

CONCRETE EUROPE'un Uygun Fiyatlı ve Sürdürülebilir Konutlarla İlgili Görüş Belgesi

Avrupa'daki Konutların Geleceğine Katkıda Bulunmak

Avrupa, pek çok kentsel bölgede talebin giderek arzı aşmasıyla birlikte, uygun fiyatlı konut krizinin giderek artmasıyla karşı karşıya kalmıştır. Bu dengesizlik, düşük ve orta gelirli haneleri konut güvensizliğine doğru itmektedir. Bu tablo, kısmen artan inşaat maliyetlerinin neden olduğu sınırlı kamu yatırımları nedeniyle ve özellikle Berlin, Paris ve Dublin gibi şehirlerde inşaat sektöründe artan vasıflı işgücü eksikliği nedeniyle daha da kötüleşmektedir. Eurostat'a¹ göre AB nüfusunun yüzde 8'inden fazlası, gelirlerinin yüzde 40'ından fazlasını konuta harcamakta olup, bu oran konut maliyeti aşırı yük eşiğini aşmaktadır. 2024 yılında Avrupa Komisyonu, kamu ve özel yatırımları artırarak ve enerji verimli projeleri desteklemek için devlet yardımı kurallarını revize ederek, konut krizinin üstesinden gelmeye yönelik kapsamlı bir **Avrupa Uygun Fiyatlı Konut Planı** duyurdu. Bu plan çerçevesinde, sektördeki üretkenliği ve rekabet gücünü artırarak konut arzını genişletmeyi amaçlayan ve temel bir bileşen olan özel bir **Konut İnşaatı Stratejisi** geliştirilecektir. Concrete Europe, sürdürülebilirliğin üç temel direği yani çevresel sorumluluk, ekonomik fizibilite ve sosyal katılıma vurgu yapan bu girişimi tamamen desteklemektedir.

Concrete Europe, Konut İnşaatı Stratejisi de dâhil olmak üzere, uygun fiyatlı ve sürdürülebilir Avrupa Konut Planı için politika tavsiyeleri sağlamayı ve betonu, uygun fiyatlı konut standartlarını karşılayan dayanıklı, enerji tasarruflu ve geri dönüştürülebilir bir malzeme olarak öne çıkartmayı amaçlamaktadır.

Uygun Fiyatlı ve Sürdürülebilir Konut Planı ve Konut İnşaatı Stratejisine İlişkin 7 Politika Tavsiyesi

1. Sürdürülebilir ve İklim Dayanıklı Konutların Desteklenmesi

Avrupa Birliği (AB), konut konusunda sürdürülebilirliği, dayanıklılığı ve fiyat uygunluğunu sağlayan kapsamlı bir yaklaşım benimsemelidir. Konut politikaları, enerji tasarruflu, düşük karbonlu ve beton gibi dayanıklı inşaat malzemelerinin kullanımını teşvik ederek AB Yeşil Mutabakatı ve Yenileme Dalgası hedefleriyle uyumlu olmalıdır. Konutların uygun fiyatlı olmasını ele alabilecek yenilikçi öncü teknolojilere ve çözümlere yönelik mali teşvikler, iklim uyumlu tasarımları teşvik etmelidir. Bunlar arasında örneğin iyileştirilmiş yalıtım, sele dayanıklı yapılar ve akıllı enerji sistemleri vardır. Sürdürülebilir tadilat ve yeni inşaatlara yönelik izin süreçlerini kolaylaştırarak AB, inşaat sektörünün çevresel ayak izini azaltırken daha hızlı ve daha uygun maliyetli konut teslimini destekleyebilir.

¹ <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?oldid=650485&utm>

2. Döngüsel Ekonomi İlkelerinin Konut Politikasına Dâhil Edilmesi

Kaynak verimliliğini artırmak ve inşaat atıklarını asgari düzeye indirmek için AB konut politikaları, beton gibi geri dönüştürülebilir, uzun ömürlü ve düşük karbonlu malzemelerin kullanımına öncelik vermelidir. Kamu tarafından finanse edilen projeler, malzemenin yeniden kullanımını mümkün kılmak ve çevresel etkiyi azaltmak için demontaja uygun tasarım ilkelerini benimsemelidir. Yurt içi tedarik zincirlerinin güçlendirilmesi ve yerelden temin edilen sürdürülebilir malzemelerin kullanımının teşvik edilmesi, pazarın dayanıklılığını artıracak, ithalata olan bağımlılığı azaltacak ve konut inşaatında uygun fiyatı destekleyecektir.

3. Dijital İnovasyonu ve İş Gücü Gelişimini Teşvik Etmek

İnşaat sektöründe kullanılan dijital teknolojiler verimliliği, kaliteyi ve sürdürülebilirliği önemli ölçüde artırabilir. AB politika yapıcılar, tasarım kesinliğini iyileştirmek ve malzeme israfını azaltmak için **Yapı Bilgi Modellemesi (BIM)**, Yapay Zeâ (AI) ve otomatik planlama araçlarının entegrasyonunu teşvik etmelidir. **Hazır betonla** inşa edilen konutlar; enerji verimliliği, ev otomasyonu ve akıllı bina yönetimine yönelik teknolojileri entegre ederek, akıllı şehir ekosistemleriyle kendi bağlantılarını kolaylaştırabilir. Bunlara paralel olarak inşaat uzmanlarının modern ve enerji açısından verimli yöntemler tatbik edebilmelerini sağlamak için mesleki eğitime, çıraklığa ve beceri edinme girişimlerine yatırım yapılması şarttır. AB finansmanı, iş gücü eksikliğini gidermek ve yüksek kalitede konut teslimatı sağlamak için sürdürülebilir uygulamalara, dijital araçlara ve somut teknolojilere odaklanan eğitim programlarını desteklemelidir.

4. Konuta Yönelik Kamu Yatırımlarının ve Finansal Desteğin Artırılması

Bir sonraki Çok Yıllı Mali Çerçeve (MFF) AB, üye devletlerin sosyal ve uygun fiyatlı konut sağlamasını desteklemek için özel bir **Uygun Fiyatlı Konut Fonu** tesis etmelidir. Kamu-özel sektör ortaklıkları teşvik edilerek özel sektör yatırımları cezp edilmeli, uygun fiyat ve sosyal eşitlik sağlanmalıdır. AB Yapı ve Yatırım Fonları ile Sosyal İklim Fonu ve ETS II gelirleri gibi gelecekteki kaynaklar, özellikle yüksek talep gören kentsel bölgelerdeki konut projeleri için seferber edilmelidir. Düşük faizli krediler, yeşil tahviller ve inovasyon fonları özel finansmanı çekebilirken, özel sistemler küçük imarcıları ve toplum öncülüğündeki konut girişimlerini desteklemelidir.

5. Sürdürülebilir Konuta Yönelik Kamu İhalelerinin Artırılması

Kamu ihalelerine ilişkin çerçeveler dayanıklı, enerji tasarruflu ve düşük emisyonlu yapı malzemelerine öncelik vermelidir. Tekliflerin değerlendirilmesinde yaşam döngüsü maliyet değerlendirmeleri standart hale gelmeli, bu sayede uzun vadeli değer ve performans temin edilmelidir. Küçük ve orta ölçekli işletmelerin daha geniş katılımını sağlamak için ihale süreçleri basitleştirilmeli, sürdürülebilir konut sunumunda inovasyon ve rekabet desteklenmelidir. Kamu ihalelerinde, sadece ilk harcamalara odaklanmak yerine, yaşam döngüsü maliyetleri üzerinden uzun vadeli enerji ve maliyet tasarrufu dikkate alınmalıdır. Level(s)(seviyeler) çerçevesi ve EPD metodolojileri, hem kamu hem de özel projelerde

malzemelerin sürdürülebilirliğini ve yaşam döngüsü performansını değerlendirmek için bir referans görevi görmelidir. Kamu otoriteleri, dayanıklı ve sürdürülebilir bina çözümlerinin pazarda benimsenmesini teşvik etmek için örnek teşkil etmelidir.

6. Kapsamlı Yangın Güvenliği Standartlarının Sağlanması

Yangın güvenliği düzenlemeleri Üye Devletler genelinde uyumlu hale getirilmeli ve titizlikle uygulanmalıdır. AB politikaları; gelişmiş algılama ve söndürme sistemleriyle birlikte yanmayan, zehirli duman yaymayan ve yüksek sıcaklıklarda bile yapısal bütünlüğünü koruyan **beton gibi yangına dayanıklı malzemelerin** kullanımını teşvik etmelidir. Eski binaların modern yangın güvenliği standartlarına uygun hale getirilmesi, bina sakinlerinin korunması ve hem yeni hem de mevcut konutların düzenlemelere uyumluluğunun sağlanması için finansman sağlanmalıdır.

7. Konut Geliştirmeye Paydaş Katılımının Güçlendirilmesi

Etkili konut politikaları kapsayıcı bir diyalog gerektirir. AB kurumları, politikaların ve bunların uygulanmasının şekillendirilmesinde konut sağlayıcılarıyla, toplumsal kuruluşlarla, sektör uzmanlarıyla ve finans kurumlarıyla işbirliği yapmalıdır. Yıllık **AB Konut Zirvesi**, çabaların koordine edilmesine, en iyi uygulamaların paylaşılmasına ve uygun fiyatlı, sürdürülebilir konut hedeflerine yönelik ilerlemenin izlenmesine yardımcı olacaktır. Concrete Europe, yakında sunulacak olan Avrupa Uygun Fiyatlı Konut Planını desteklemek üzere, Komisyon'un Konut Danışma Kurulunun oluşturulması memnuniyetle karşılamaktadır. Bu Kurul, söz konusu Planı desteklemek üzere bağımsız politika tavsiyeleri sağlayan özel bir uzman grubudur. Bu önemli girişimin başarısını garantilemek için, Kurul üyelerinin yapıları çevre sektörüyle olan ilişkilerini derinleştirmelerini ve yapıcı, çözüm odaklı bir diyalog geliştirmelerini teşvik etmekteyiz.

Betonun Uygun Fiyatlı ve Sürdürülebilir Konuta Katkısı

Beton, bir yandan AB'nin çevresel ve sosyal hedeflerini desteklerken, bir yandan da Avrupa'nın uygun fiyatlı konut ihtiyaçlarının karşılanmasında önemli bir rol oynamaktadır. AB; sürdürülebilir, kapsayıcı ve iklime dayanıklı konutlar sunmaya doğru adım adım giderken, betonun doğal özellikleri (aşağıya bakınız), AB Yeşil Mutabakatına ve Uygun Fiyatlı Konut Girişimine ait hedeflere ulaşmada önemli bir bileşeni teşkil etmektedir.

- ✓ **Dayanıklılık ve emniyet:** Beton istisnai bir dayanıklılık, uzun kullanım ömrü, az bakım ihtiyacı ve yangına, depreme ve hava koşullarına karşı üstün dayanıklılık sunmaktadır. Bu nitelikler hem imarcılar hem de konut sakinleri için uzun vadeli değer sağlamakta ve yaşam döngüsü maliyetlerini azaltmaktadır.
- ✓ **Yerelden temin edilebilme:** Beton, yerel olarak temin edilen hammaddelerden üretilen edilen yerel bir üründür. Temel bileşen olan çimento da yerel olarak bulunabilmektedir, zira çimentoda yaygın ve bol miktarda bulunabilen kireçtaşı kullanılmaktadır. Beton, yerel istihdamı destekler ve ithal inşaat malzemelerine olan bağımlılığı azaltarak tedarik zincirlerinde esnekliğe ve özerkliğe katkıda bulunur. Bunlar AB sanayi politikasının önemli unsurlarıdır.
- ✓ **Çevresel faydalar:** Beton; geri dönüştürülmüş içerik kullandığı, emisyonları yerinde en aza indirdiği ve mükemmel termal kütle sunduğu için iklim hedeflerini destekler. Termal kütle ise enerji verimliliğini artırır, termal konforu iyileştirir ve enerji faturalarını azaltır. Beton aynı zamanda yeniden kullanıma ve geri dönüştürülebilmeye yönelik tasarım yoluyla döngüsel ekonomi ilkeleriyle de uyumludur.
- ✓ **Maliyet etkin:** Beton yapılar, endüstriyelendirilmiş ve optimize edilmiş tasarım ve süreçler (Modern İnşaat Yöntemleri) yoluyla maliyet öngörülebilirliği ve atıkların azaltılmasına yardımcı olur.
- ✓ **Hızlandırılmış teslim:** İster prekast, ister hazır beton, isterse yerinde döküm olsun beton çözümleri, paralel iş akışlarına ve daha verimli yerinde montaja olanak tanıyarak, teslimatı hızlandırarak ve finansman maliyetlerini azaltarak proje sürelerini kısaltabilir.
- ✓ **Tasarım esnekliği:** Beton, mimari çok yönlülüğü mümkün kılarak geliştiricilerin uygun fiyat aralığını korurken farklı ihtiyaçları karşılayan uyarlanabilir, çekici ve toplum odaklı çözümleri geliştirmesine olanak tanır.

Sonuç

Concrete Europe, konut krizine çevresel, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirliği bir araya getiren kapsamlı bir yaklaşımı kesinlikle savunmaktadır. Bu vizyona ulaşmak, destekleyici AB politika çerçevelerini, sanayileşmiş ve dijital inşaat yöntemlerine yatırımı ve vasıflı bir iş gücünü gerektirir. Avrupa'daki kurumlar, imarcılar ve sektör paydaşlarıyla işbirliği yapılarak beton, herkes için uygun fiyatlı, dayanıklı ve sürdürülebilir konutlar sunma konusunda öncü bir rol oynayabilir.

**Bu broşür, Concrete Europe izni ile TÜRKÇİMENTO (Türkiye Çimento Sanayicileri Birliği) tarafından Türkçeye çevrilmiştir.
Kasım 2025**