

ÜNİVERSİTELİYİ EV SAHİBİ YAPACAK PROJELER

EMLAK ROTASI

TÜRKİYE'NİN YATIRIM VE MORTGAGE DERGİSİ

www.emlakrotasi.com



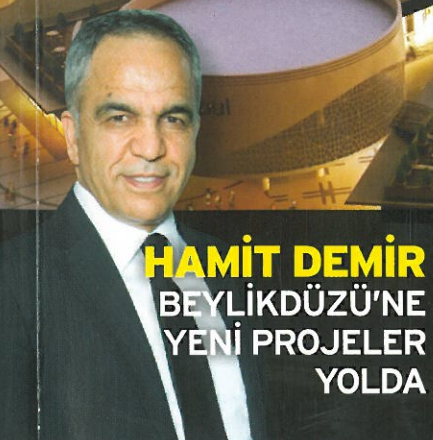
Ev alacaksan FIRSATI KAÇIRMA

SONBAHARA ÖZEL İNDİRİMLER CEZBEDİYOR

Yükselen
Kurtköy'e
bir koy iki al

KURTKÖY, YATIRIMCILARIN
İŞTAHINI KABARTIYOR

BİNALAR
AKILLI,
YAŞAM
GÜVENLİ



HAMİT DEMİR
BEYLİKDÜZÜ'NE
YENİ PROJELER
YOLDA



**ALPASLAN
ÇALIM**
2012'DE KONUT
FİYATLARI DÜŞMEZ



MÜNİR ÖZKÖK
GÜNEŞLİ'YE 100
MİLYON DOLARLIK
2 PROJE YAPACAĞIZ

YENİ BİR YAŞAM. TARZININ ADRESİ: AKILLI BİNALAR

Akıllı binalar artık gelişen ekonomilerin olmazsa olmazı. İnşaat ve teknolojiye değişimlerle filizlenen bu yapılar konut sahiplerini zamanla yeni bir yaşam tarzıyla tanıştırdı oldu. Eve gitmeye gerek kalmadan kumanda edilebilen sistemler, güvenlik ve konfor bu yeni yaşam tarzının sağladığı avantajlar arasında. Sayıları her geçen gün artan bu binaları ve İstanbul'daki adreslerini sizler için belirledik.



Şebnem Ber
sebnem@emlakrotasi.com

Ev almak isteyenlerin en fazla arzu ettiği konular güvenlik, konfor gibi unsurlardır şüphesiz. Son yıllarda inşaat sektöründe yaşanan değişim ile birlikte insanlar arzu ettikleri bu unsurlara kavuşmaya başladı. Akıllı bina dediğimiz bu kavram aslında ucu açık bir tanım. Çünkü akıllı binaların bir sertifikası veya standardı yok. Örneğin giderek değer kazanan 'Yeşil Bina'ların belli standartları, yapılması elzem gereklilikleri varken akıllı binalarda durum öyle değil. Akıllı binalar en basit anlatım ile hayatımızı kolaylaştıran yapılardır. En son teknolojinin özelliklerinden faydalanarak kullanıcıların konforu için tasarlanan, maksimum güvenlik sağlayarak, işgücü, zaman ve enerjiden tasarrufun hedeflendiği binalar olarak tanımlanabilir. Akıllı bina bir ev, ofis binası, otel, havaalanı binası ya da alışveriş merkezi olabilir. Bir yapı akıllı bina teknolojisi ile inşa edilebilir ya da sonradan akıllı binaya dönüştürülmesi mümkün olabilir.



Türkiye'nin akıllı binalarla tanışması çok değil, 90'lı yıllara denk geliyor. O yıllarda şirketlerin hızla büyümesi ve tüm birimlerini tek binada toplamaya başlamasıyla öne çıkan plaza ve gökdelenler, Türkiye'de akıllı bina kavramının başlangıcını yaptılar. O günden bugüne bu yapıların faydaları tecrübe edilmeye başlandı ve teknolojinin gelişimine paralel bu konudaki bilincin artması ile akıllı binalara olan talep her geçen gün artarak devam etti.

Akıllı binaların özellikleri

Peki nedir bu binaların bu kadar ayrıcalıklı kılan? Akıllı binaların temel özelliklerini güvenlik, iklimlendirme, yangın algılama, alarm, aydınlatma ve asansörlerinin birbiri ile entegre çalışabilmesi ve binanın tek noktadan yönetilip kontrol edilebilmesi olarak anlatıyor EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Direktörü Özdil Şahin. Ayrıca binadaki tüm teknolojilerin birbiriyle entegre çalışması gerektiğini söyleyerek, "Örneğin bir ofis binasında geçiş

teknolojisi güvenlik teknolojisiyle entegre olmalıdır" diyerek tüm sistemlerin birbiri ile entegre olduğundan tehlike anında otomatik olarak diğer sistemlerin harekete geçebileceğini dile getiriyor. Aynı zamanda akıllı bina sisteminde güvenlik amacı ile binanın içindeki kişiler sistem tarafından tanımlanır. Tabi ki kullanılan teknoloji, yazılım güncellemesi ile gelecekte de kendi kendini etkin hale getirebilecek düzeyde olmalıdır.



Bebekler ve hastalar bile takip ediliyor

Özdil Şahin, akıllı binaların diğer binalara göre en önemli avantajını ilk yatırım maliyetinin bir miktar yüksek olmasına rağmen işletme maliyetlerinin daha düşük olması olarak anlatıyor. Şahin, "Zaman ve enerji tasarrufu nedeni ile ilk yatırım maliyeti de belirli bir süre sonunda zaten karşılanıyor. Örneğin akıllı ofis binalarında kullanılan bekleme süresini kısaltan akıllı asansör sistemleri, kullanılan kadar ödemeye olanak veren ısıtma-soğutma otomasyon sistemleri ya da güneş ışığına hassas aydınlatma sistemleri sayesinde bu tip binaların işletme maliyetleri önemli oranda azalıyor" diyor.

Kullanıcıları açısından konfor, güvenlik, zaman ve enerji tasarrufu sağlaması ile hayatımızı kolaylaştıran akıllı binalar, bireysel



sorumluluklarımızı da azaltıyor. Örneğin, bebekler ve hastaların takibi için dizayn edilmiş akıllı ev sistemleri var. Ya da akıllı bir ofis binasında yangın sırasında çalışanların tahliyesine izin verecek sistemler otomatik olarak devreye girebilir ve bu çalışan açısından hayat kurtarıcı olabilir. Ayrıca akıllı binalar çevre dostu olarak tasarlanıyor.

Birçok avantajı ile hayatı kolaylaştıran bu binaların dezavantajlarından biri ise uzaktan erişim ile sisteme dahil olunması sebebi ile sistemin kontrolünün istenmeyen kişilere geçme ihtimali. Bir diğeri de her ne kadar teknolojiye dayanarak insanlara konforlu bir yaşam sunsa da, insanların günlük sorumluluklarının bir kısmından kurtarıp hayatı tekdüzeliğe götüme riskinin bulunması.

Akıllı binalara talep artıyor

İnsanların güvenlik ve konforlarını arttıran akıllı binalara olan talebin yıllara göre nasıl bir seyir izlediğini ise şu sözlerle anlatıyor Kuzeybatı Worldwide Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, "Akıllı binaların sahip oldukları özellikler enerji, zaman ve iş gücünden tasarruf sağlıyor, binalarda güvenli bir yaşam ve çalışma ortamı oluşturuyor" Özellikle Türkiye'ye gelen yabancı sermayeli firmaların ve bilinçli kullanıcıların bu konudaki hassasiyetleri diğer firma ve kullanıcıların hassasiyetlerini arttırıyor. Murat Ergin'e göre akıllı binalara olan talep artışının devam edeceği öngörülmüyor diyor ve ekliyor: "Bina verimliliği ve bütçe tasarrufuna verilen önemler de bu binalara olan talebi arttıracaktır"





“Yangın güvenliği yangın merdiveninden ibaret değil”

Tamamının akıllı bir proje olacağı Demir Romance projesiyle dikkatleri üstüne çeken Demir İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Hamit Demir’ göre son yıllarda inşaat sektöründeki gelişme tüketiciye sunulan vaatlerin artmasına yol açtı. Hamit Demir, “Bundan 10-15 yıl önceki “Başımı sokacak bir ev alayım” anlayışı da yerini “ev ile birlikte bir yaşam şekli ve standart” almaya bıraktı. Yine bu bilinçlenmeye bağlı olarak güvenlik de artık sorgulanan ve bize göre de sorgulanması gereken en temel noktalardan biri oldu” diyor.

Yaşanan üzücü olayların, medyanın ve otoritelerin yorumlarının büyük konut projelerinde zaten olması gereken güvenlik önlemleri konusunda insanları bilinçlendirdiğinin altını çizen Demir, “Ancak bize göre yine de yeterince sorgulanmıyor. Aslında şunu da söyleyebiliriz, tüketici deprem ve yangın güvenliği konusunda sorgulaması gereken hususların neler olduğunu bilmiyor” diyerek yangın güvenliğini yangın merdiveninden ibaret sayanların da çokluğuna dikkat çekiyor. Yaşam alanı olarak konutlar ve konut projelerinin teknolojinin bu

kadar geliştiği bir çağda teknolojiden bağımsız bir yaklaşımla ele alınamayacağını dile getiren Demir, “Bugün teknolojiyi yoğun kullandığımız bir proje lüks ve konforlu konut skalasında yer alırken belki 10 yıl içinde tüm konut projelerinin vazgeçilmezi olacak” diyerek akıllı binaların geleceğine bakış açısını ortaya koyuyor.



Hamit Demir

“Amerika’da bile bahçenizi sulamanız mümkün”

Gölmahal Villaları’nda akıllı sistemleri ekolojik ve tasarruflu sistemlerle birlikte sunan Yalçınlar Group Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Yalçın ise, satış ofislerine gelen müşterilerin ilk sorduğu sorular arasında akıllı sistem binalar olduğunu söylüyor. Yalçın, “Bu konuda müşteriler çoğunlukla yeteri bir bilince sahip değiller. Ancak projemizdeki akıllı sistem uygulamasını anlatınca beklentileri artmaya başlıyor. Bilinçli bir müşteri

geldiğinde “Ben şunların da akıllı sisteme bağlanmasını istiyorum” diyerek ilave talepte bulunabiliyor” diyor. Kullanıcı konforu, tasarruf, uzaktan veya konuttan kontrol imkanı sunan akıllı bir binadaki tüm sistemlerin iPad veya iPhone gibi cihazlarla dünyanın her yerinden kontrol edilme imkanı sunduğunu belirten Yalçın, “Örneğin, Amerika’da evinizin bahçe sulamalarını açmanız, aydınlatmaları kapatmanız, ısıtmayı açmanız ve derecelerini ayarlamanız gibi binlerce seçeneği var” diyor.



Hakan Yalçın

Tüketicilerin bilinçlenmesi ile birlikte lüks konutların olmazsa olmaz olacağını da sözlerine ekleyen Yalçın, “Standart konutların ise yakın bir gelecekte kullanılmayacağı düşüncesindeyim” diyor.

“Bugün akıllı olan binalar çok yakında akılsız olacak”

Akıllı binaların sahip olduğu donanımlarıyla sahibinin komutlarına göre güvenliği sağlayıp işlerini azalttığını söyleyen TNL Gayrimenkul Kurucu Ortağı Emre Yazıcı da, “Öyle ki, akıllı sistemlerle donatılan evlerde, klima, TV, müzik seti komuta göre kendiliğinden açılıp kapanabiliyor veya çay-kahvenin hazırlanması, sabah uyandırma gibi bir çok işi ev sahibi adına üstleniyor” diyerek akıllı sistemlerle her şeyin parmak ucunda



Emre Yazıcı

olduğunu anlatıyor. Bu sistemler sayesinde giderlerin azaldığını, güvenlik endişesinin kalktığını sözlerine ekleyen Emre Yazıcı, “Yapılan araştırmalara göre akıllı binalar, standart bir yaşam alanında giderleri hemen hemen yarıya azaltıyor” diyerek bugün akıllı dediğimiz binaların çok kısa sürede “akılsız” olacağını da altını çiziyor. Yazıcı, “Teknoloji geliştikçe ve yenilendikçe bu gün akıllı olan binalar yarıya eski teknoloji kalacak. Aynı bilgisayar ve TV de olduğu gibi.”





104

İSTANBUL'DAKİ AKILLI ADRESLERE ÖRNEKLER

GÖLMAHAL'IN AKILLI VİLLALARI

Yalçınlar Group'un Büyükçekmece Gölü kıyısına konumlandığı Gölmahal Villaları da akıllı bir proje. Binalarda ısıtma, soğutma ve aydınlatma sistemleri Akıllı (Otomasyonlu) olarak projelendirildi. Şöyle ki; Isıtma ve soğutma: Projede her odada hem soğutma hem de ısıtma ayrı ayrı kontrol edilip ayarlanabiliyor. Sistemde bulunan nem ölçerlerle nem arttığı zaman yerden serinletme devreden çıkıp, fancoiller ile soğutma devreye girdiği gibi, yerden ısıtma ve serinletmenin yetersiz kaldığı durumlarda

fancoillerle takviye yapılıyor. Isıtma ise elektrikle çalışan ısı pompaları ile sağlanıyor. Doğalgaz yerine elektrik kullanıldığı için karbon salınımı yüzde 0. Isı pompaları doğalgaza göre yüzde 30-40 daha tasarruflu. Ayrıca su ısıtmada güneş enerjisi kullanılıyor. Aydınlatma: Her odada tek düğme ile seçilmiş senaryoya göre tüm aydınlatmalar kapanıp açılıyor. İstenirse her odaya akşam, uyku, misafir, tasarruf gibi senaryolar ayarlanabiliyor. Örneğin salon da misafir modunda tüm ışıklar, havuz, bahçe, dış aydınlatmalar yanabilir,

perdeler açılabilir. Akıllı sistem sayesinde elektrikte büyük miktarda tasarruf sağlanıyor. Kapı çıkışlarında tatile giderken tek tuşla kapanmasını istediğiniz tüm sistemler devre dışı bırakılacağı gibi tatildeyken iPhone/iPad ile sistem açılıp kapatılabilir. 92 bin 470 metrekarelik bir alanda 38 villadan oluşan projede 10 bin metrekarelik ortak kullanım alanında tenis kortları, açık ve kapalı yüzme havuzları, hamam, sauna, buhar odası, fitness salonu, oyun parkı, restoran ve kafe bulunuyor.

DEMİR ROMANCE'IN EVLERİ DE AKILLI

Demir İnşaat Beylikdüzü'nde yükselteceği Demir Romance projesi ile akıllı evlere imza atıyor. Akıllı ev teknolojisinin sunulduğu dairelerde normal koşullarda elle ya da mekanik olarak gerçekleştirilen pek çok eylem kurulacak elektronik sistemle gerçekleşiyor olacak. Lamba, fırın, ocak ve hatta perdeler dahi bu sistemle kontrol edilecek, tüm ısı sistemleri tek bir tuşla yönetilebilecek. Evlerdeki görüntü sistemleri ile otoparktaki aracınızı, parkta ya da havuzda oynayan çocuğunuzu takip edebilirsiniz. Yine bu sistem sayesinde evden çıkarken açık kalan ışıklar, prizde kalan ütü, ocakta unutulmuş yemek veya çaydanlık gibi tehlikeli durumlar ortadan kalkacak. Ayrıca bu sistemlerle dairelerde meydana gelebilecek olaylar algılanarak daire sahiplerine haber verilebilecek ve gereken önleyici tedbirlerde alınacak. Toplamda 908 konut ve 60 ticari birimden oluşan Demir Romance projesinde 1+1'den 4.5+2'ye kadar daire seçenekleri mevcut. Projede teslimler 2015 yılında gerçekleşecek. 22 bin metrekare yeşil alan, açık ve kapalı yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol sahası, dans eğitim merkezi, hamam, sauna, SPA merkezi, fitness salonu ve bilardo salonu da proje de sunulan sosyal olanaklar arasında.

PLATFORM MERTER AKILLI EVLERİ

Mertir'de konumlanan Platform Merteer evleri de akıllı ev teknolojilerine sahip. Eroğlu Gayrimenkul tarafından yükseltilecek projede akıllı ev sistemi ile ısıtma, soğutma ve aydınlatmalar uzaktan erişilebilir şekilde planlanıyor. Isıtma sisteminde panel radyatörlerin yanı sıra "4 borulu" fancoil sistem de kullanılıyor. Konutlardaki ihtiyaçların, dokunmatik panel grafik ekranı üzerinden kontrol edilebildiği Platform Merteer'de tüm ışık sistemleri eve giriş ve çıkışlar için farklı senaryolar tek dokunuşla uygulanabiliyor. Dokunmatik panel ayrıca, sıcak su sayacı üzerinden sıcak su tüketimi, kalorimetre üzerinden ısı enerjisi kullanımı gibi kontrollü tüketimi destekleyen fonksiyonları da sunuyor. Projede su kaçaklarının otomatik algılanıp site yönetimine haber verildiği sistemle yönetim, anında önlemler alabilecek. Gelen misafirler ile sesli ve görüntülü görüşmeye imkan tanıyan dokunmatik panelde ev sakinleri, site yönetimine dilek ve şikayetlerini de iletebilecek. 1+1'den 5+1 penthouse'lara kadar farklı daire seçenekleri olan Platform Merteer'de site yönetiminin sağlayacağı spa, taksi/vale çağırma, teknik servis ve alışveriş gibi hizmetler bulunuyor.

DUMANKAYA İKON'DA YANGIN SİSTEMİ

Dumankaya İnşaat'ın Göztepe'de konumlandığı Dumankaya İkon projesi akıllı sistemlere sahip konut projelerinden biri. Projenin dikkat çeken özelliği, yangın söndürme sistemi. Sistem projenin dairelerinde, koridorlarda ve otoparklarda yer alıyor. Her katta ve otoparkın uygun yerlerinde yangın dolapları mevcut. 3 asansörün yanı sıra 1 acil asansöründe bulunduğu projede otopark girişinde yangın su rezervinin tükenmesi halinde itfaiyenin yangın sistemine su verebilmesi için itfaiye su verme ağızı bulunuyor. Ayrıca projede 24 saat güvenlik ve kamera sistemleri de var. 149 metrelik yüksekliğe sahip üçüz kulelerden oluşan Dumankaya İkon'da bin 22 rezidans daire ve 31 home office olmak üzere bin 53 daire yer alıyor. Projede stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks ve loft tipi daire seçenekleri mevcut. Ayrıca projede fitness center, futbol ve basketbol sahalrı, kapalı, açık ve çocuk yüzme havuzları gibi sosyal olanaklar da var. Projenin giriş katlarında alışveriş birimleri, güzellik salonu, kuru temizleme, kafeterya gibi ünitelerde bulunuyor.

105



KONSEPT HALKALI'DA IQ DENEYİM ODASI

Dumankaya İnşaat'ın akıllı ev projelerine bir örnek de Konsept Halkalı. Projede Dumankaya IQ'nun zeki ev teknolojisi vs IQ Deneyim Odası önceden test edilebiliyor. Buradan ev almak isteyenler projede sunulan olanakları deneyim odasında yaşayabiliyorlar. Haziran 2014'de teslimlerin yapılacağı Konsept Halkalı 812 adet rezidans daire ve 21 adet dubleks villadan oluşuyor. Projede 1+1 daireler 52 ile 62 metrekare, 2+1 daireler 84 ile 124 metrekare, 3+1 daireler 147 ile 175 metrekare, 4+1 daireler ise 160 metrekare büyüklüğünde. Projede ayrıca açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, sauna, fitness, hobi odası, kafe, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları, peyzaj alanları kapalı otopark ve basketbol sahası da yer alıyor.