

YÜD Yayını

IFC GREEN BANKING / YEŞİL BANKACILIK ÇALIŞMALARI

YEŞİL BİNALARIN FİNANSMANI

IFC ile Derneğimizin yaptığı işbirliği çerçevesinde, Avrupa - Orta Asya Bölgesi'ndeki (ECA) iş ortaklarına yönelik Yeşil Bankacılık çalışmaları kapsamında düzenlediği **Yeşil Binaların Finansmanı** konulu webinardan notları kısaca derledik.

Yeşil Bina Nedir?

- ☐ Dünya Bankası yeşil binaları; enerjiyi, suyu ve kullanılan malzemeyi en az %20 daha az kullanan yapılar olarak tanımlamaktadır. Yeşil binalarda %20 ila %80 enerji tasarrufu mümkündür.

Yeşil Binalara Neden Gereksinim Var?

- ☐ Dünyada enerji ile ilgili seragazi emisyonunun %40'ı bina inşaatı ve işletmesinden oluşmaktadır. Avrupa'daki karbondioksit emisyonlarının %23'ünden fazlası evlerden gelmektedir.
- ☐ Binalarda sağlanabilecek enerji verimliliğinin ancak %20'si bugüne kadar sağlanmıştır. Henüz değerlendirilmemiş %80'lik bir ekonomik potansiyel mevcuttur.
- ☐ Dünya çapında, hükümetler bu konuda çeşitli destekler vermeye ve cezalar getirmeye başlamıştır.
Örneğin; Kolombiya ve Brezilya'da vergisel teşvikler, Peru ve Hindistan'da yeşil binalara daha yüksek yapı izinleri gibi
- ☐ Aynı şekilde yatırımcılar ve düzenleyici kurumlar da yeni standartlar belirlemeye başlamıştır.





YÜD Yayını

Örneğin; ICMA'nın yeşil binalar için hazırladığı [yönerge](#) ya da AB taksonomisi gibi



 Bankalar da yeşil binalar için daha düşük faizli kredi veya teknik destek vermektedir.

Örneğin; Yapı Kredi, Standart Chartered gibi

Gelecek 10 yılın En Büyük Yatırım Alanlarından Biri Olabilir




-  IFC, 2030 yılına kadar yükselen pazarlarda 25 trilyon USD ve Doğu Avrupa ve Orta Asya'da 881 milyar USD ile Yeşil Binaları önümüzdeki on senenin en büyük yatırım fırsatlarından biri olarak değerlendirmektedir.
-  IFC raporuna göre, bu yatırım potansiyelinin % 25'i ticari sektörde, kalan % 75'i ise konut sektöründedir.
-  Covid-19 ile birlikte e-ticaret kapsamında yeşil lojistik merkezler de önem kazanmış ve en kazançlı işletmeler arasında yerini almaya başlamıştır.
-  Yeşil bina tahvilleri 2013'ten bu yana yeşil tahvillerden daha hızlı büyümektedir ve 2020'de 78 milyar USD'ye ulaşmıştır. Yeşil tahvil gelirlerinin üçte birinden fazlası dünya çapında yeşil binalar için kullanılmaktadır.

Yeşil Binaların Ticari Değeri Nedir?

-  Yeşil binaların başlangıç maliyeti ortalama %3 daha fazladır ancak yatırımın geri dönüşü ortalama 3 yıldır.
-  Yeşil binalar tüm paydaşlar için (inşaatçı, satın alan ve bankalar) avantajlar sağlamaktadır; elde edilen verilere göre yeşil binalar daha yüksek satış fiyatlarına, daha hızlı satış döngülerine, daha düşük işletme maliyetlerine, daha düşük kredi temerrüt oranlarına ve daha yüksek yeniden satış değerlerine sahiptir.

YÜD Yayını

Sertifikasyon Yoluyla Nasıl Değer Yaratılabilir?

-  Yeşil binaların yaygınlaşması için maliyetleri doğru hesaplayacak uzmanlara, maliyet-fayda analizlerinin kolaylaştırılmasına ve doğru sertifikasyona ihtiyaç duyulmaktadır.
-  Sertifikasyon ve değerlendirme açısından dünyada farklı sistemler bulunmaktadır; LEED, BREEAM ve EDGE (IFC) tüm dünyadaki yeşil finansman standartları açısından kabul edilenlerdir.
-  IFC EDGE Sertifikasyonu: Diğer küresel kabul görmüş sertifikalara göre çok daha ekonomik olan EDGE, sadece sertifikasyon değil, aynı zamanda ücretsiz software ve ulaşılabilir standartlar sağlamaktadır. 3. taraf doğrulama belgesi sağlayan EDGE, finansal kuruluşlar için tasarlanmıştır. EDGE sertifikasyonu, inşaat kredileri, konut kredileri ve yeşil tahvil ihraçlarında bankalarca bir doğrulama belgesi olarak kullanılabilir, AB taksonomisi ile %100 uyumludur. EDGE sertifikası alan bina sayısı 2021’de %92 artarak 30 mn m2’yi aşmıştır. Toplam sertifikaların %11’i ECA bölgesindedir. Kolombiya son 4 yılda yeni inşaatlarda yeşil sertifikalı bina sayısını 0’dan %20’ye çıkarmayı başarmıştır.

Webinar linki: <https://www.youtube.com/watch?v=TD8wFNRAOe0&feature=youtu.be>

Disclaimer

This article is a translation into Turkish of a summary of materials published and copyrighted by the International Finance Corporation (IFC) and has been prepared with the permission of IFC. It is published by BDA as a convenience for the public and is intended for general informational purposes only, but was not prepared by or under the supervision of IFC or any other member of the World Bank Group, and is not an official translation of IFC or any World Bank Group member. Neither IFC nor any other member of the World Bank Group warrants the accuracy, reliability or completeness of this translation, and does not accept any liability for any translated content or error in translation therein. In addition, IFC does not guarantee the accuracy, reliability, or completeness of the content included in this article, or for the conclusions or judgments described herein, and accepts no responsibility or liability for any omissions or errors (including, without limitation, typographical errors and technical errors) in the content whatsoever or for reliance thereon. Nor are the contents of this article intended to constitute legal, securities, or investment advice, an opinion regarding the appropriateness of any investment, or a solicitation of any type. Without limiting the foregoing, any person or entity that relies on this compilation and translation does so at his or her, or its, own risk.