

ANALİZ GÖRÜŞ



EMRE ILICALI

Altensis Yönetici Ortağı, LEED Ap, BREEAM Assessor

Yeşil dönüşüme giden yolda ilk adımlar

Yeşil binaların kısa, orta ve uzun vadelerde, hem yatırımcısına hem de kullanıcısına sağladığı faydalar ticari olarak da anlamlı. Bu faydaları ortaya çıkararak göstergelerin ve değerlendirme sistemlerinin yeniden tanımlanması gerekmektedir.

Tüm dünyada ve özellikle gelişmiş ülkelerde son yıllarda artarak popüler hale gelen yeşil binaların gerek ekolojik ve sosyal anlamda, gerekse sağlık ve konfor anlamında insanların hayatına olan pozitif etkileri günümüzde herkes tarafından kabul edilmektedir. Fakat yeşil binaların ticari faydaları, maliyetleri ve ilgili gayrimenkule getirdiği katma değer konusunda özellikle finans ve gayrimenkul sektörlerinde netleşmemiş noktalar olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu yazıda yeşil ve sürdürülebilir uygulamaların ve dolayısıyla yeşil bina değerlendirme sis-

temlerinin ekolojik ve sosyal getirileri haricinde ekonomik ve ticari anlamda binalara katkılarını ve bunların mülk değerine (asset value) yansımalarını incelendi. Buna göre çıkan sonuçta, özetle yeşil binaların kısa, orta ve uzun vadelerde, hem yatırımcısına hem de kullanıcısına sağladığı faydaların ticari olarak da anlamlı olduğu söylenebilir. Sadece bu faydaları ortaya çıkararak göstergelerin ve değerlendirme sistemlerinin yeniden tanımlanması gerekmektedir. Yapılan araştırmalar sürdürülebilirliğin sadece sosyal sorumluluk değil, aynı zamanda iyi bir iş modeli olabileceğini göstermekte.

Yeşil binalar ve gayrimenkul varlık değeri

Özellikle ABD, İngiltere ve Avustralya'da toplanan veriler ışığında sertifikalı yeşil binaların standart binalara oranla değerlerini arttıracak birçok özelliği istatistiki olarak tespit edilmiştir. Buna göre Energy Star, LEED, BREEAM ve GreenStar Sertifikalı binalarda yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki özellikler ön plana çıkmıştır:

1. Daha yüksek kira/satış gelirleri

Sertifikalı yeşil binalar üzerinde yapılan çoğu örnek vaka çalışmaları 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 ortalama %10 ila 20 arasında artışlar tespit edilmiştir. Satış bedellerinde ise ortalama %30'a varan artışlar öngörülmekte. Ayrıca bunun tam tersi olarak, bazı şehirlerde sertifikalı yeşil bina oranları arttıkça, sertifikalı olmayan binaların kira gelirlerinde azalmalar öngörülmüştür.

2. Düşük işletme ve bakım giderleri

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. Bu sayede yeşil binaların ekonomik ömrünün, standart binalara oranla daha uzun olduğu da öngörülmüştür. Çeşitli yeşil bina konseyleri tarafından yapılan araştırmalarda yeşil binalarda seviyesine göre ortalama da %30'a varan enerji verimliliği, %40'a varan su verimliliği sağlandığı tespit edilmiştir.

3. 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 edilmiştir. Institute for Building Efficiency tarafından yapılan araştırmalara göre, Yeşil binaların doluluk oranlarında diğer binalarla karşılaştırıldığında, ortalama %10, maksimumda ise %18'e varan bir artış öngörülmektedir. Yine Dünya Yeşil Binalar konseyi tarafında yapılan benzer bir araştırmada, bu oranın %23'e kadar çıktığı belirlenmiştir.

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 hedeftir. 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 günışığı, taze hava oranları, zararlı kimyasal ve kirleticilerin 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 ayrılımların 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. ABD’de

Carnegie Mellon Üniversitesinde yapılan bir araştırmaya göre çalışan üretkenliğinin aydınlatma (%1-23), akustik (%2-19), iyi havalandırma (%1-8) ve bireysel kontrol (%3) gibi faktörlerden etkilendiğini ortaya koymaktadır.

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 çıkarmaktadır. Yeşil bina tasarımlarında göz önünde bulundurulmuş 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 öğe 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 göstermiştir. Buna paralel olarak yatırımcılar bu tür binaları tercih etmeye başlamış, gayrimenkul geliştiricileri giderek artan bir oranda yeşil bina projeleri oluşturmaktadır. Fakat yapılan araştırmalar bu trendin daha da artabileceğini ve hızlanabileceğini göstermektedir. Bu kapsamda karşılaşılan en büyük sorun, geleneksel gayrimenkul değerlendirme ve finansal analiz yöntemlerinin yeşil bina konseptini ve getirilerini net bir biçimde kapsamına almamasıdır. 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 önemlidir. Ayrıca finansman sağlayan kurumlarında bu çalışmalarda yeşil binaların özelliklerinden tam anlamıyla haberdar olması,

çalışmaları bu çerçevede yürütmesi gerekmektedir.

İlgili gayrimenkulün değerlemesinde, nakit akış sürelerinde, yıllık amortisman giderleri hesaplanırken, yatırım değeri bulunurken 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/veya yüksek doluluk oranları şeklinde yansımaları da yine göz ardı edilmemesi gereken konulardır. 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 çalışılmaktadır. 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 taşımaktadır. Bu da ancak yeşil binaların tüm karakteristiklerini içeren gayrimenkul değerlendirme ve raporlama yöntemlerinin geliştirilmesi sayesinde olacaktır.