**DİRENÇLİ KENTLER: GAYRİMENKULLERDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK DERECELENDİRME YÖNTEMLERİNİN GAYRİMENKUL FİNANSMANI AÇISINDAN ANALİZİ**

Doç. Dr. Tülay YAZAR ÖZTÜRK

Yedetepe Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu

tyazar@yeditepe.edu.tr

**Abstract**

Sürdürülebilirlik, artan enerji tüketimi ve çevresel kaygılar nedeniyle günümüzde tüm sektörler için kritik bir gereklilik haline gelmiştir. Gayrimenkul sektöründe ise enerji verimliliği, su tasarrufu, çevresel etkilerin azaltılması ve uzun vadeli ekonomik faydaların sağlanması açısından büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, sürdürülebilirlik derecelendirme sistemleri, gayrimenkul projelerinin çevresel, ekonomik ve sosyal performanslarını objektif kriterlere göre değerlendiren önemli araçlar haline gelmiştir. Bu çalışmada, uluslararası sertifikasyon sistemleri karşılaştırmalı olarak analiz edilerek, farklı boyutlarıyla incelenmiş ve gayrimenkul finansmanı üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir. Ayrıca, Türkiye’nin yerel koşullarına özgü sürdürülebilirlik derecelendirme sisteminin oluşturulmasına yönelik temel esaslar ve kriterler tanımlanarak, bu doğrultuda bir çerçeve ortaya konmuştur.Çalışma kapsamında, en yaygın kullanılan sürdürülebilirlik sertifikalarından LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) ve SBTool'un kriterleri, metodolojileri ve uygulanabilirlikleri detaylı şekilde incelenmiştir. Her bir sertifikasyon sisteminin güçlü ve zayıf yönleri ele alınarak, sürdürülebilir ve dirençli kentler oluşturulmasındaki rolleri tartışılmıştır. Bu sertifikaların sunduğu avantajlar, çevresel performansları artırmaya yönelik katkıları ve yatırımcılar için finansal teşvik mekanizmaları karşılaştırılmıştır. LEED; enerji ve su kullanımı, malzeme seçimi ve iç mekân hava kalitesi gibi kriterlere dayalı bir değerlendirme, düşük işletme maliyetleri ve yüksek piyasa değeri sunarak uzun vadeli yatırımlar için avantaj sağlamaktadır. BREEAM; Avrupa merkezli bir sistem olup, düşük faizli krediler ve çeşitli finansal teşviklerle entegre edilmiş uygulamalara sahiptir. DGNB; sürdürülebilirliği yalnızca çevresel değil, ekonomik ve sosyal açılardan da ele alarak uzun vadeli finansal istikrarı destekleyen projelerle öne çıkmaktadır. SBTool, yerel koşullara uyarlanabilir esnek yapısıyla yatırımcılara özgün finansal stratejiler geliştirme imkânı sunmaktadır. CASBEE, özellikle Japonya ve Asya pazarında sürdürülebilir yatırım fonları ve devlet destekleriyle desteklenmektedir. Çalışmanın sonuç bölümünde, incelenen sertifikasyon sistemleri gayrimenkul finansmanı açısından değerlendirilmiş, Türkiye'deki kentsel gelişimi sürdürülebilir hale getirecek özgün bir derecelendirme sistemine duyulan ihtiyaç vurgulanmıştır. Mevcut sistemlere ilişkin analizler ışığında, ülkemizin yerel dinamiklerine uygun bir çerçeve oluşturulması için temel esaslar belirlenmiştir. Türkiye’nin yerel koşullarına duyarlı bir model geliştirilmesi, kentlerin dayanıklılığını artıracak, sürdürülebilir yatırım stratejilerinin benimsenmesini teşvik edecek ve sürdürülebilir kentsel gelişimi destekleyen finansal mekanizmaların yaygınlaşmasına katkı sağlayacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul Finansmanı, Sürdürülebilirlik Derecelendirme Sistemleri, Yeşil Bina Sertifikasyonları, Dirençli Kentler, Gayrimenkul Geliştirme.