



فتح آفاق الاستدامة للتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية

كيف يمكن للتنمية الحضرية في المملكة أن تخلق فرص استثمار عالمية
في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية



المحتويات

١ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية تحدث تحولاً بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

١.١ مشاريع التنمية الحضرية بالمملكة: الوضع الراهن والأهداف الأساسية

٢١. دور المملكة في دفع عجلة التحول العالمي في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

٣١. المبادئ التوجيهية الأربع لنجاح عمليات التحول في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالقطاع العقاري

٤١. تقدم المملكة في الالتزام بمارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في التنمية الحضرية

٥١. البعد الإنساني في عمليات تحول الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: الحفاظ على مسيرة التقدم في القطاع العقاري

٢ توصيات أفضل الممارسات في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لعملية وضع الأطر التنظيمية والسياسات وعملية التخطيط والبناء

٢.١ المراحل المختلفة لمشاريع التنمية الحضرية المستدامة التي تتبع المبادئ التوجيهية الأربع

٢.٢ محاور التركيز الأساسية في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لإنجاح مشاريع التنمية الحضرية

٢.٣ إدراك الإمكانيات الكاملة للتمويل المستدام - توصيات أفضل الممارسات للمشاريع العقارية بالمملكة

٢.٤ التقدم الذي أحرزته المملكة في وضع إطار معترف به عالمياً للتمويل المستدام

٣ الخاتمة

بناء منهج سعودي في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في مجال التنمية الحضرية

مقدمة

يقدم هذا التقرير ارشادات للمطورين حول كيفية الامتنال للوائح التولية المعقدة في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في ظل تطورها المستمر والالتزام بالتوصيات العملية حول تنفيذ أفضل ممارسات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية عبر كافة مراحل المشروع مستنداً في ذلك على أدلة مستفادة من المشروعات العملاقة الرائدة بالمملكة.

ونأمل أن يساعد هذا التقرير المطورين والجهات التنظيمية والمستثمرين الإقليميين والدوليين، إذ أصبح الامتنال للمعايير العالمية للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أمراً لا غنى عنه في المرحلة القادمة من التحول الحضري في المملكة بما يتماشى مع طموحات رؤية المملكة 2030.

لقد ساهم التحول الذي تشهده المملكة العربية السعودية، في ضوء برامج رؤية المملكة 2030، في ترسیخ مكانتها كأحد أبرز المراكز العالمية للمطورين والمستثمرين العقاريين. ولا شك أن المشاريع العملاقة والضخمة الطموحة التي تعتمد على التقنيات الرقمية المتقدمة الجاري تنفيذها في جميع أنحاء المملكة سوف تثمر عن بناء مستقبل جديد للمواطنين السعوديين.

ولابد للمملكة من اغتنام الفرص التي تتيحها حركة الاستثمار العالمية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية إذا ما أرادت أن تدرك الإمكانيات الاجتماعية والاقتصادية الكاملة لهذه المشاريع، إذ إن المشاريع التي تتوافق مع أعلى المعايير الدولية للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومعايير التمويل المستدام يمكن أن تفتح الباب لاستغلال مصادر رأس المال سريعة النمو. بالإضافة إلى ذلك، يضمن الالتزام بأفضل الممارسات في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية يضمن أن تقدم مشاريع التنمية الحضرية في المملكة أفضل مساحات للسكن والحياة للمواطنين والمقيمين من مختلف الفئات والشرائح المجتمعية، وهو ما يتماشى مع أهداف جودة الحياة الموضوعة في إطار رؤية المملكة 2030.

عماد شحروري، بي دبليو سي الشرق الأوسط
كريستين كونرادز، بي دبليو سي ألمانيا

الملخص التنفيذي

الإسكان الميسر

لا شك أن الإسكان الميسر هو أحد الركائز المحورية لجهود المملكة العربية السعودية الرامية لبناء مجتمع حديث يحتضن الجميع وفقاً لرؤية المملكة 2030 والتي أكدت على ضرورة اتباع منهج مستدام في تطوير مشاريع الإسكان والالتزام بمبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بما يضمن تحقيق أثر طويل المدى من الناحيتين البيئية والاجتماعية. وقد ارتفع معدل تملك المواطنين السعوديين للمنازل من 47% إلى 60% خلال الفترة ما بين عامي 2018 و2022، وهو الآن على مساره الصحيح لتحقيق المستهدف الذي حدّته رؤية المملكة 2030 والوصول بهذا المعدل إلى 70% بنهاية العقد الجاري.¹



ويمثل برنامج الإسكان هذا جزءاً مهماً من مشاريع التنمية الحضرية العملاقة التي جذبت بالفعل تدفقات ضخمة من رأس المال الأجنبي، ولكن على المطورين السعوديين ضمان الالتزام بأعلى المعايير الدولية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية عبر كافة مراحل تلك المشاريع – بدءاً من التخطيط الأولي وحتى الإنجاز النهائي، لأن في هذا أولاً ضرورة أخلاقية في ظل توافقه مع التزام رؤية المملكة 2030 بتعزيز جودة حياة جميع المواطنين السعوديين، وثانياً هو ضرورة تجارية نظراً لتزايد أهمية استثمار الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في المشاريع العقارية الحضرية على مستوى العالم.

بالنسبة لمطوري المشاريع الحضرية في المملكة العربية السعودية، يُعد الامتثال لمعايير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على المستوى العالمي مفتاحاً لجذب المستثمرين الدوليين واغتنام فرص كبرى وطويلة الأجل.

ولكن التعقيدات التي تحيط بمشاريع التنمية الحضرية التي تشمل العديد من الأطراف المعنية والقطاعات المختلفة، يجعل تحقيق أعلى مستوى ممكن من الامتثال لمعايير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية تحدياً كبيراً. ويعتمد هذا التقرير الذي أعده فريق بي دبليو سي الشرق الأوسط للعقارات والإسكان وفريق العقارات والحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من بي دبليو سي المانيا على مقابلات شخصية مع مستثمرين محليين ودوليين في قطاع العقارات السعودي وعلى أحدث مبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، ويضع التقرير منهجية شاملة للمشاريع الحضرية السعودية لكيفية الامتثال لمبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بما يشمل أفضل الممارسات الدولية في التنمية الحضرية والتمويل المستدام.

لتحقيق أعلى معايير الامتثال الدولي للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية حيث يتبعن أن تلتزم المشاريع الحضرية بما يلي:



المساهمة الإيجابية في البيئة والمجتمع بالتوافق مع الحد الأدنى من المعايير دون المساس بالأهداف البيئية والاجتماعية الأخرى.

تبني منهج شامل طوال دورة حياة المشروع يراعي الآثار الاجتماعية والبيئية للمشاريع الحضرية بشكل شامل في كل مرحلة من مراحلها.



تحليل المخاطر البيئية والاجتماعية الداخلية المرتبطة بالمشاريع الحضرية والأثر الخارجي المحتمل لمشاريع التطوير على البيئة والمجتمع على حد سواء – وهو منظور مزدوج يعرف بمنهج "الأهمية المزدوجة".

وضع قاعدة بيانات مفصلة وشفافة لتكون منصة أساسية لمتابعة المبادئ الثلاثة الأولى والحفاظ على دقة التقارير.

النتائج الرئيسية

وبمراوغة هذه المبادئ، يمكن تحقيق سلسلة من النتائج الناجحة في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال مشاريع التنمية الحضرية، إذ إن هذه المبادئ قادرة على:

- توفير فرص معتبرة في كافة مراحل دورة حياة المشروع لتقليل المخاطر إلى أدنى حد ممكن وتعظيم العوائد إلى أقصى قدر ممكن.
- تسهيل الإدارة المرنة والاستباقية للمخاطر في بيئة بنياميكية تتميز بالتطور المستمر.
- جذب المستثمرين الدوليين بما يتماشى مع الاستراتيجية الوطنية للاستثمار في المملكة العربية السعودية وأهداف رؤية 2030.
- زيادة القدرة على الوصول إلى رؤوس الأموال الدولية على المدى الطويل من خلال دمج اشتراطات التمويل المستدام في مشاريع التنمية الحضرية السعودية.
- الاستجابة للطلبات المتتممية من الأطراف المعنية على المشاريع العقارية المطابقة لمواصفات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.
- ضمان الامتثال للمعايير العالمية التي تتزايد أهميتها في مجال التمويل المستدام.



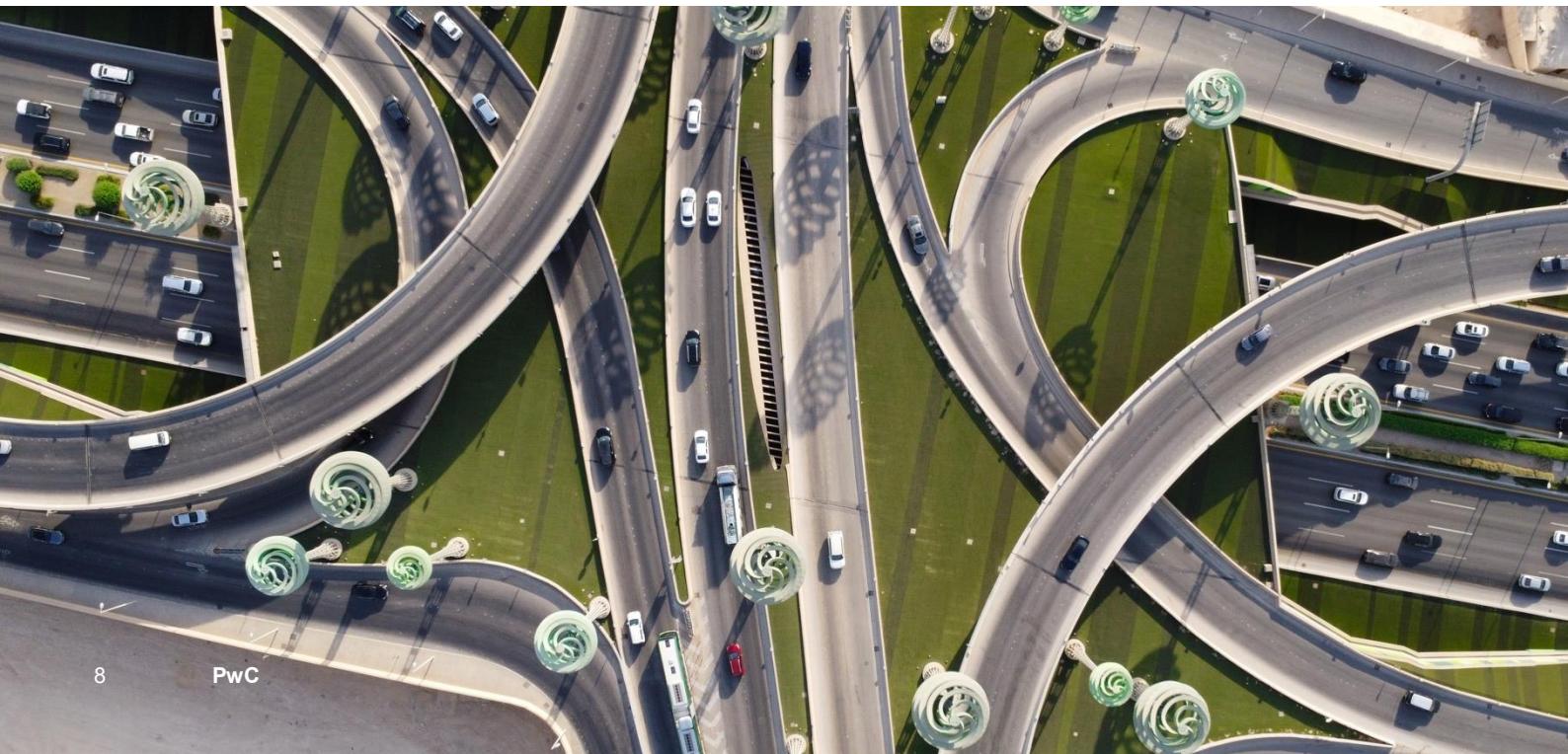
١

الحكومة البيئية
والاجتماعية
والمؤسسية تحدث
تحولاً بالقطاع
العقاري في المملكة
العربية السعودية

الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية تحدث تحولاً بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية

هناك عدد من مشاريع التنمية الحضرية العملاقة التي يتم العمل عليها والتي تتمتع بإمكانيات هائلة تؤهلها لدفع عجلة التحول في مجال الالتزام بالحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية بعموم السوق العقاري في المملكة العربية السعودية. وتركز مشاريع مثل ذا لاين، وهو عبارة عن مدينة ذكية خطية تحت الإنشاء في محافظة تبوك، على تسهيل المعيشة وجودة الحياة. ويستهدف هذا المشروع تطوير "منهج سعودي للحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية" من خلال جذب نخبة من المستثمرين الدوليين والكواذر العقارية من جميع أنحاء العالم والاستفادة من خبراتهم مع التأكيد في نفس الوقت على احترام الثقافة والقيم السعودية.

ويحل هذا التقرير الآثار المترتبة على حركة الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية العالمية في مشاريع التنمية الحضرية السعودية، ويحدد الفرص والتحديات التي تواجه مديرى المشاريع والمستثمرين وغيرهم من الأطراف المعنية.²





الثقة والحكمة

ضمان سلامة التخطيط خلال جميع مراحل التطوير والإنشاء ودورة حياة المشروع، بما في ذلك مؤشرات الأداء الرئيسية المالية.



المنهجية الرائدة

تطبيق التدابير الفردية للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالترتيب الصحيح من خلال اتباع المبادئ التوجيهية الأربع.

الشكل 1: أفضل الممارسات الدولية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في مشاريع التنمية الحضرية



جمع وتحليل البيانات الرقمية المتقدمة

المعلومات الدقيقة والمحدثة أساسية للامتثال للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتعزيز الثقة لدى المستثمرين.



إدراج نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في خطة المشروع الرئيسية

إجراء تحليل متكمال لجميع مراحل المشروع في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بهدف إعداد نموذج الحكومة المناسب.

يوفّر التقرير إرشادات عملية لتطبيق مبادئ الحكومة ويتضمن تحليل شامل للفجوات والجوانب التي تحتاج للتطوير والتحسين بما يسهم في مواءمة مشاريع العقارات الحضرية المستقبلية في المملكة العربية السعودية مع المعايير الدولية المعتمدة.

مشاريع التنمية الحضرية بالمملكة: الوضع الراهن والأهداف الأساسية

في السنوات الأخيرة، أحرزت مشاريع التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية تقدماً ملمساً في دمج مبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية مسترشدة في ذلك بأهداف الاستدامة المنصوص عليها في رؤية المملكة 2030، ولكن أبحاثنا تشير إلى أنه ما زالت هناك مساحة للتطوير والتحسين، إذ يشهد السوق العقاري حالياً مجموعة من التحديات والفرص لتعزيز الاستدامة والشمول والشفافية والاستمرارية الاقتصادية في مشاريع التنمية الحضرية في أرجاء المملكة. ويشمل ذلك دمج ممارسات التصميم والبناء المستدام في جميع المساحات بما يضمن الحكومة الشفافة وتحقيق الاستمرارية الاقتصادية التي تعود بالنفع على جميع الأطراف المعنية. وقد يؤدي تنفيذ مبادئ ولوائح الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية إلى زيادة معدل استدامة التنمية الحضرية وصمدوها في مواجهة التغيرات، كما قد يسهم في جذب استثمارات أجنبية وتحسين كفاءة الموارد وتهيئة بيئة صحية للسكان. ويمكن للمملكة تعزيز الشفافية والمحاسبة ومستوى تنافسيتها عالمياً اقتداءً بمناطق أخرى مثل سنغافورة والاتحاد الأوروبي.

وعلاوة على ذلك، تمكن الاستفادة من مشاريع التطوير المذكورة في تنفيذ الأطراف المعنية حول مفاهيم الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وفوائدها ومواكبة لوانحها ومعابرها التي تتطور باستمرار بما يضمن الامتثال لأهداف الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وإعداد التقارير عنها باستمرار والتواصل بخصوص مدى التقدم المحرز في تحقيقها. وفي الختام، تجدر الإشارة إلى أن اتباع الممارسات الشاملة للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لن يمكن المملكة العربية السعودية من تحقيق أهداف الاستدامة الخاصة برؤية 2030 فحسب، بل سيقدم المملكة أيضاً كمثال يحتذى به على مستوى العالم في التنمية الحضرية المستدامة.

ويتعين أن تحقق المملكة الامتثال الكامل لأفضل ممارسات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية إذا أرادت تحقيق طموحها والتحول إلى دولة رائدة في التنمية الحضرية المستدامة. ويشمل ذلك تطوير أيدي عاملة تتميز بالمهارة والمرونة وتأمين الوصول إلى رؤوس الأموال في ظل مناخ استثمار عالمي متزايد فيه التحديات يوماً بعد يوم. و تستطيع المملكة من خلال العمل على تحقيق هذه الرؤية أن تؤمن الوصول إلى الموارد وتحقيق الاكتفاء الذاتي والقدرة على التكيف السريع في بيئة جيوسياسية تشهد تغيرات مستمرة وفي الوقت نفسه تؤمن أيدي عاملة تتميز بالمهارة.

دور المملكة في دفع عجلة التحول العالمي في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

على مدار العقد الماضي، أتت الأحداث العالمية الكبرى مثل مؤتمر الأمم المتحدة المعني بتغير المناخ 2015 والمنعقد في باريس إلى زيادة دراماتيكية في الوعي الدولي بالحاجة إلى وضع معايير بيئية أعلى في جميع القطاعات الرئيسية ومن بينها القطاع العقاري. وفي الوقت نفسه هناك دعم متزايد عالمياً في القطاعين العام والخاص بالنسبة للشركات والمستثمرين وغيرهم من الجهات الفاعلة للقيام بدور في خلق مستقبل أكثر استدامة، حتى أصبح وجود سياسات لتخفيف آثار تغير المناخ والتكيف مع الاحتباس الحراري العالمي من العناصر الأساسية في الاستراتيجيات الوطنية بما يمهد الطريق إلى تحول أوسع في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على أصعدة منها فقدان التنوع البيولوجي ومنع التلوث وحماية الموارد المائية والبحرية.

وتجسد رؤية المملكة 2030 هذا التحول في السلوكيات العالمية نحو أهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتsemهم في دفع عجلة التنمية العقارية المستدامة في البلاد من خلال تبني مبادرات المباني الخضراء واستعمال مصادر الطاقة المتتجددة والتخطيط الحضري الشامل لجميع مكونات المجتمع. وفي هذا الإطار، تحتاج الأطراف المعنية بقطاع العقارات إلى مجابهة مجموعة من التحديات المنهجية والفنية لتطوير مشاريع تتحقق فيها أعلى المعايير العالمية في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. وسيؤدي النجاح في مجابهة هذه التحديات إلى تطوير مشاريع لا تتوافق مع رؤية المملكة 2030 فحسب، وإنما تقدم أيضاً نماذج مستقبلية لأفضل الممارسات الدولية في العقارات المستدامة.

كما اكتسب بعد الاجتماعي في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أهمية متزايدة، حيث أصبحت القوانين والمبادرات السياسية توضع لمنح الأولوية للرعاية الاجتماعية وتعزيز المجتمعات الشاملة التي يتمتع فيها جميع المواطنين بفرص متساوية لعيش حياة صحية وتنال رضاهم. وتمثل أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة التي وضعت في عام 2015 الركن الأساسي في هذا المنهج الجديد على الصعيد الدولي من خلال وضع 17 هدفاً عالمياً لمواجهة الفقر وعدم المساواة والصراعات والظلم ومجموعة واسعة من التحديات الأخرى.

المبادئ التوجيهية الأربعة الازمة لنجاح عمليات التحول في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالقطاع العقاري

تنقسم التحولات في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالتعقيد، وتضم أطراً معمنية مختلفة على مستوى المشروع والشركات والتمويل، ولابد من موافقة الأهداف وتقديرها وتعديلها دورياً لتأخذ في الاعتبار الرؤى الفنية الجديدة والتطورات التي يشهدها السوق.

ومن الملاحظ في كثير من الأحيان أنه لا يتم تتنفيذ سوى بعض أهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في المشاريع العقارية. وعلى الرغم مما سبق، إذا أردنا تحقيق تقدم حقيقي، فلا بد من اتباع منهجية شاملة ودقيقة مبنية على المبادئ التوجيهية الأربعة التي تشكل محور تركيز هذا التقرير. وتستمد هذه المبادئ الأربعة من المصادر المختلفة للقانون الدولي، وتحظى باعتراف واسع النطاق من قبل الهيئات التنظيمية الوطنية والإقليمية وهيئات وضع المعايير. وعليه، توفر المبادئ أدلة توجيه لا غنى عنها لمشاريع التنمية الحضرية السعودية الراغبة في تطبيق مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

وعلى وجه التحديد، ينبغي لمشاريع التنمية الحضرية أن تعمل على:

المبدأ الأول:

المساهمة الإيجابية في البيئة والمجتمع بالتوافق مع الحد الأدنى من المعايير دون المساس بالأهداف البيئية والاجتماعية الأخرى.



يجب أن تساهم المشاريع المتفقة مع الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بشكل إيجابي في البيئة والمجتمع مع عدم تقدير أهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية القائمة. فعلى سبيل المثال، يجب إنتاج الألواح الشمسية، التي تساعد في التخفيف من آثار تغير المناخ، بطريقة تحافظ على البيئة. وعلى نحو مماثل، يجب أن تبني مشاريع الإسكان الاجتماعي المعايير البيئية المعترف بها دولياً حتى يتم تصنيفها على أنها مستدامة.

ويتحور المبدأ الأول حول الحاجة إلى اتباع منهج اجتماعي وبيئي متوازن، ويراعي هذا المبدأ السياق الاجتماعي والسياسي للتنمية المستدامة، بما في ذلك الأطر التنظيمية والمعايير العالمية، ويركز على ثلاثة مراحل فريدة تمثل معالم رئيسية تاريخية في مسار تطور التنمية المستدامة:

المرحلة الأولى:

القيود المتوقعة على الموارد والتي تؤثر على التنمية. وقد حظيت هذه القيود باهتمام علمي لأول مرة في أعقاب تقرير منظمة نادي روما الصادر عام 1972 تحت عنوان "حدود النمو"، ومنظمة نادي روما واحدة من أبرز المجموعات البحثية الدولية غير الربحية التي تضم نخبة من قادة الأعمال والأكاديميين.

المرحلة الثانية:

"القدرة الاستيعابية" البيئية، أي الحد الأقصى للنشاط البشري الذي يمكن أن تتحمله البيئة على نحو مستدام، وتأثيراتها على الأجيال القادمة.

المرحلة الثالثة:

دمج رؤية شاملة طويلة الأجل لهذه التأثيرات، حسب ما اقترحه تقرير "مستقبلنا المشترك" الرائد الصادر عن الأمم المتحدة في عام 1987 ، والذي قدم نموذج الاستدامة المكون من ثلاثة ركائز تشمل الجوانب البيئية والاقتصادية والاجتماعية. وقد عرف التقرير التنمية المستدامة بأنها التنمية التي تلبي "احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها الخاصة".

ويجب على جميع المشاريع الحضرية أن تأخذ هذا التعريف بعين الاعتبار حتى تكون متوافقة مع الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وأن تراعي "مبدأ عدم الإضرار"، والذي يؤكد على الرابط المشترك بين الكفاءة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية وحماية البيئة.

وعلى الصعيد الدولي، ينعكس المبدأ التوجيهي الأول في عدة مبادرات تشريعية تهدف إلى إرساء ووضع المعايير، ومنها على سبيل المثال:

- لائحة تصنيف الاتحاد الأوروبي: يمثل هذا النظام، الذي دخل حيز النفاذ في عام 2020، مثلاً بارزاً على المنهج المتوازن المكون من ثلاثة مراحل.³ ويتعين في إطار هذا النظام أن تقدم الأنشطة الاقتصادية مساهمة معتبرة في تحقيق هدف بيئي واحد على الأقل؛ ولا تسبب ضرراً كبيراً لأهداف بيئية أخرى؛ وأن تتوافق مع الحد الأدنى من المعايير الدولية ومعايير حقوق الإنسان حتى تحصل على تصنيف الأنشطة الاقتصادية المستدامة.
- تصنيف سنغافورة وأسيا للتمويل المستدام: يدعم الإصدار من هذا التصنيف، الذي نُشر في ديسمبر 2023، منهج "عدم التسبب في ضرر كبير".⁴ ويستخدم نظام إشارات المرور لتقييم مدى امتثال الأنشطة لمعاييره ويدعم بشكل فعال مسارات التحول في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

المبدأ الثاني:

تبني منهج شامل طوال دورة حياة المشروع يراعي الآثار الاجتماعية والبيئية للمشاريع الحضارية بشكل شامل في كل مرحلة من مراحلها.



يراعي منهج دورة الحياة جميع مراحل الأنشطة والاستثمارات، بدلاً من التركيز فقط على قرارات محددة. وهذا المنظور الشامل يجعل من الممكن تقييم الآثر البيئي والاجتماعي الصافي للمشروع على مدار عمره بالكامل، بدءاً من استخراج الموارد مروراً بالإنتاج والاستخدام ووصولاً إلى التخلص منها. ويمكن تحديد التأثيرات السلبية المحتملة وتحفيض حدتها، مع تعظيم المساهمات الإيجابية في الوقت نفسه.

ويشكل النظر في دورة حياة المشروع أهمية كبيرة عند تقييم التأثيرات البيئية والاجتماعية للمشاريع قيد التطوير في الماضي والحاضر والمستقبل. ومن خلال اتباع منهج يقوم على المبادرة في التخطيط والبناء، يمكن تعظيم دورة حياة العقارات وتوقع التغيرات المستقبلية، مثل التحولات اليموغرافية أو احتياجات إعادة الاستخدام، ما يؤدي في النهاية إلى وفورات في التكلفة.

وفي إطار عمليات تقييم دورة الحياة، من الضروري النظر في مسألة الكربون المتجسد في المشاريع العقارية. ويشير مصطلح الكربون المتجسد إلى الابتعاثات الكربونية المرتبطة باستخراج مواد البناء وتصنيعها ونقلها وبنائهما، وهي بنود لابد وأن تخضع جميعها للتحليل عملاً على الحد من البصمة الكربونية للمشروع.

ويستند المبدأ الثاني إلى العديد من المبادرات والتشريعات الدولية، ومنها على سبيل المثال:

قانون تعزيز الاقتصاد الدائري الصيني:

منذ عام 2008، شجع القانون الشركات المصنعة وتجار التجزئة في البلاد على إعادة تدوير الموارد والمواد واستخدامها بكفاءة أكبر.⁶

خطة عمل الاقتصاد الدائري للاتحاد الأوروبي:

تم اعتماد الخطة في عام 2020، وهي خطة تشجع على تقليل النفايات وتدعم إلى اتباع منهج دورة الحياة في تصميم المنتجات واستخدامها.⁵



المبدأ الثالث:



تحليل المخاطر البيئية والاجتماعية الداخلية المرتبطة بالمشاريع الحضرية والأثر الخارجي المحتمل لمشاريع التطوير على البيئة والمجتمع على حد سواء.

يُعرف هذا المنظور المزدوج باسم منهج "الأهمية المزدوجة"، وينطوي على تحليل شامل لمخاطر الاستدامة المرتبطة بالتأثيرات الاجتماعية والاقتصادية لنشاط اقتصادي (منظور من الداخل إلى الخارج) وتأثير العوامل البيئية والاجتماعية على النشاط (منظور من الخارج إلى الداخل).

حيث يعد تحليل وإدارة هذه المخاطر أمراً بالغ الأهمية بالنسبة لمطوري المشاريع الحضرية في السعودية في إطار مستوى مسؤول من إدارة المخاطر وحماية المستثمرين. فعلى سبيل المثال، قد تشمل التأثيرات السلبية على البيئة الأنشطة التي تؤدي إلى انبعاثات عالية من ثاني أكسيد الكربون، أو النفايات المفرطة، أو الأضرار البيئية مثل تلوث الهواء. ويجب على مديرى المشاريع أن يكونوا على دراية دائمةً بهذه التأثيرات واتخاذ خطوات للحد منها من خلال تدابير تحافظ على البيئة.

وقد تتضمن المشاريع غير الملزمة بهذا المنهج تأثيرات ضارة اجتماعيةً مثل انتهاكات حقوق الإنسان والتأثيرات السلبية على صحة وسلامة الموظفين. وفي القطاع المالي، قد تنشأ تأثيرات سلبية بسبب دعم الجهات التي تولد انبعاثات عالية من ثاني أكسيد الكربون، أو بسبب أعمال تضر بالتنوع البيولوجي، أو الانحراف في ممارسات تجارية غير أخلاقية تضر بالمجتمع.

ومن خلال مراعاة منهج الأهمية المزدوجة في إطار المبدأ الثالث، يمكن للمطوريين الحضريين توسيع إطار المبدأين الأول والثاني ليشمل تحليلًا شاملاً للعوامل الخارجية، حسبما هو معمول به في أطر الاتحاد الأوروبي التالية:

لائحة الإفصاح عن التمويل المستدام : (SFDR)

تم تشرع هذه اللائحة في عام 2019، وتنصي بـالالتزام المشاركين في السوق المالية بتقديم والإبلاغ عن التأثيرات السلبية الرئيسية لأنشطتهم الاستثمارية على البيئة والمجتمع وظروف العمل وحقوق الإنسان.⁸

دليل توجيهات إعداد تقارير الاستدامة للشركات : (CSRD)

منذ عام 2023، يتعين على الشركات العاملة في الاتحاد الأوروبي الكشف عن كيفية تأثيرها على العوامل البيئية والاجتماعية وتأثيرها بها.⁷



المبدأ الرابع:



وضع قاعدة بيانات مفصلة وشفافة لتكون منصة أساسية لمتابعة المبادئ الثلاثة الأولى والحفاظ على دقة التقارير.

بدون بيانات كافية وموثوقة، يصعب على مطوري المشاريع الحضرية تتنفيذ مستوى أعلى من معايير governance البيئية والاجتماعية وال المؤسسية في عدد من الجوانب مثل تغير المناخ وفقدان التنوع البيولوجي وظروف العمل. ويعتبر وجود مجموعات بيانات موثوقة أمراً ضرورياً في المشاريع الحضرية لضمان الالتزام بالمبادئ الأولى والثانية والثالثة، والتي تتطلب جميعها تحليلاً شاملأً يجري في الوقت المناسب بناءً على أحدث المعلومات.

ومع ذلك، يواجه مطوري المشاريع، مثل جميع الشركات والمنظمات، تحديات كبيرة في إدارة بيانات governance البيئية والاجتماعية وال المؤسسية. وتشمل هذه التحديات تحديد المقاييس الرئيسية للGovernance البيئية والاجتماعية وال المؤسسية، وإنشاء أنظمة وعمليات لإعداد التقارير والمراجعة، وضمان إمكانية مقارنة بيانات الاستدامة الداخلية بشكل مباشر ببيانات المكافأة لها في التقارير المؤسسية الأخرى.

وعلى الصعيد العالمي، يُعترف بالمبادأ الرابع باعتباره سمة أساسية للامتنال الكامل للGovernance البيئية والاجتماعية وال المؤسسية. ومن الأمثلة الدولية الرائدة لأطر العمل التي تتضمن هذا المبدأ:

مجلس معايير محاسبة الاستدامة (SASB)

يركز المجلس على معايير الإفصاح عن الاستدامة الخاصة بالصناعة ويوفر إرشادات للإبلاغ عن عوامل governance البيئية والاجتماعية وال المؤسسية المهمة من الناحية المالية.¹⁰

المبادرة العالمية للتقارير (GRI)

وقد تأسست المبادرة في عام 1997، وتتوفر المبادرة إطاراً شاملاً لإعداد التقارير حول أداء الاستدامة في جميع مجالات governance البيئية والاجتماعية وال المؤسسية.⁹

وفي قطاع العقارات، من المنتظر أن تصبح المعايير المعترف بها دولياً لجمع وإدارة والإفصاح عن بيانات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أكثر صرامة خلال السنوات القليلة المقبلة، حيث تعمل الرقمنة المتزايدة على تسريع التحول العالمي في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. وتحتاج المشاريع الحضرية السعودية إلى ضمان كفاءة ودقة عملية جمع البيانات، حتى لو كان التزامها بالمبادئ الأول والثاني والثالث لا يزال قيد التنفيذ. وبعد جمع البيانات الدقيقة والشاملة المتعلقة بالحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أمراً ضرورياً لمراقبة المبادئ الثلاثة الأولى بالكامل في مرحلة لاحقة، وذلك من أجل تلبيه معايير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية الأكثر صرامة والقائمة على البيانات.



2. دورة حياة متكاملة تماماً



1. المستهدفات البيئية والاجتماعية



4. الشفافية



3. الأهمية المزدوجة



1.4

تقديم المملكة في الالتزام بمارسات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في التنمية الحضرية

كشفت نتائج استطلاعنا¹¹ عن وجود اهتمام شديد في السوق ورغبة عامة في الاطلاع الدائم على مدى التقدم المحرز خلال الفترة المقبلة في تحقيق متطلبات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المعترف بها عالمياً. وأوضح معظم المشاركون أن اعتبارات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية تمثل أهمية كبيرة وبارزة عند الرغبة في اتخاذ قرار بالاستثمار في المشاريع العقارية بالمملكة من عدمه مع التدقيق في المنشورات الدعائية بما يضمن الالتزام بأعلى المعايير الدولية في عمليات التطوير والاعتماد.

99%

يعتبرون الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية عنصراً أساسياً في الاستثمارات العقارية في السعودية

وقد سلط المشاركون الضوء على الاعتبارات الاستثمارية المحورية التالية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:

3. عدم التساهل واحتراق الأعذار عند التعامل مع المشاريع الجديدة

يتوقع المستثمرون تركيزاً قوياً على الممارسات المستدامة والمراقبة للمسؤولية الاجتماعية من البداية مع وجود نظام حوكمة صارم. وينبغي للجهات التنظيمية أن تتأكد من عدم قبول أي أعذار تمثل سابقة لعمليات التطوير العقاري المستقبلية.

2. بناء الثقة من خلال إحداث تحول حقيقي:

تحتاج مشاريع التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية إلى إبراز التزامها بالمارسات المستدامة والمراقبة للمسؤولية الاجتماعية والإعلان الشفاف عن مدى التقدم المحرز في سبيل تحقق أهداف الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

1. اتباع أعلى المعايير العالمية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:

ينبغي أن تولي شركات التضامن ولجان الاستثمار على الأخص الأولوية للاستثمارات المستدامة والمراقبة للمسؤولية الاجتماعية، حيث يمثل الالتزام بأعلى معايير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أمراً لا غنى عنه لخلق قيمة طويلة الأجل وتحفيظ المخاطر.

4. الاهتمام بتأمين الموارد والعملة ذات الخبرة:

ضمن توفير الموارد اللازمة والعملة الماهرة يمثل أولوية أساسية في المشروعات العملاقة بالمملكة، حيث يتوقع المستثمرون والأطراف المعنية وجود استراتيجيات محكمة للتخطيط والتفيذ بما يضمن توفر الموارد. وسيساهم الالتزام بهذه الأولويات في إنجاح المشاريع.

5. بناء مجتمعات حضرية تتميز بالتنوع والشمول:

يتجاوز مفهوم منح الأولوية للإنسان مجرد الوفاء باحتياجات السكان الأغنياء، حيث ينبغي أن تتشكل مشاريع التنمية الحضرية في المملكة أحياء ونظم مواصلات تخدم مجموعات واسعة من الشرائح الاجتماعية والاقتصادية.

6. تبني أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة والمبادئ التوجيهية الأربع:

يعتبر التوافق مع هذه الأطر مؤشراً رئيسياً على مدى التزام المشاريع الحضرية بالمملكة بمعالجة تحديات الاستدامة ودمج اعتبارات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في استراتيجياتهم العملية.

7. تبني أطر عمل موحدة لإعداد التقارير:

تضمن أطر عمل الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المعترف بها دولياً مثل مبادرة إعداد التقارير العالمية ومجلس معايير محاسبة الاستدامة اتساق تقارير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وسهولة المقارنة بينها، حيث تسهل هذه الأطر من عمليات تقييم أداء الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وعقد مقارنات بين أدائها في مختلف المشاريع والشركات العقارية.

8. دمج التمويل المستدام:

قد تساهم وسائل تمويل الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، مثل السندات الخضراء والقروض المرتبطة بالاستدامة، في جذب مجموعة أوسع من المستثمرين وتوفير تمويل إضافي للمبادرات العقارية المستدامة. وينبغي أن يكون لدى المشاريع بيانات ومعلومات كافية لتقدير الاستثمار وتصنيفه على أنه استثمار مستدام.

11. الشفافية والامتثال في إطار عمل إعداد

تقارير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:

يتوقع المستثمرون إعداد تقارير واضحة عن أداء الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بما يؤكد على عنصري المساءلة والالتزام بالمعايير العالمية.

10. تخفيف مخاطر الاستدامة:

هذا الهدف مهم لشركات التأمين الدولية عند تقدير المشاريع العقارية بالمملكة من أجل تخفيف الالتزامات المحتملة وتعزيز التنمية المستدامة.

9. خفض الاعتماد على الوقود الأحفوري:

يتوقع المستثمرون وجود دليل على النجاح في هذا السياق حيث يعزز التقدم المثبت في هذا السياق من جاذبية الاستثمار ويساهم في تدفق المزيد من الاستثمارات.



14. المقارنة مع آليات الأسواق الناشئة:

من المهم مراعاة الأثر المحتمل للنفقات التي لا تقدم الأداء المطلوب، مثل المساحات المكتبية، على المنظومة كل. وفي أغلب الأحيان، تواجه الأسواق الناشئة تحديات معينة في بعض جوانب الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية مثل اللوائح المختلفة أو الجديدة أو الآليات الاجتماعية أو هياكل الحكومة. ومن خلال مقارنة هذه الآليات والاستفادة منها، يمكن للمطورين السعوديين والمؤسسات الحكومية ذات الصلة تحسين القراءة على تعديل الممارسات بما يناسب الاحتياجات المتميزة لقطاع العقاري بالمملكة مع الوفاء بالمعايير المعترف بها عالمياً في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية.

13. الالتزام بحماية حقوق العمال:

تتركز رؤية المملكة 2030 على تحسين شروط العمل والرفاهية الاجتماعية في إطار مجموعة أوسع من الإصلاحات الاقتصادية. ويلخص برنامج التحول الوطني المنفذ في إطار رؤية 2030 إصلاحات سوق العمل بما في ذلك حماية حقوق العمل. ومن المنتظر أن يساهم تنفيذ سياسات وممارسات قوية بخصوص حقوق العمال بما يتماشى مع رؤية 2030 في تعزيز ثقة المستثمرين ودعم استدامة السوق العقاري بالمملكة على المدى الطويل.

12. تحقيق التوازن بين المنافسة والتعاون:

في مشاريع التنمية الحضرية يكتمل السعي للربح من خلال الالتزام بإنشاء عقارات سكنية وتجارية تفيذ جميع المواطنين. ويمكن للمؤسسات العاملة في القطاع والمؤسسات الحكومية المساهمة في تعزيز هذا الجهد من خلال تبادل الرؤى القيمة التي تدعم الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية وأفضل الممارسات في المجال. وبينجي تشجيع المشاريع العقارية الملزمة بالحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية لتطوير خصائص فريدة تسمح لها بالازدهار بما يضمن تميز هذه العقارات دون أن تطغى عليها عقارات أخرى جذابة في المنطقة.



البعد الإنساني في عمليات تحول الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية: الحفاظ على مسيرة التقدم في القطاع العقاري

منذ إطلاق رؤية 2030، أقرت المملكة مجموعة من الأنظمة واللوائح التي تستهدف دعم حقوق جميع المواطنين والوافدين في التمتع بحياة صحية وعيشة طيبة. وتمتد هذه الحقوق إلى أماكن العمل حيث يخضع الموظفون للحماية بموجب مجموعة من الأطر القانونية المحلية والإقليمية والعالمية، ومنها توقيع المملكة على إعلان منظمة العمل الدولية بشأن المبادئ والحقوق الأساسية في العمل ومصادقتها على بروتوكول 2014 بخصوص اتفاقية العمل القسري الصادرة عام 1930.

وفي هذا السياق، تأتي مشاريع التنمية الحضرية السعودية في طليعة الجهد الرامي لضمان تمتع العمالة السعودية والوافدة على حد سواء بجميع حقوق الموظفين التي يكفلها النظام. وتكتسب الإصلاحات التي أدخلتها المملكة على القواعد المنظمة للعمالة الوافدة والتي نجحت حيز التنفيذ في مارس 2021 أهمية خاصة في هذا السياق، حيث منحت هذه الإصلاحات العمالة الوافدة الحق في ترك وظائفهم دون موافقة صاحب العمل عند انتهاء التعاقد. وفي سبتمبر 2023¹²، رفعت المملكة الحد الأدنى للأجر لمواطنيها العاملين في القطاع الخاص إلى 4000 ريال سعودي بهدف تحسين معيشة العاملين وتعزيز سوق العمل المحلي.

SR4,000

ريال سعودي للمواطنين السعوديين في
القطاع الخاص.

وتوضح هذه التطورات مدى التطور السريع الذي يشهده البعد الإنساني في تحولات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالقطاع العقاري. وفي ظل الزخم الذي اكتسبته حركة الحكومة البيئية والاجتماعية وال مؤسسية على مستوى العالم وتسارع تحول المملكة إلى مجتمع بنياميكي، ومن المرجح أن يزيد تركيز المستثمرين على هذا المجال.



**الشكل 2: تقرير
انطباعات أصحاب
المصلحة (ديسمبر
2023 - يناير
2024) – اهتمام
واسع بسوق العقارات
في المملكة العربية
السعودية**

توصيات أفضل الممارسات في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية

لعملية وضع الأطر التنظيمية والسياسات وعملية التخطيط
والبناء

2



توصيات أفضل الممارسات في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لعملية وضع الأطر التنظيمية والسياسات وعملية التخطيط والبناء

تتميز مشاريع التنمية الحضرية بالتعقيد حيث يدخل فيها مجموعة من التخصصات بدءاً من التخطيط والتصميم واتهاء بعلم الاجتماع الحضري. كما تتميز مشاريع التطوير الممتنعة لمعايير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالдинاميكية وتعدد الوجوه بما يتطلب منهاً تقدماً شاملاً يمكنه استيعاب الاتجاهات المستقلة في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بمرونة.

وفي المملكة العربية السعودية، تضع أهداف التنمية المستدامة ورؤية 2030 الأساس لعمليات التحول في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. ويستدعي الأمر وجود منهجة صارمة مبنية على المبادئ التوجيهية الأربع لتنفيذ هذه الأهداف، والعمل في الوقت نفسه على تحقيق الأهداف العمرانية المحددة مع التركيز على التوفيق الذي ينبغي أن تنفذ فيه وكيفية تفيدها خلال المراحل المختلفة لمشاريع التطوير.

ونورد فيما يلي منهجاً منظماً خطوة بخطوة لوضع إطار الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للمشاريع الحضرية التي تسترشد بالمبادئ التوجيهية الأربع. ويمكن دمج هذا الإطار في مخططات رئيسية حضرية في صورة حل قابل للتطوير وذلك لإضفاء التميز على أسلوب تطبيق الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في التنمية الحضرية بالمملكة.



2.1

المراحل المختلفة لمشاريع التنمية الحضرية المستدامة التي تتبع المبادئ التوجيهية الأربع



الشكل 3: الخطوات الرئيسية للمشاريع الحضرية بالملكة لامثال بالمعايير الدولية لأفضل ممارسات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

وفيما يلي المراحل الرئيسية:

1. دراسة الجدوى وتحليل أصحاب المصلحة

تشمل هذه المرحلة إجراء دراسة شاملة لتقدير الاستمرارية المحتملة للمشروع والتي تتناول مجالات مثل الطلب السوقي والأثر البيئي والجدوى المالية ومتطلبات المستخدم لإنشاء أحياء حضرية تميز بالتنوع والشمول. فالهدف هو إنشاء مزيج مستدام من المجموعات السكانية واستخدامات الأرضي. وبالإضافة إلى ذلك، ينبغي أن يشمل التحليل الشامل لأصحاب المصلحة المستثمرين والجهات التنظيمية والمصممين وغيرهم من الأطراف المعنية وتضمين وجهات نظرهم ومتطلباتهم في المشروع. ويساعد تضمين مصالح أصحاب المصلحة في إنشاء مشروع يفي باحتياجات المجتمع مع الامتثال في الوقت نفسه للمتطلبات التنظيمية.

2. تحليل الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

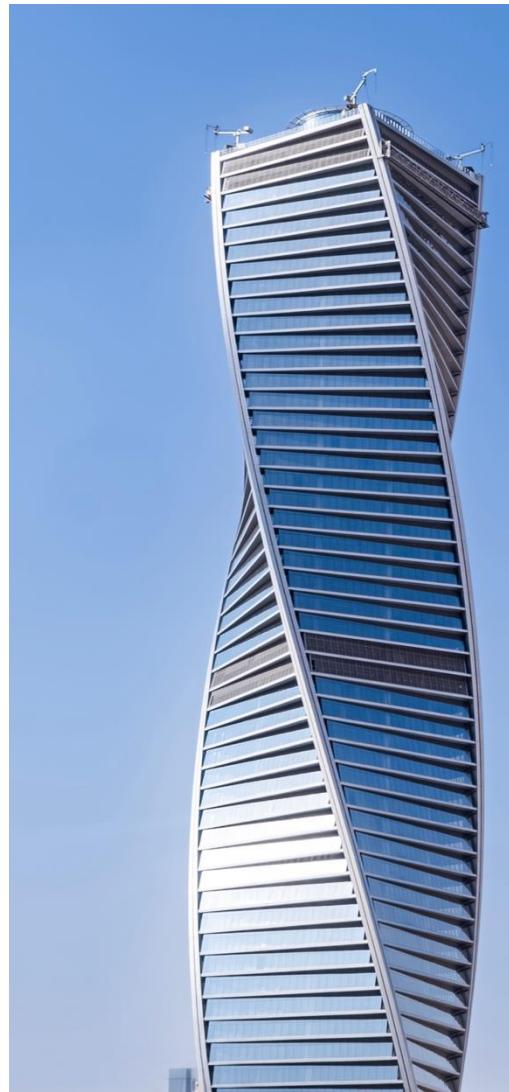
تحدد هذه الخطوة المحورية أهدافاً معينة للمشروع في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، بناءً على المبادئ التوجيهية الأربع. ويتناول التحليل مختلف العوامل البيئية مثل مرات الهواء والأحزمة الخضراء والتنوع الحيوى وتخفيف آثار تغير المناخ وصلابة المنظومة البيئية. وتراعي هذه الخطوة كذلك العوامل الاجتماعية ومنها مشاركة المجتمع واحتضان الجميع والقدرة على الوصول إلى المرافق ووسائل الراحة والخدمات وتحدد مؤشرات الأداء الرئيسية للمشروع.

ويظهر عندهن نموذج للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية يتم الاسترشاد به في خطوات التخطيط اللاحقة، بما يضمن التزام المشروع بالمعايير وأفضل الممارسات الدولية.

3. التخطيط الحضري

تتضمن هذه المرحلة تحديد استخدامات الأرضي بما في ذلك المساحات الخضراء بناءً على نتائج تحليل الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. كما أنها تتناول تنفيذ مرات الهواء والأحزمة الخضراء من منظور الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتحديد عناصر أخرى مثل البنية التحتية والمباني والمتزهات العامة.

ولضمان وجود منهج شامل، نوصي بوضع مخطط رئيسي يدمج نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المحدد والذي تم إنشاؤه في الخطوة السابقة. وينبغي أن يعزز المخطط الرئيسي مزيج من المجموعات الاجتماعية والاقتصادية لضمان جاذبية الحي على المدى الطويل ومراعاة الاتجاه الجيوسياسي والديموغرافي في المستقبل وكذلك الخصائص الثقافية والدينية.



4. التصميم وتطوير المفهوم

تتضمن هذه المرحلة إنشاء مخطط الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للتصميمات المعمارية والمخططات الهندسية للمشروع. وينبغي أن يتكامل المخطط مع عملية التصميم بما يضمن مراعاة عوامل مثل المواد وكفاءة الطاقة والتتنوع الحيوي ودوره حياة المشروع مع المبادئ التوجيهية الأربع التي تم تعزيزها من خلال تنسيق المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء.

5. التصاريح والموافقات

يجب أن تتوافق آلية الحصول على الموافقات مع نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومخططها وأن تلتزم بالمبادئ التوجيهية الأربع. وينبغي على المصممين المعماريين والمقاولين إثبات التزامهم بمبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية عند ملئهم لطلبات استخراج تصاريح البناء للمشترين وغيرهم من أصحاب المصلحة. ثم تسلم الوثائق الداعمة كجزء محوري من طلب استخراج تصريح البناء.

ومن خلال إثبات الامتثال للمعايير الدولية للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، تحسن المشاريع من فرص حصولها على رأس مال إضافي من المستثمرين البارزين. وفعلياً، يبرهن التوثيق الدقيق للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على التزام المشروع بالتطوير المستدام والمسؤول، بما يوفر الثقة لأصحاب المصلحة وتعزيز الشفافية في ممارسة الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

6. عملية البناء وتطوير البنية التحتية

تبغى مراعاة نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومخططها طوال عملية البناء والتشييد، بما في ذلك ما يتعلق بإدارة النفايات والتنوير وخفض كمية الكربون المتجسد. وتماشياً مع الخطوة السابقة (التصاريح والموافقات)، لابد من إثبات الامتثال لنموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومخططها خلال مرحلة البناء والتشييد.



7. التسويق والمبيعات

ينبغي تعزيز استراتيجيات التسويق والمبيعات لجذب الأطراف المعنية وتأمين الالتزامات المخصصة للمشروع من خلال استخدام نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ومخططها.

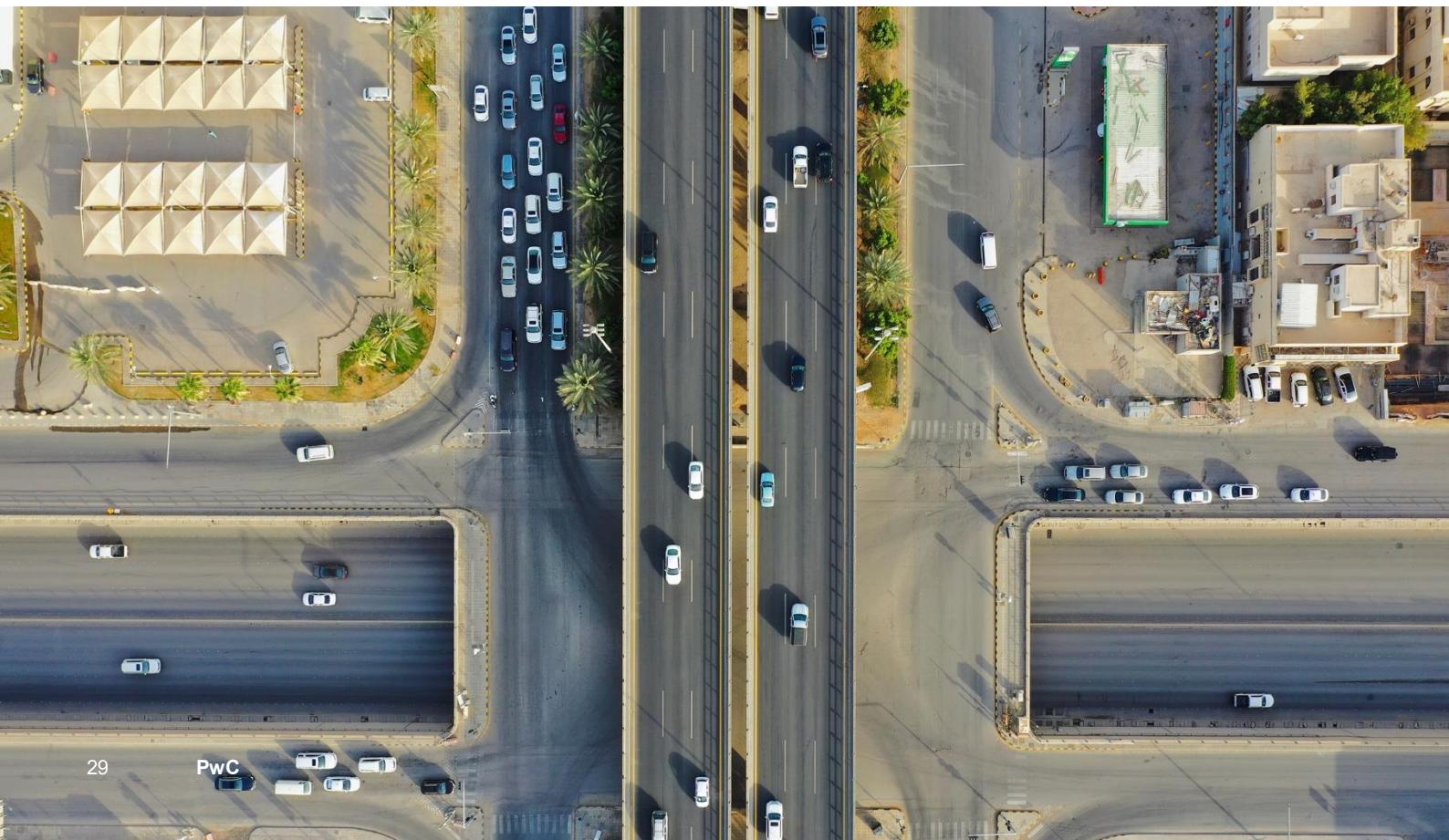
8. إدارة المبني وعملياتها

تتأتي هذه المرحلة بعد إنجاز المشروع وتتضمن إدارة العمليات اليومية مثل أعمال الصيانة الأساسية وضمان سلاسة تشغيل المنطقة الحضرية المطورة. وينبغي أن تضمن إدارة العقارات والمرافق استدامة العمليات التشغيلية للمبني علاوة على التزامها بالمبادئ التوجيهية الأربع.

9. أعمال التجديد والنفقات الرأسمالية والتحويلات

من الضروري في هذه المرحلة مراجعة مخطط الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للتأكد من أنه محدث ومتواافق مع المبادئ التوجيهية الأربع. وسيضمن ذلك التزام جميع أعمال التجديد والنفقات الرأسمالية والتحويلات بأحدث المعايير المعترف بها عالمياً في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، ما يعزز الاستدامة والتنمية المسؤولة ويحسن الأداء العام للمشروع والقيمة طويلة الأمد.

ومن المهم عموماً ملاحظة أن ترتيب هذه المراحل قد يختلف نتيجة لعدة عوامل، من بينها المتطلبات التنظيمية والنظمية وأهداف المشروع ونطاقه والحاجة إلى إشراك أصحاب المصلحة.



2.2

محاور التركيز الأساسية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية لإنجاح مشاريع التنمية الحضرية

يمكن تحديد أهداف الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية للمشروع بمجرد إجراء دراسة الجدوى والتحليل الشامل لأصحاب المصلحة. وللوفاء بمعايير أفضل الممارسات الدولية للحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية، يجب معالجة الموضوعات الرئيسية التالية مع تحديد الموضوعات الفرعية المقابلة لها، بما يضمن المراقبة الشاملة لجميع جوانب الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية ذات الصلة بالمشروع.

تعزيز التوازن الاجتماعي من خلال التصميم الحضري

- ضمان توفير مزيج متوازن من الوحدات السكنية لتلبية احتياجات مختلف مستويات الدخل.
- إعطاء الأولوية للاستثمار في الخدمات العامة مثل المدارس والمكتبات والمرافق الصحية.
- تصميم المدن بطريقة تمنع التفرقة المكانية وتعزز فرص النboom الاجتماعي.

الريادة في الحفاظ على البيئة

- دمج الأولويات المناخية والبيئية في التخطيط والتنفيذ.
- تطبيق نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية لمعالجة تغير المناخ، والتلوث، وإدارة الموارد المائية.
- دمج مبادئ الاقتصاد الدائري في عمليات البناء والتشغيل.
- حماية التنوع البيولوجي وتقليل الكربون الكامن من خلال استخدام مواد وتصاميم مستدامة.

تعزيز المرونة الاقتصادية

- جذب الاستثمارات الدولية وتحقيق نمو طويل الأجل.
- إنشاء حواجز واضحة تتماشى مع مبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية لجذب المستثمرين المحليين والدوليين.
- دعم الاستثمارات الخضراء والاستثمارات ذات الأثر الذي تحقق عوائد مالية واجتماعية في آن واحد.

بناء حوكمة قائمة على الشفافية والمساءلة

- ضمان دمج مبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية في المراحل المبكرة من التخطيط والمشتريات والتنفيذ.
- إرساء آليات رقابة قوية، ومشاركة فعالة لأصحاب المصلحة، ونظم قائمة على الشفافية.
- مواهمة هيكل الحكومة مع المعايير الدولية للاستدامة ومبادئ الشفافية.

تصميم مساحات ومجتمعات شاملة

- التركيز على الهوية الثقافية، والتنوع، والاندماج الاجتماعي.
- تعزيز مساحات شاملة تحتفي بالهوية المحلية وتتمكن من الاندماج الاجتماعي بين مختلف الفئات السكانية.
- إعطاء الأولوية للمساحات الحضرية الميسرة والتنمية القائمة على مشاركة المجتمع.

الاستفادة من التقنيات الذكية

- اعتماد التقنيات الناشئة في كفاءة الطاقة، ومواد البناء، وأنظمة النقل.
- بناء بنية تحتية رقمية تمكن من التنقل الذكي، وإدارة المرافق، وتعزيز تفاعل المواطنين.
- استخدام تحليلات البيانات والذكاء الاصطناعي لمراقبة أداء الحكومة البيئية والاجتماعية وال المؤسسية في الوقت الفعلى.

2.3

إدراك الإمكانيات الكاملة للتمويل المستدام - توصيات أفضل الممارسات للمشاريع العقارية بالمملكة

التمويل المستدام هو أحد المحاور الرئيسية التي لا يمكن للمشاريع العقارية السعودية تجاهلها في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. وقد زادت في الآونة الأخيرة مطالبة المستثمرين الدوليين للمشاريع بوجود وثائق ومواد تواصل ومؤشرات أداء رئيسية شاملة للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية قبل الالتزام بتوفير رأس المال لها. وفي الوقت نفسه، تواصل المعايير المطلوبة للتمويل المستدام صعودها المستمر، بما يعكس زيادة وعي المستثمرين بدورها الحاسم في معالجة تحديات مثل تغير المناخ وعدم المساواة الاجتماعية والحكومة المؤسسية.

ويعتبر التواصل الجيد بخصوص استدامة المشروع بمثابة محفز لتوفير رؤوس الأموال من جانب المستثمرين المهتمين بدراسة الخيارات المتاحة في الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. ولذا، يتquin على المشاريع السعودية التحدث بلغة مشتركة مع المستثمرين العالميين فيما يخص أنشطة الاستدامة ومستهدفاتها، بما يمكنهم من عقد مقارنة مباشرة بين فرص الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في سوق العقارات والبنية التحتية.

وسيساعد توحيد مؤشرات الأداء الرئيسية وغيرها من الوثائق المعنية بالحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المستثمرين على فهم بقية آثار الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لمشاريع حضرية سعودية معينة وتقدير مدى التزامها بالمتطلبات الدولية لحكومة المحافظ الاستثمارية. ومن الضروري أن يضمن هذا التوحيد حق الوصول الكامل لشبكات التمويل المستدام التي تتزايد على مستوى العالم وأصبح لها دور محوري في اتخاذ القرارات الاستثمارية.

وفي الوقت نفسه، يتزايد انتشار المعايير المطلوبة لأهلية الحصول على تمويل مستدام، بما يعكس زيادة الوعي بالدور المحوري للاستدامة في مواجهة التحديات العالمية ومنها التغير المناخي وعدم المساواة الاجتماعية والحكومة المؤسسية، ما سيضطر المطورين الحضريين السعوديين إلى أن يذوّل حذو نظائهم العالميين في التكيف مع قواعد التمويل التي تزداد صرامة شيئاً فشيئاً لحفظ على التنافسية الدولية في مجال تمويل المشاريع الذي يشهد تطورات سريعة.

وتوافق أطر التمويل المستدام التالية مع المعايير العالمية للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتدعيم التحول إلى اقتصادات تمتاز بانخفاض الانبعاثات الكربونية وكفاءة استخدام الموارد وتحتضن جميع فئات المجتمع. وتعمل هذه الأطر على تعزيز مستوى الشفافية وإمكانية المقارنة في الأسواق المالية وتنقى ثقة أصحاب المصلحة ويمكن أن تسترشد بها مشاريع التنمية الحضرية بالمملكة لدمج عوامل الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في عمليات صناعة القرار المالي:

1. إطار عمل التمويل المستدام للاتحاد الأوروبي

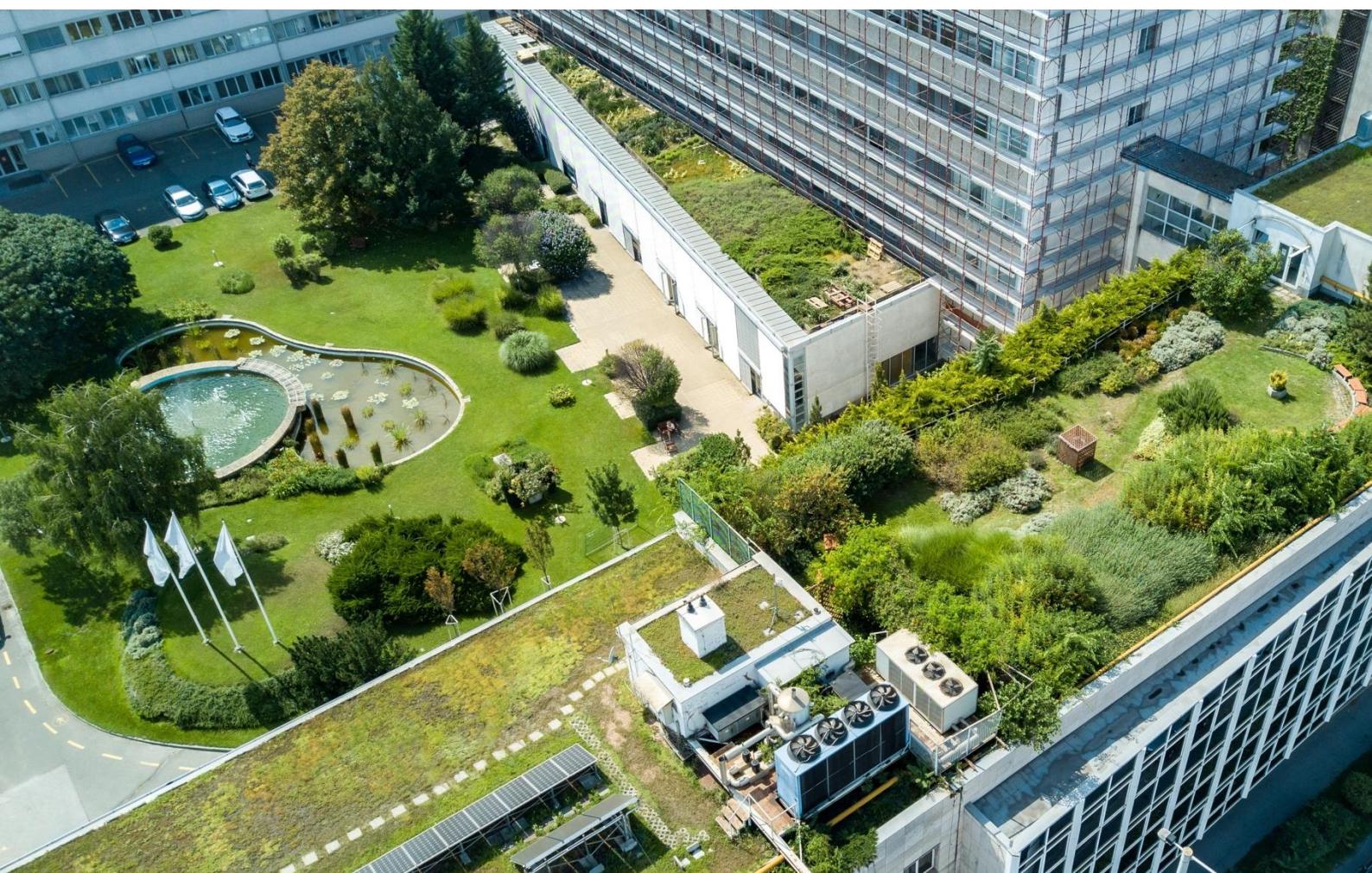
يتحقق هذا الإطار - الذي يعد جزءاً من الصفة الأوروبية الخضراء التي طرحتها الاتحاد الأوروبي عام 2019 - بتوافق بين الأنشطة المالية واعتبارات الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بما يعزز وجود اقتصاد أكثر استدامة ومرنة. ومن بين العناصر الرئيسية في هذا الإطار لائحة تصنيف الاتحاد الأوروبي التي تؤسس لنظام تصنيف لأنشطة الاقتصادية المستدامة من الناحية البيئية¹³. وتشمل هذه اللائحة معايير واضحة للقطاع العقاري لا سيما فيما يتعلق بالخطيط والبناء والتثبيت ومعالجة المباني خلال عمرها الافتراضي.

2. معايير السندات الخضراء في رابطة دول جنوب شرق آسيا (الآسيان)

تتميز السندات الخضراء لمجموعة الآسيان التي صدرت في عام 2017 بصرامة معاييرها الموضوعة لتأهيل المشاريع للحصول على تمويل ومتطلباتها المحكمة لإعداد التقارير والإفصاح بخصوص استخدام الأموال.¹⁴

3. كتالوج السندات الخضراء الصيني

يهدف الكتالوج المستحدث في عام 2017 إلى تحديد معايير سوق السندات الخضراء الصينية في إطار جهود أوسع للدولة تهدف إلى توجيه رأس المال إلى مشاريع مستدامة بيئياً وخفض الانبعاثات الكربونية.¹⁵



4. الإطار الماليزي للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في الصناعة

يعلم الإطار الماليزي للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في الصناعة الوطنية الذي أطلق في أكتوبر 2023 على الترويج للتصنيع المستدام فضلاً عن التركيز على المشاريع الصغيرة والمتوسطة ومتناهية الصغر.¹⁶

5. مخطط سنغافورة المستدام واعتماد السوق الأخضر من هيئة البناء والتشييد بسنغافورة

يلخص مخطط سنغافورة المنتشر في عام 2018 دور القطاع المالي في تعزيز التنمية المستدامة المتواقة مع الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية التي تؤكد على مرونة البنية التحتية والمساحات الخضراء. ويعد اعتماد السوق الأخضر الذي تصدره هيئة البناء والتشييد معياراً مهماً للاستثمار في المباني المستدامة التي تتوافق مع الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.¹⁷

6. إطار سوق أبوظبي العالمي

ينص الإطار على متطلبات شاملة للإفصاح، والتي تُعد من بين أشد المتطلبات صرامة على مستوى المنطقة في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية¹⁸. وقد وسع سوق أبوظبي العالمي هذا الإطار في عام 2023 ليشمل أدوات بيئية، مثل تعويضات الكربون، من أجل تأسيس أول جهة تنظيمية تطوعية في العالم لتداول أرصدة كربون.



2.4

التقدم الذي أحرزته المملكة في وضع إطار معترف به عالمياً للتمويل المستدام

تمثل أهداف الاستدامة التحولية للمملكة العربية السعودية، والمجسدة في رؤية 2030، فرصاً جذابة للمستثمرين. وكما وأشارت شركة بي بليو سي الشرق الأوسط في تقريرها بعنوان "تصور إطار عمل مشترك للتمويل المستدام في دول مجلس التعاون الخليجي"، حيث هناك حاجة ملحة لتسريع وتيرة التمويل المستدام في دول مجلس الخليج، نظراً لما تواجهه المنطقة من تغير في المناخ، والتحديات الملحة مثل توفر المياه والأمن الغذائي. ويعُد التمويل الأخضر ، في الواقع، فرصة كبيرة غير مستغلة في منطقة الشرق الأوسط – لا سيما في دول مجلس التعاون الخليجي، التي تتمتع بسوق رأسمالية قوية وتميزها في الطاقة المتعددة منخفضة التكلفة. ومع تزايد اهتمام المستثمرين العالميين بالمشاريع المتفقة مع مبادئ الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، فإن المنطقة مهيأة لتتبّوا موقع الريادة. ظهر دراسة أutech شركة ستريتيجي& أن الاستثمارات الخضراء في ستة قطاعات رئيسية بدول الخليج قد تسهم في تحقيق ما يصل إلى تريليوني دولار أمريكي في الناتج المحلي الإجمالي التراكمي بحلول عام 2030 ، وخلق أكثر من مليون وظيفة، وجذب استثمارات أجنبية مباشرة كبيرة.

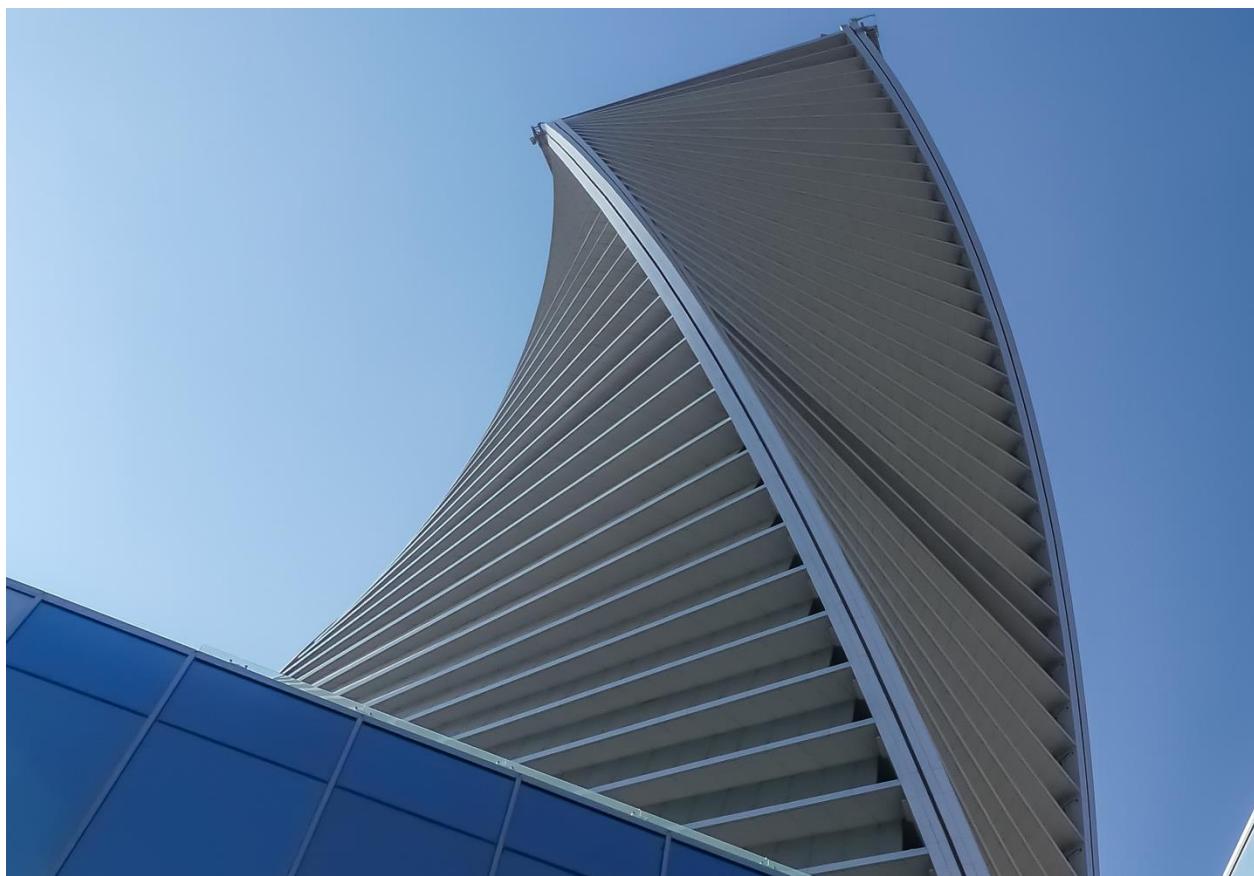
وعلى مدار العقد الماضي، كانت المملكة العربية السعودية في طليعة الدول الداعمة لمبادرات التمويل المستدام من خلال مبادرة السعودية الخضراء وركيزه التنمية الحضرية المستدامة في رؤية 2030 التي توجه الاستثمارات إلى الاستدامة البيئية وتطوير البنية التحتية. وتعتبر مبادرة السعودية الخضراء أحد المحفزات المالية التي تدعم المشاريع التي تتوافق مع طموحات المملكة في الحفاظ على البيئة. وتحتوي رؤية 2030 كذلك على مجموعة متنوعة من التدابير والمناهج الطموحة التي تشمل برنامج الإسكان.



ويشمل إطار التمويل الأخضر الصادر عن صندوق الاستثمارات العامة مجموعة من الاستثمارات في مباني تجارية أو سكنية جديدة أو قائمة من بين أعلى 15% في السوق المحلي من حيث كفاءة استخدامها للطاقة أو أهليتها للحصول على شهادات معتمدة تثبت حفاظها على البيئة، مثل نظام الريادة في الطاقة والتصميم البيئي LEED¹⁹، ونظام منهجية التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء BREEAM²⁰، وبرنامج البناء المستدام (مستدام) لشهادات الاستدامة بالمملكة العربية السعودية²¹. ويُعد السند الأخضر الذي صدر لأول مرة في عام 2022 من بين المكونات الهامة في إطار صندوق الاستثمارات العامة. ويحظر السند صراحةً استخدامه في تمويل مشاريع مرتبطة بعملة الأطفال والعمل القسري.

وفي مارس 2024، أصدرت وزارة المالية السعودية إطاراً للتمويل الأخضر الذي يستهدف تشجيع المبادرات العامة والخاصة التي تدعم المناخ والتمويل البيئي. ويتناول الإطار تخصيص الأموال في التمويل الأخضر ويلخص إجراءات تقييم المشاريع وتحديد الفئات المصرح بها من المشاريع الخضراء مثل الإدارة المستدامة للموارد الطبيعية، وكفاءة استخدام الطاقة، والطاقة المتجددة، ووسائل النقل التي تحافظ على البيئة.

وقد وضعت هذه المبادرات مجتمعة الأساس للمملكة العربية السعودية لتطوير إطار رائد في سوق التمويل المستدام للتنمية الحضرية مستلهماً من رؤية 2030. وترسي المبادئ التوجيهية الأربع التي سلط هذا التقرير الضوء عليها الأساس اللازمة لتحقيق هذا الهدف في قطاع تتوقع فيه المؤسسات المستثمرة أن يأتي التمويل المستدام في صميم وجوده عملية تمويل المشاريع الحضرية الكبرى.



3

الخاتمة



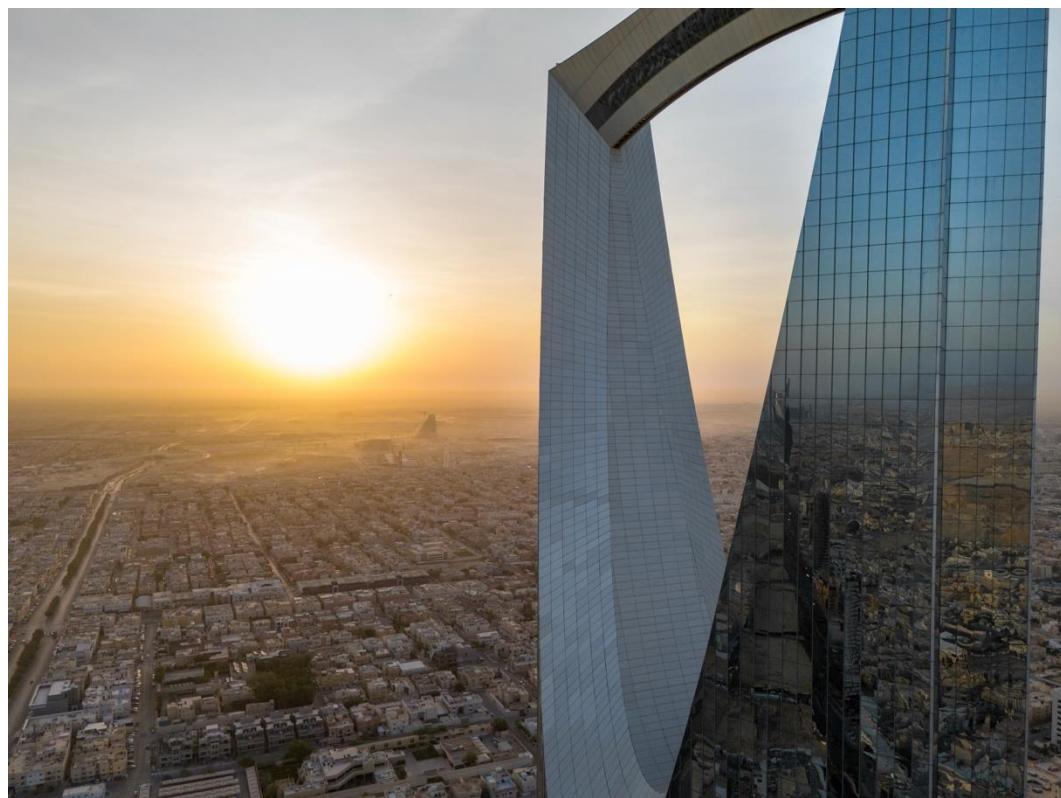
ما الخطوة القادمة؟

بناء منهج سعودي للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للتنمية الحضرية

في ظل تزايد التنافسية في شروط التمويل العالمي، حيث أصبح الوصول إلى رأس المال يرتبط بشكل متزايد بالالتزام بمعايير الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، تبرز أمام مشاريع المملكة العربية السعودية فرصة مهمة للتعزيز قدرتها على جذب الاستثمارات من خلال التوافق مع هذه المعايير المتقدمة. فالالتزام بها يسهم في تعزيز الجاذبية الاستثمارية وضمان الاستفادة من مصادر التمويل العالمية المت坦مية.

علاوة على ذلك، فإن الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية تعد ضرورة أخلاقية لا غنى عنها في القطاع العقاري، حيث إن المشاريع التي تفتقر إلى الاستدامة البيئية والشمول الاجتماعي والثقافي في منظومة الحكومة لا تتوافق مع روح ورؤية 2030 وأهدافها.

وقد وضح هذا التقرير كيفية أن الالتزام بالمبادئ التوجيهية الأربع سيمكن المشاريع الحضرية في المملكة من الامتثال لأفضل الممارسات العالمية في مجال الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. وعلى الرغم من ذلك، لا يعني هذا الانفصال عن التراث الغني والعربي للملكة في مجال العمارة والتصميم المعماري. على العكس تماماً، فهذه المبادئ متجلزة في التقاليد والقيم التي شكلت المجتمع السعودي عبر الأجيال لتشكل أساساً لمنهج سعودي فريد للحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في التعاطي مع التنمية الحضرية، وهو منهج يجمع بين الاستدامة والهوية الثقافية والنمو الرشيد. ولن يقتصر نموذج الحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية السعودي للتنمية الحضرية على إعادة تعریف المعايير داخل المملكة فحسب، وإنما سيعمل على ترسیخ مكانتها بوصفها دولة رائدة في قيادة عملية التحول الحضري المستدام.



قائمة المصادر

1. <https://www.vision2030.gov.sa/en/explore/programs/housing-program>
2. As part of our research, we conducted a series of interviews in December 2023 and January 2024 with local and international investors and other stakeholders from the Middle East, Europe, the Asia-Pacific region, China, and the Americas to gain insights into how they regard Saudi Arabia's real estate market from an ESG perspective. Respondents included private equity firms, institutional investors, insurance companies, sustainable finance experts, and non-governmental organisations (NGOs).
3. https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en
4. <https://www.mas.gov.sg/-/media/mas-media-library/development/sustainable-finance/singaporeasia-taxonomy-dec-2023.pdf>
5. https://environment.ec.europa.eu/strategy/circular-economy-action-plan_en
6. <https://leap.unep.org/en/countries/cn/national-legislation/circular-economy-promotion-law-peoples-republic-china>
7. https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en
8. https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/disclosures/sustainability-related-disclosure-financial-services-sector_en
9. <https://www.globalreporting.org/>
10. <https://sasb.ifrs.org/>
11. In December 2023 and January 2024, we carried out a survey of major international investors and other stakeholders in Saudi Arabia's urban developments.
12. <https://gulfnews.com/world/gulf/saudi/saudi-arabia-raises-minimum-wage-for-nationals-in-private-sector-to-sr4000-1.97911088>
13. <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/8dea75f98f65a824e389bdbd422f06d8-0430012022/related/Andreas-Rajchl-EU-Commission.pdf>
14. <https://www.sc.com.my/api/documentms/download.ashx?id=75136194-3ce3-43a2-b562-3952b04b93f4>
15. <https://www.china-briefing.com/news/decoding-china-2024-green-industry-catalogue-key-takeaways/>
16. <https://www.miti.gov.my/index.php/pages/view/9849>
17. <https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/books/ssbcombined-cover-text.pdf>
18. <https://www.adgm.com/legal-framework>
19. <https://www.usgbc.org/leed>
20. <https://www.thenbs.com/knowledge/what-is-breeam#:~:text=BREEAM%20>
21. <https://mostadam.sa/ar>

تواصل معنا:

توماس فيث

شريك ومدير قطاع العقارات العالمي، بي دبليو سي ألمانيا



كريستين كونراد، ماجستير في القانون

شريك ومدير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في قطاع العقارات العالمي، بي دبليو سي ألمانيا



ماريوس سكورم

مشارك، بي دبليو سي ألمانيا



عماد الشحوري

الشريك وقائد قطاع المدن - قسم الاستشارات، بي دبليو سي الشرق الأوسط



نادر مغاري

شريك، قطاع الإسكان والعقارات - قسم الاستشارات، بي دبليو سي الشرق الأوسط



سعيد عوض

شريك، قطاع الإسكان والعقارات - قسم الاستشارات، بي دبليو سي الشرق الأوسط



فراس حسن

شريك، قطاع الإسكان والعقارات - قسم الاستشارات، بي دبليو سي الشرق الأوسط





بي دبليو سي تشير إلى شبكة بي دبليو سي و / أو واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء فيها، كل واحدة منها هي كيان قانوني مستقل. للمزيد من المعلومات يرجى زيارة موقعنا www.pwc.com/structure

©2025 بي دبليو سي. جميع الحقوق محفوظة.