

Özer Turan



# YEŞİL BİNALAR

Dünyada ve Türkiye’de sayıları giderek artan yeşil bina sertifikalı yapılar, sadece çevreye duyarlılıklarıyla değil yüksek değerleriyle de ön plana çıkıyor. Yeşil binalara değer biçmenin yolu ise tasarruf oranlarını hesaplamaktan geçiyor.

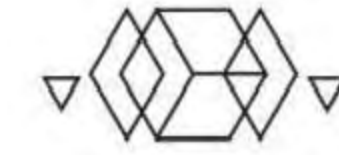




Son yıllarda inşaat sektöründeki en önemli trendlerden biri haline gelen yeşil binaların sayısı her yıl artmaya devam ediyor. Özellikle ofis ve konut projelerinde ön plana çıkan bu konsept, ilk dönemlerde daha çok farklılaşan bir pazarlama stratejisi olarak algılandı. Zaman içindeyse üst gelir grubuna hitap eden projelerin vazgeçilmez özelliği oldu. Günümüzde dünya ölçeğinde en önemli sorun haline gelen küresel ısınma, çevreci kaygıları çağımızın en önemli hassasiyetlerinden biri haline getirdi. Hal böyle olunca sadece inşaat şirketleri için değil, hemen her sektörde faaliyet gösteren şirketler için çevre dostu olmak önemli kimlik unsurlarından birine dönüştü.

Yeşil binalar da başlangıçta çevreye saygılı şirket imajının önemli bir parçası olarak ortaya çıktı. Başta enerji olmak üzere sağladığı tasarruf imkânları, yapım aşamasında doğaya zarar vermeyen tekniklerin kullanılması, sağladığı geri dönüşüm olanakları gibi birçok avantaj, yeşil binaları ön plana çıkardı. İlk yatırım maliyetlerini yükseltmesine rağmen yeşil bina sertifikalarına sahip binaların giderek yaygınlaşması, konunun inşaat şirketleri için "imaj"ın ötesine geçtiğini göstermesi açısından önemli. Dolayısıyla yeşil bina konseptini sadece çağa uygun bir pazarlama tekniği olarak algılamak hata olur.

Yeşil binalar artık doğaya en az zararı verecek şekilde tasarlanıp sürdürülebilir bir dünya oluşturmanın en önemli yapıları. Altensis Kurucu Ortağı Emre Ilıcalı da bu noktaya vurgu yapıyor. Ilıcalı, yeşil bina sistemlerinin standartlarının uygulanmasıyla sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulmasının mümkün olacağını söylüyor.



Yeşil binalar, aynı zamanda yatırımcılarına da yüksek verimlilik ve değer sağlayan önemli yatırım araçları haline geldi. Bu noktada devreye aynı fiziksel özelliklere sahip olan yeşil bir bina ile yeşil olmayan bir bina (kahverengi bina) arasındaki değer farkının nasıl ölçüleceği sorusu devreye giriyor. Bütün dünyada milyarlarca dolarlık bir ekonomi yaratan gayrimenkul değerlendirme şirketleri için yeşil bina değerlemesi yeni bir alan olarak ortaya çıkıyor.

Öncelikle yeşil binaları tanımlamak gerekiyor. Başta LEED olmak üzere sertifika almak için gerekli süreçlerden geçen ve kriterleri karşılayan binalara yeşil bina deniliyor. Yeşil bina; yeşil alan kullanımı, düşük karbon salımı, etkili bir yağmursuyu yönetimi, düşük seviyedeki dış aydınlatma kirliliği ve düşük çevresel etkilerle çevreye saygılı, verimli enerji ve su kullanımı sağlayan binalardır.





Aynı zamanda işletmesel anlamda ekonomik, insan sağlığını olumsuz etkilemeyen inşaat malzemelerinin kullanımı ve iç mekânlara verilen taze hava miktarı ve kalitesinin yüksek olması yönleriyle de ekonomik ve sağlıklı bina demek.

Ancak bu özelliklere değer biçebilmek hiç de kolay değil. Geleneksel gayrimenkul değerlemesinde en çok kullanılan yöntemle-

rin başında gayrimenkulün sağladığı yıllık kira getirisi üzerinden yapılan hesaplama gelir. Sadece bu özelliğe bakmak, yeşil binalarla kahverengi binaları birbirinden ayırt etmek için yeterli değil. Dolayısıyla değerlendirme şirketleri yeni değerlendirme yöntemleri ve kriterleri geliştiriyor.

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yeşil binala-

rın değerlemeleri için hazırladığı raporda, bu yeni nesil yapıların sağladığı tasarruf oranlarına dikkat çekiyor.

Örneğin yeşil bina kriterlerine göre inşa edilen konutlarda, elektrik tüketimi geleneksel binalardakine göre yüzde 35 daha az. Su kullanımındaki tasarruf oranı ise yüzde 32. Ayrıca konutun bakım masrafları da yüzde 20 daha az.





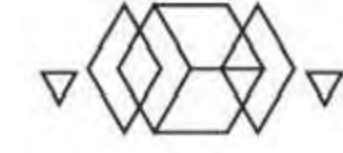
Ticari gayrimenkul tarafındaysa tasarruf oranları çok daha yüksek. Yeşil bina sertifikası olan yeni bir ofiste elektrik tasarrufu, geleneksel ofislere göre yüzde 50 düzeyinde. Ayrıca su tasarrufu yüzde 55, bina bakım ve onarım giderlerinde de yüzde 20 tasarruf ediliyor. Dolayısıyla konut ya da ofis olsun yeşil bina tercihi kullanıcılarının genel giderlerinde büyük bir tasarruf sağlıyor. Yeşil binalar için geliştirilen değerlendirme metodunun temelinde de bu tasarruf oranları yatıyor. GYODER'in tespitine göre yeşil binalarda tasarruf miktarlarının hesaplanarak, kiralara ve doğal olarak değere yansıtılması gerekiyor. Ayrıca yeşil binalarda alıcı ve kiracı kalitesi ve sürekliliği de binanın değerine katkıda bulunuyor.

Yeşil ve kahverengi binalar arasındaki değer farkına benzer bir durum otomotiv sektöründe de bulunuyor. Yakıt tasarrufu maliyet avantajı sağlayan dizel otomobiller, benzinli olanlarına göre yüzde

15 ila yüzde 25 arasında daha pahalıya satılıyor. Çünkü dizel araçların sağladığı tasarruf, aracın değerini artırıyor. Üstelik bu araçların ikinci el piyasası da çok canlı. İşte yeşil binalardaki durum da benzer.

Yeşil binaların sağladığı tasarruf ve maliyet avantajı ile bu özelliklerin artırdığı yoğun talep, bu özel yapıların değerlerini yukarı doğru çekiyor.

Bu durum, Türkiye'de sayıları henüz 200 civarında bulunan yeşil bina sertifikalı yapı sayısının gelecek dönemde artmaya devam edeceğini gösteriyor.



### LEED SERTİFİKASI'NA SAHİP YEŞİL BİNALARDAKİ KONUTLARIN TASARRUF ORANLARI



Sertifika Seviyesi	Enerji Tasarrufu (%)	Su Tasarrufu (%)	Bakım, Onarım, Personel, Hizmet Tasarrufu (%)
Platin	35	40	20
Gold	32	35	20
Silver	27	32	15
Certificate	25	30	15

### LEED SERTİFİKASI'NA SAHİP YEŞİL BİNALARDAKİ YENİ OFİSLERİN TASARRUF ORANLARI



Sertifika Seviyesi	Enerji Tasarrufu (%)	Su Tasarrufu (%)	Bakım, Onarım, Personel, Hizmet Tasarrufu (%)
Platin	50	55	20
Gold	40	48	20
Silver	27	37	15
Certificate	20	30	15