde yapılabilecek uygulamaların getirebileceği ek maliyetler. Burada önemli olan nokta, binaların yaşam boyu maliyetine yeşil bina sistemleri kapsamında yapılan uygulamaların getirdiği pozitif etki düşünülürken, bu sertifikaların geri ödeme sürelerini oldukça azaltması.

#### ► Son dönemde ofislerde yeşil bina konsepti nasıl bir trend izliyor?

Ülkemizde son yıllarda üst seviye ofis yatırımları giderek artıyor. Yapılan araştırmalara göre İstanbul'da 2017 sonunda 6.5 milyon metrekarelik bir ofis stoğu oluşacak. Yeni toplumda çalışanlar artık daha ferah, daha temiz, termal konfor öğelerine sahip, daha aydınlık mekanlarda çalışmak istiyor. Bu mekanlarda çalışan kişilerin üretkenliklerinin de belli oranlarda arttığı öne sürülüyor. Bir ofis işletmesinde toplam giderler içerisinde en yüksek payı yaklaşık yüzde 90'la personel giderlerinin aldığı düşünülürken, bu alanda yapılacak en ufak bir iyileştirmenin katkısının çok büyük olacağı öngörülmüyor. Son yıllarda ortaya çıkan yeşil bina değerlendirme sistemleri, ticari binalarda enerji ve kaynak verimliliği, karbon ayak izinin küçültülmesi, atık yönetimi, işletme operasyonel giderlerinin azaltılması ve iç mekan yaşam kalitesinin artırılması gibi konularda yenilikçi çözümler sunuyor.