

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

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

- 1.1 مشاريع التنمية الحضرية بالمملكة: الوضع الراهن والأهداف الأساسية
- 21. دور المملكة في دفع عجلة التحول العالمي في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية
- 31. المبادئ التوجيهية الأربعة اللازمة لنجاح عمليات التحول في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالقطاع العقاري
- 41. تقدم المملكة في الالتزام بممارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في التنمية الحضرية
- 51. البعد الإنساني في عمليات تحول الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: الحفاظ على مسيرة التقدم في القطاع العقاري

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

- 2.1 المراحل المختلفة لمشاريع التنمية الحضرية المستدامة التي تتبع المبادئ التوجيهية الأربعة
- 2.2 محاور التركيز الأساسية في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لإنجاح مشاريع التنمية الحضرية
- 2.3 إدراك الإمكانات الكاملة للتمويل المستدام - توصيات أفضل الممارسات للمشاريع العقارية بالمملكة
- 2.4 التقدم الذي أحرزته المملكة في وضع إطار معترف به عالمياً للتمويل المستدام

3 الخاتمة

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

مقدمة

لقد ساهم التحول الذي تشهده المملكة العربية السعودية، في ضوء برامج رؤية المملكة 2030، في ترسيخ 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 **الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية** إذا ما أرادت أن تترك الإمكانات الاجتماعية والاقتصادية الكاملة لهذه المشاريع، إذ إن المشاريع التي تتوافق مع أعلى المعايير الدولية للحوكمة 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 الحوكمة 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.

يقدم هذا التقرير إرشادات للمطورين حول كيفية الامتثال للوائح الدولية المعقدة في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في ظل تطورها المستمر والالتزام بالتوصيات العملية حول تنفيذ أفضل ممارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية عبر كافة مراحل المشروع مستنداً في ذلك على أدلة مستقاة من المشروعات العملاقة الرائدة بالمملكة.

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

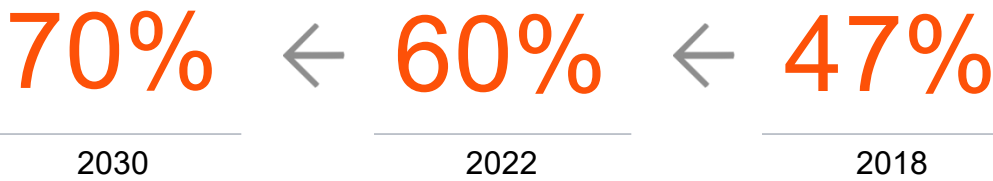
عماد شحروري، بي دبليو سي الشرق الأوسط

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 الحوكمة 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 حددته 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 الحوكمة 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 الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في المشاريع العقارية الحضرية على مستوى العالم.

بالنسبة لمطوري المشاريع الحضرية في المملكة العربية السعودية، يُعدّ الامتثال لمعايير الحوكمة 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 الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية تحديًا كبيرًا. ويعتمد هذا التقرير الذي أعده فريق بي دبليو سي الشرق الأوسط للعقارات والإسكان وفريق العقارات والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من بي دبليو سي ألمانيا على مقابلات شخصية مع مستثمرين محليين ودوليين في قطاع العقارات السعودي وعلى أحدث مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، ويضع التقرير منهجية شاملة للمشاريع الحضرية السعودية لكيفية الامتثال لمبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بما يشمل أفضل الممارسات الدولية في التنمية الحضرية والتمويل المستدام.

لتحقيق أعلى معايير الامتثال الدولية للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية حيث يتعين أن تلتزم المشاريع الحضرية بما يلي:

أربعة مبادئ توجيهية



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 والآخر 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

وبمراعاة هذه المبادئ، يمكن تحقيق سلسلة من النتائج الناجحة في مجال الحوكمة 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 ديناميكية 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 المتنامية من الأطراف المعنية على المشاريع العقارية المطابقة لمواصفات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.
- ضمان الامتثال للمعايير العالمية التي تتزايد أهميتها في مجال التمويل المستدام.

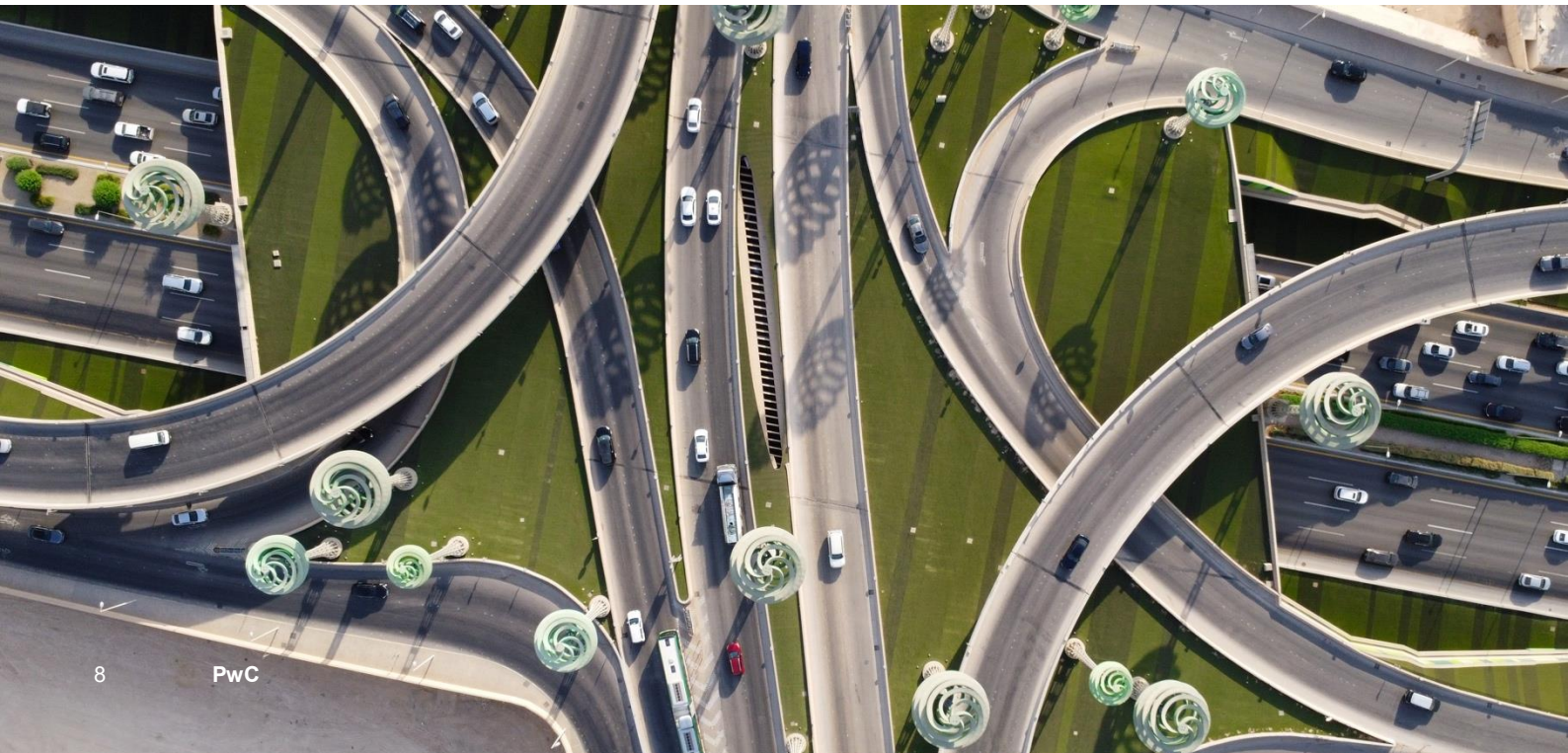
1

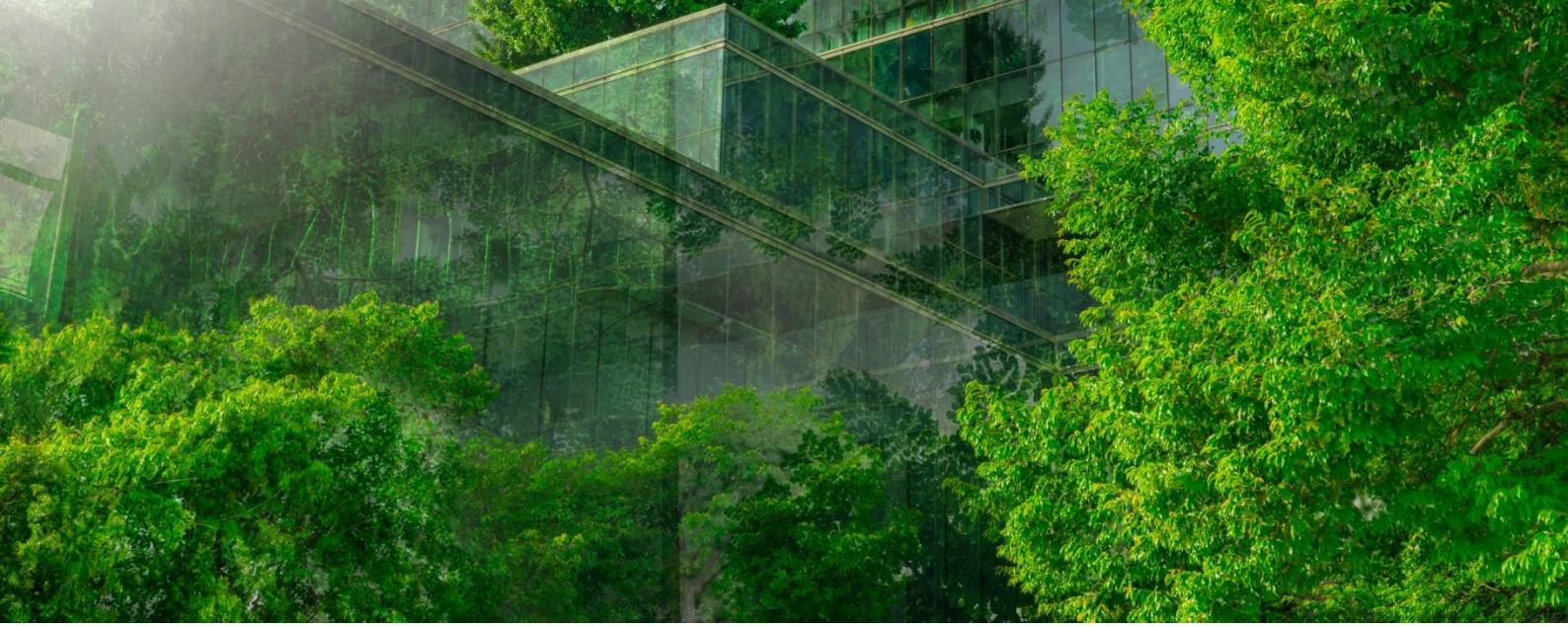
الحوكمة البيئية
والاجتماعية
والمؤسسية تحدث
تحولاً بالقطاع
العقاري في المملكة
العربية السعودية

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

هناك عدد من مشاريع التنمية الحضرية العملاقة التي يتم العمل عليها والتي تتمتع بإمكانات هائلة تؤهلها لدفع عجلة التحول في مجال الالتزام بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية 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 للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية" من خلال جذب نخبة من المستثمرين الدوليين والكوادر العقارية من جميع أنحاء العالم والاستفادة من خبراتهم مع التأكيد في نفس الوقت على احترام الثقافة والقيم السعودية.

ويحلل هذا التقرير الآثار المترتبة على حركة الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية العالمية في مشاريع التنمية الحضرية السعودية، ويحدد الفرص والتحديات التي تواجه مديري المشاريع والمستثمرين وغيرهم من الأطراف المعنية.²





الثقة والحوكمة

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



المنهجية الرائدة

تطبيق التدابير الفردية للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالترتيب الصحيح من خلال اتباع المبادئ التوجيهية الأربعة.

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



جمع وتحليل البيانات الرقمية المتقدمة

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



إدراج نموذج الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في خطة المشروع الرئيسية

إجراء تحليل متكامل لجميع مراحل المشروع في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بهدف إعداد نموذج الحوكمة المناسب.

يوفر التقرير إرشادات عملية لتطبيق مبادئ الحوكمة ويتضمن تحليل شامل للفجوات والجوانب التي تحتاج للتطوير والتحسين بما يساهم 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 ملموساً في دمج مبادئ الحوكمة 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 الحوكمة الشفافة وتحقيق الاستمرارية الاقتصادية التي تعود بالنفع على جميع الأطراف المعنية. وقد يؤدي تنفيذ مبادئ ولوائح الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية إلى زيادة معدل استدامة التنمية الحضرية وصمودها في مواجهة التغيرات، كما قد يساهم 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 تثقيف الأطراف المعنية حول مفاهيم الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وفوائدها ومواكبة لوائحها ومعاييرها التي تتطور باستمرار بما يضمن الامتثال لأهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وإعداد التقارير عنها باستمرار والتواصل بخصوص مدى التقدم المحرز في تحقيقها. وفي الختام، تجدر الإشارة إلى أن اتباع الممارسات الشاملة للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لن يُمكن 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 الحوكمة 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 تنزايد فيه التحديات يوماً بعد يوم. وتستطيع 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 تأمين أيدي عاملة تتميز بالمهارة.

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

على مدار العقد الماضي، أدت 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 متنامٍ 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 يمهّد 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 وتسهم في دفع عجلة التنمية العقارية المستدامة في البلاد من خلال تبني مبادرات المباني الخضراء واستعمال مصادر الطاقة المتجددة 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 البعد 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 وتنازل 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 اللازمة لنجاح عمليات التحول في الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالقطاع العقاري

تتسم التحولات في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالتعقيد، وتضم أطرافاً معنية مختلفة على مستوى المشروعات والشركات والتمويل، ولابد من موازنة الأهداف وتقييمها وتعديلها دورياً لتأخذ في الاعتبار الرؤى الفنية الجديدة والتطورات التي يشهدها السوق.

ومن الملاحظ في كثير من الأحيان أنه لا يتم تنفيذ 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 أداة توجيه لا غنى عنها لمشاريع التنمية الحضرية السعودية الراجعة 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 المتوافقة مع الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بشكل إيجابي في البيئة والمجتمع مع عدم تقويض 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 تلبي مشاريع الإسكان الاجتماعي المعايير البيئية المعترف بها دولياً حتى يتم تصنيفها على أنها مستدامة.

ويتمحور 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 ثلاث 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 تتحملة 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 عرّف 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 الحوكمة 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، مثالاً بارزاً على المنهج المتوازن المكون من ثلاث مراحل³. 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 وآسيا 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 لمعاييرها ويدعم بشكل فعال مسارات التحول في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.



المبدأ الثاني:

تبنى 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 فترات محددة. وهذا المنظور الشامل يجعل من الممكن تقييم الأثر البيئي والاجتماعي الصافي للمشروع على مدار عمره بالكامل، بدءاً من استخراج الموارد مروراً بالإنتاج والاستخدام ووصولاً إلى التخلص منها. ويمكن تحديد التأثيرات السلبية المحتملة وتخفيف 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 الديموغرافية 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 الانبعاثات الكربونية المرتبطة باستخراج مواد البناء وتصنيعها ونقلها وبنائها، وهي بنود لا بد 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 وتدعو 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 بلسم منهج "الأهمية المزدوجة"، وينطوي على تحليل شامل لمخاطر الاستدامة المرتبطة بالتأثيرات الاجتماعية والاقتصادية لنشاط اقتصادي (منظور من الداخل إلى الخارج) وتأثير العوامل البيئية والمجتمعية 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 مديري المشاريع أن يكونوا على دراية دائماً بهذه التأثيرات واتخاذ خطوات للحد منها من خلال تدابير تحافظ على البيئة.

وقد تتضمن المشاريع غير الملتزمة بهذا المنهج تأثيرات ضارة اجتماعياً 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 الانخراط في ممارسات تجارية غير أخلاقية تضر بالمجتمع.

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

لائحة الإفصاح عن التمويل المستدام :(SFDR)

تم تشريع هذه اللائحة في عام 2019، وتقضي بإلزام المشاركين في السوق المالية بتقييم 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 وتأثرها 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 تنفيذ مستوى أعلى من معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية 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 والثاني والثالث، والتي تتطلب جميعها تحليلاً شاملاً يجري في الوقت المناسب بناءً على أحدث المعلومات.

ومع ذلك، يواجه مطورو المشاريع، مثل جميع الشركات والمنظمات، تحديات كبيرة في إدارة بيانات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. وتشمل هذه التحديات تحديد المقاييس الرئيسية للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، وإنشاء أنظمة وعمليات إعداد التقارير والمراجعة، وضمان إمكانية مقارنة بيانات الاستدامة الداخلية بشكل مباشر بالبيانات المكافئة لها في التقارير المؤسسية الأخرى.

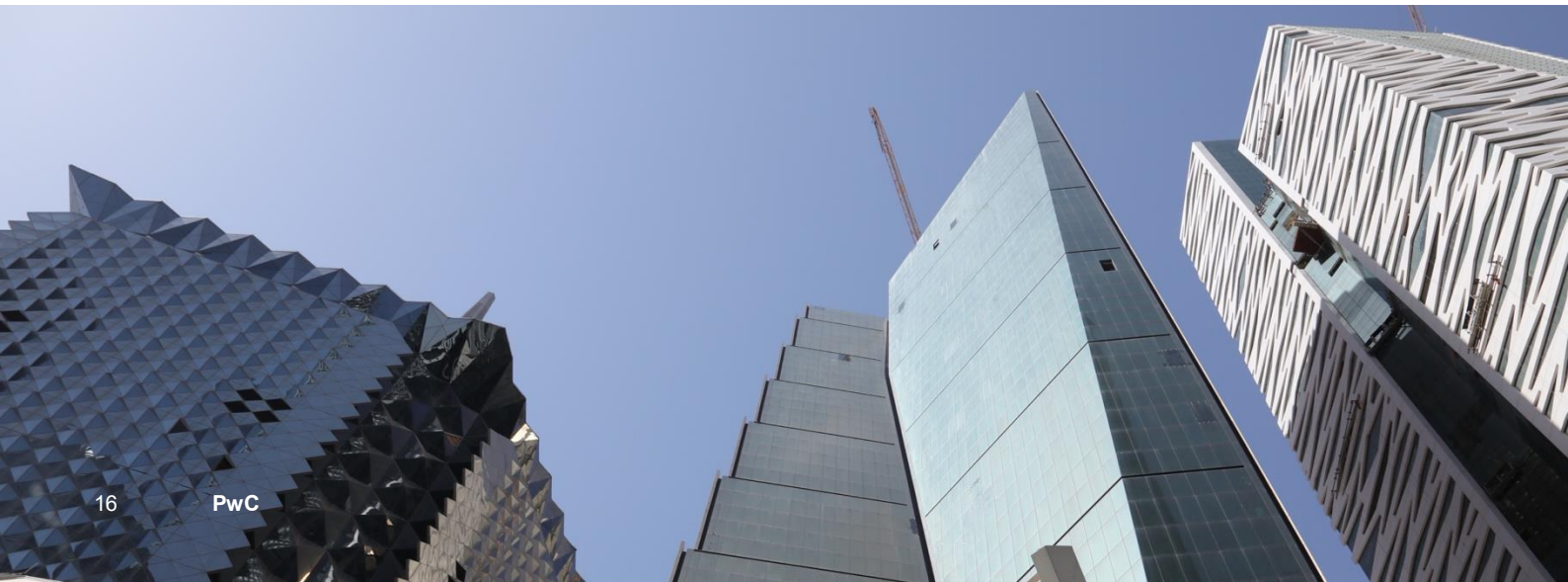
وعلى الصعيد العالمي، يُعترف بالمبدأ الرابع باعتباره سمة أساسية للامتثال الكامل للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. ومن الأمثلة الدولية الرائدة لأطر العمل التي تتضمن هذا المبدأ:

مجلس معايير محاسبة الاستدامة (SASB)

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

المبادرة العالمية للتقارير (GRI)

وقد تأسست المبادرة في عام 1997، وتوفر المبادرة إطاراً شاملاً لإعداد التقارير حول أداء الاستدامة في جميع مجالات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.⁹



وفي قطاع العقارات، من المنتظر أن تصبح المعايير المعترف بها دولياً لجمع وإدارة والإفصاح عن بيانات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أكثر صرامة خلال السنوات القليلة المقبلة، حيث تعمل الرقمنة المتزايدة على تسريع التحول العالمي في مجال الحوكمة 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. ويعد جمع البيانات الدقيقة والشاملة المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أمراً ضرورياً لمراعاة المبادئ الثلاثة الأولى بالكامل في مرحلة لاحقة، وذلك من أجل تلبية معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية الأكثر صرامة والقائمة على البيانات.



2. دورة حياة متكاملة تماماً



1. المستهدفات البيئية والاجتماعية



4. الشفافية



3. الأهمية المزدوجة



تقدّم المملكة في الالتزام بممارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في التنمية الحضرية

99%

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

كشفت نتائج استطلاعنا¹¹ عن وجود اهتمام شديد في السوق ورغبة عامة في الاطلاع الدائم على مدى التقدم المحرز خلال الفترة المقبلة في تحقيق متطلبات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المعترف بها عالمياً. وأوضح معظم المشاركين أن اعتبارات الحوكمة 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.

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

1. اتباع أعلى المعايير العالمية في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: ينبغي أن تولي شركات التضامن ولجان الاستثمار على الأخص الأولوية للاستثمارات المستدامة والمراعية للمسؤولية الاجتماعية، حيث يمثل الالتزام بأعلى معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية أمراً لا غنى عنه لخلق قيمة طويلة الأجل وتخفيف المخاطر.
2. بناء الثقة من خلال إحداث تحول حقيقي: تحتاج مشاريع التطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية إلى إبراز التزامها بالممارسات المستدامة والمراعية للمسؤولية الاجتماعية والإعلان الشفاف عن مدى التقدم المحرز في سبيل تحقيق أهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.
3. عدم التساهل واختلاق الأعذار عند التعامل مع المشاريع الجديدة: يتوقع المستثمرون تركيزاً قوياً على الممارسات المستدامة والمراعية للمسؤولية الاجتماعية من البداية مع وجود نظام حوكمة صارم. وينبغي للجهات التنظيمية أن تتأكد من عدم قبول أي أعذار تمثل سابقة لعمليات التطوير العمراني المستقبلية.

4. الاهتمام بتأمين الموارد والعمالة ذات الخبرة:

ضمان توفير الموارد اللازمة والعمالة الماهرة يمثل أولوية أساسية في المشروعات العملاقة بالمملكة، حيث يتوقع المستثمرون والأطراف المعنية وجود استراتيجيات محكمة للتخطيط والتنفيذ 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 تنشئ مشاريع التنمية الحضرية في المملكة أحياء ونظم مواصلات تخدم مجموعات واسعة من شرائح الاجتماعية والاقتصادية.

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

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

7. تبني أطر عمل موحدة لإعداد التقارير:

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



8. دمج التمويل المستدام:

قد تساهم وسائل تمويل الحوكمة 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 لتقييم الاستثمار وتصنيفه على أنه استثمار مستدام.

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.

10. تخفيف مخاطر الاستدامة:

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

11. الشفافية والامتثال في أطر عمل إعداد تقارير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:

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



12. تحقيق التوازن بين المنافسة والتعاون:

في مشاريع التنمية الحضرية يكتمل السعي للربح من خلال الالتزام بإنشاء عقارات سكنية وتجارية تفيد جميع المواطنين. ويمكن للمؤسسات العاملة في القطاع والمؤسسات الحكومية المساهمة في تعزيز هذا الجهد من خلال تبادل الرؤى القيمة التي تدعم الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وأفضل الممارسات في المجال. وينبغي تشجيع المشاريع العقارية الملتزمة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لتطوير خصائص فريدة تسمح لها بالازدهار بما يضمن تميز هذه العقارات دون أن تغطي عليها عقارات أخرى جذابة في المنطقة.

13. الالتزام بحماية حقوق العمال:

تركز 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 العمال. 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.

14. المقارنة مع آليات الأسواق الناشئة:

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



البعد الإنساني في عمليات تحول الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: 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 الجهود الرامية 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 دخلت 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 للأجور لمواطنيها العاملين في القطاع الخاص إلى 4000 ريال سعودي بهدف تحسين معيشة العاملين وتعزيز سوق العمل المحلي.

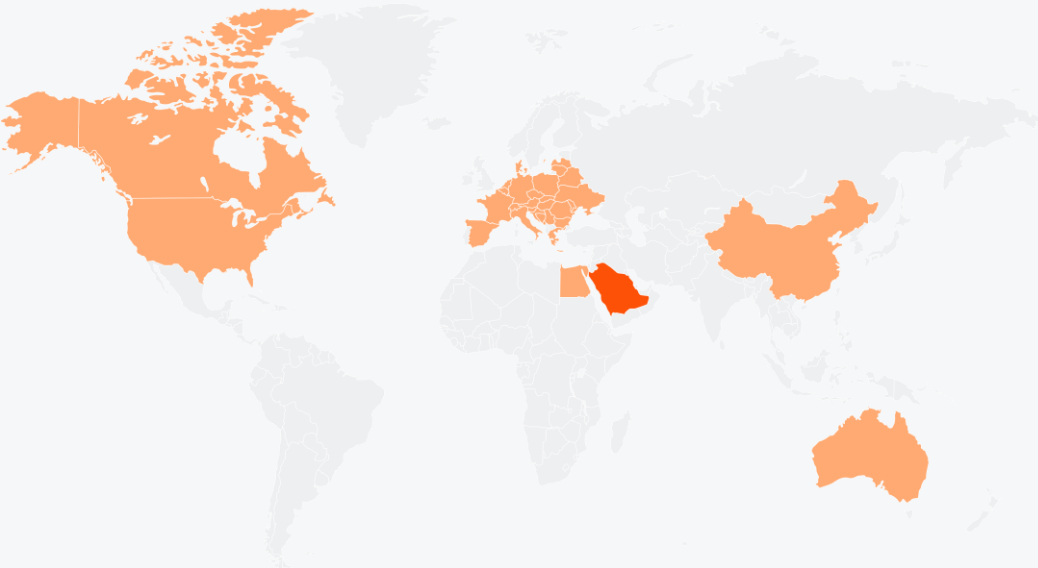
SR4,000

ريال سعودي للمواطنين السعوديين في
القطاع الخاص.

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



كندا	مصر	الصين	أستراليا
الولايات المتحدة	الاتحاد الأوروبي	سنغافورة	بريطانيا
المملكة العربية السعودية			



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 والمؤسسية

لعملية وضع الأطر التنظيمية والسياسات وعملية التخطيط
والبناء

2

توصيات أفضل الممارسات في مجال الحوكمة 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 وانتهاء بعلم الاجتماع الحضري. كما تتميز مشاريع التطوير الممتثلة لمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بالديناميكية وتعدد الوجوه بما يتطلب منهجاً تقدماً شاملاً يمكنه استيعاب الاتجاهات المستقبلية في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بمرونة.

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

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

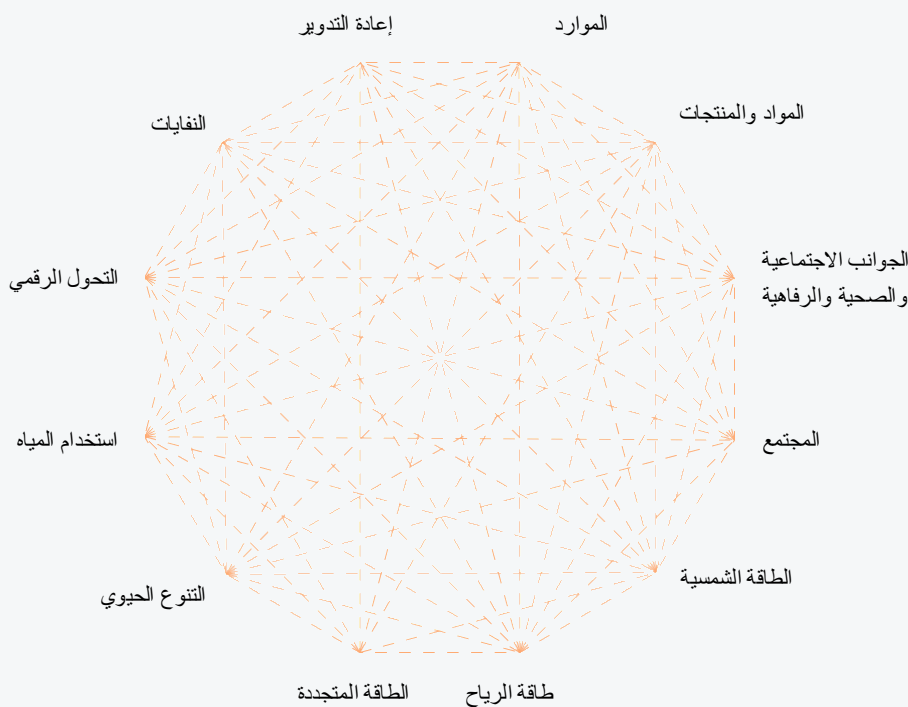


2.1

المراحل المختلفة لمشاريع التنمية الحضرية المستدامة التي تتبع المبادئ التوجيهية الأربعة

الشكل 3: الخطوات
الرئيسية للمشاريع
الحضرية بالمملكة
للامتثال بالمعايير
الدولية لأفضل
ممارسات الحوكمة
البيئية والاجتماعية
والمؤسسية

التسويق والمبيعات	التصميم وتطوير المفهوم	دراسة الجدوى وتحليل أصحاب المصلحة
إدارة المباني وعملياتها	استصدار التصاريح والموافقات	تحليل الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية
أعمال التجديد والنفقات الرأسمالية والتحويلات	عملية البناء وتطوير البنية التحتية	التخطيط الحضري



وفيما يلي المراحل الرئيسية:

1. دراسة الجدوى وتحليل أصحاب المصلحة

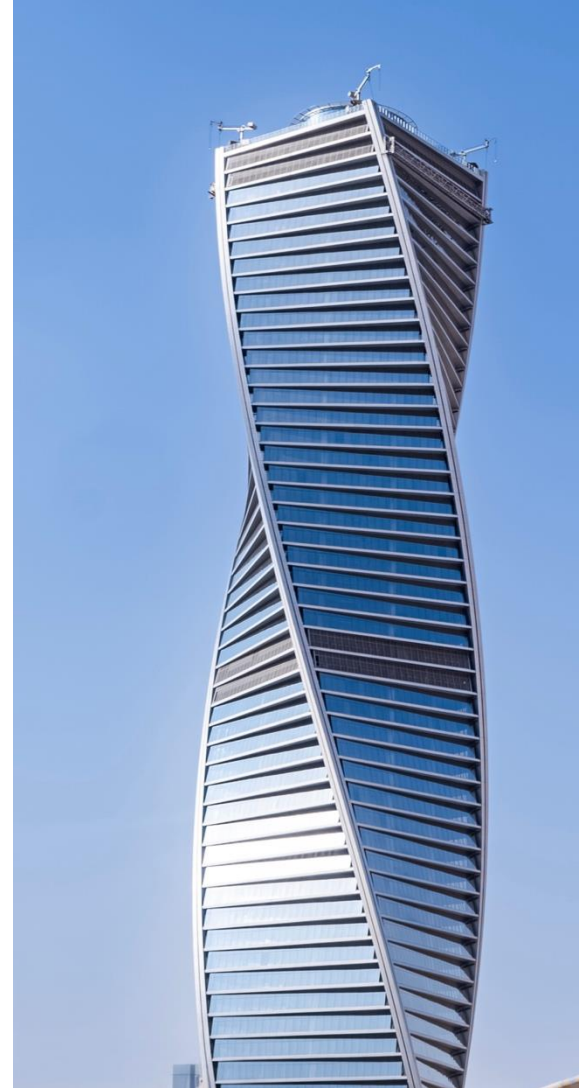
تشمل هذه المرحلة إجراء دراسة شاملة لتقييم الاستمرارية المحتملة للمشروع والتي تتناول مجالات مثل الطلب السوقي والآثار البيئية والجدوى المالية ومتطلبات المستخدم لإنشاء أحياء حضرية تتميز بالتنوع والشمول. فالهدف هو إنشاء مزيج مستدام من المجموعات السكانية واستخدامات الأراضي. وبالإضافة إلى ذلك، ينبغي أن يشمل 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 بالاحتياجات المجتمع مع الامتثال في الوقت نفسه بالمتطلبات التنظيمية.

2. تحليل الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

تحدد هذه الخطوة المحورية أهدافاً معينة للمشروع في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، بناءً على المبادئ التوجيهية الأربعة. ويتناول التحليل مختلف العوامل البيئية مثل ممرات الهواء والأحزمة الخضراء والتنوع الحيوي 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 عندئذ نموذج للحوكمة 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 الأراضي بما في ذلك المساحات الخضراء بناءً على نتائج تحليل الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. كما أنها تتناول تنفيذ ممرات الهواء والأحزمة الخضراء من منظور الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتحديد عناصر أخرى مثل البنية التحتية والمباني والمتنزهات العامة. ولضمان وجود منهج شامل، نوصي بوضع مخطط رئيسي يدمج نموذج الحوكمة 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 الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للتصميمات المعمارية والمخططات الهندسية للمشروع. وينبغي أن يتكامل المخطط مع عملية التصميم بما يضمن مراعاة عوامل مثل المواد وكفاءة الطاقة والتنوع الحيوي ودورة حياة المشروع مع المبادئ التوجيهية الأربعة التي تم تعزيزها من خلال تنسيق المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء.

5. التصاريح والموافقات

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

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

6. عملية البناء وتطوير البنية التحتية

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

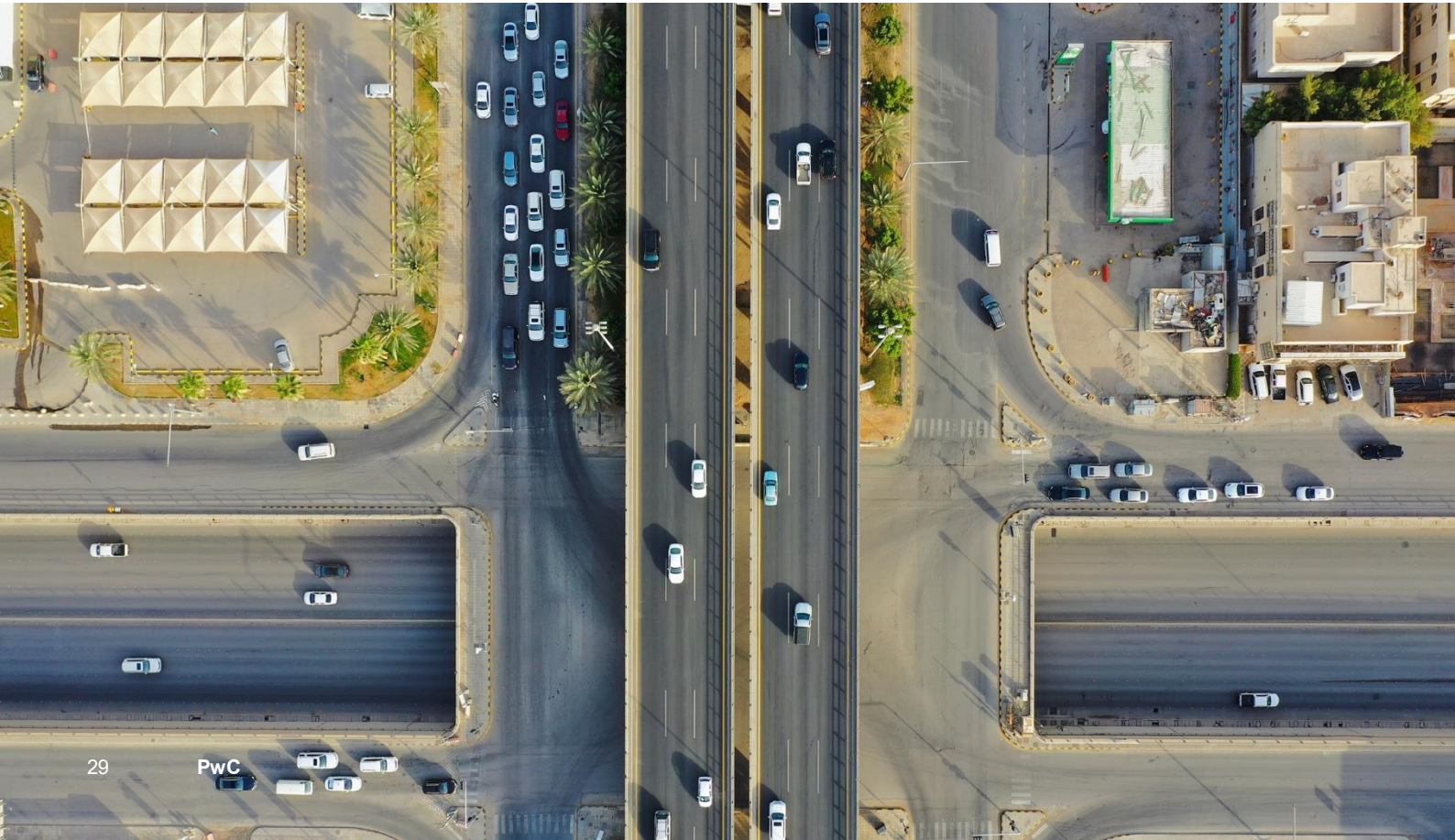
8. إدارة المباني وعملياتها

تأتي 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 للمباني علاوة على التزامها بالمبادئ التوجيهية الأربعة.

9. أعمال التجديد والنفقات الرأسمالية والتحويلات

من الضروري في هذه المرحلة مراجعة مخطط الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للتأكد من أنه محدث ومتوافق مع المبادئ التوجيهية الأربعة. وسيضمن ذلك التزام جميع أعمال التجديد والنفقات الرأسمالية والتحويلات بأحدث المعايير المعترف بها عالمياً في مجال الحوكمة 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 والنظامية وأهداف المشروع ونطاقه والحاجة إلى إشراك أصحاب المصلحة.



2.2

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

يمكن تحديد أهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للمشروع بمجرد إجراء دراسة الجدوى والتحليل الشامل لأصحاب المصلحة. وللوفاء بمعايير أفضل الممارسات الدولية للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، يجب معالجة الموضوعات الرئيسية التالية مع تحديد الموضوعات الفرعية المقابلة لها، بما يضمن مراعاة الشاملة لجميع جوانب الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية 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 التقدم الاجتماعي.

الريادة في الحفاظ على البيئة

- دمج الأولويات المناخية والبيئية في التخطيط والتنفيذ.
- تطبيق نموذج الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية 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 الأمد.
- إنشاء حوافز واضحة تتماشى مع مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لجذب المستثمرين المحليين والدوليين.
- دعم الاستثمارات الخضراء والاستثمارات ذات الأثر التي تحقق عوائد مالية واجتماعية في آن واحد.

بناء حوكمة قائمة على الشفافية والمساءلة

- ضمان دمج مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في المراحل المبكرة من التخطيط والمشتريات والتنفيذ.
- إرساء آليات رقابة قوية، ومشاركة فعالة لأصحاب المصلحة، ونظم قائمة على الشفافية.
- موازنة هياكل الحوكمة مع المعايير الدولية للاستدامة ومبادئ الشفافية.

تصميم مساحات ومجتمعات شاملة

- التركيز على الهوية الثقافية، والتنوع، والاندماج الاجتماعي.
- تعزيز مساحات شاملة تحثي بالهوية المحلية وتمكن 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 الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في الوقت الفعلي.

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 الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية. وقد زادت في الآونة الأخيرة مطالبة المستثمرين الدوليين للمشاريع بوجود وثائق ومواد تواصل ومؤشرات أداء رئيسية شاملة للحوكمة 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 والحوكمة المؤسسية.

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

وسيساعد توحيد مؤشرات الأداء الرئيسية وغيرها من الوثائق المعنية بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية المستثمرين على فهم بقية آثار الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لمشاريع حضرية سعودية معينة وتقييم مدى التزامها بالمتطلبات الدولية لحوكمة 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 مجابهة التحديات العالمية ومنها التغير المناخي وعدم المساواة الاجتماعية والحوكمة المؤسسية، ما سيضطر المطورين الحضريين السعوديين إلى أن يحدو حذو نظرائهم العالميين في التكيف مع قواعد التمويل التي تزداد صرامة شيئاً فشيئاً للحفاظ على التنافسية الدولية في مجال تمويل المشاريع الذي يشهد تطورات سريعة.

وتتوافق أطر التمويل المستدام التالية مع المعايير العالمية للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتدعم 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 وتقوي ثقة أصحاب المصلحة ويمكن أن تسترشد بها مشاريع التنمية الحضرية بالمملكة لدمج عوامل الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في عمليات صناعة القرار المالي:

1. إطار عمل التمويل المستدام للاتحاد الأوروبي

يحقق هذا الإطار - الذي يعد جزءاً من الصفقة الأوروبية الخضراء التي طرحها الاتحاد الأوروبي عام 2019 - يتوافق بين الأنشطة المالية واعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية بما يعزز وجود اقتصاد أكثر استدامة ومرونة. ومن بين العناصر الرئيسية في هذا الإطار لائحة تصنيف الاتحاد الأوروبي التي تؤسس لنظام تصنيف للأنشطة الاقتصادية المستدامة من الناحية البيئية¹³. وتشمل هذه اللائحة معايير واضحة للقطاع العقاري لا سيما فيما يتعلق بالتخطيط والبناء والتشييد 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 الموضوعية لتأهيل المشاريع للحصول على تمويل ومتطلباتها المحكمة لإعداد التقارير والإفصاح بخصوص استخدام الأموال¹⁴.

3. كتالوج السندات الخضراء الصينية

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 الكربونية¹⁵.



4. الإطار المالي للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في الصناعة

يعمل الإطار المالي للحوكمة 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 المنشور في عام 2018 دور القطاع المالي في تعزيز التنمية المستدامة المتوافقة مع الحوكمة 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 الحوكمة 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 الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.¹⁸ 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 التحويلية للمملكة العربية السعودية، والمجسدة في رؤية 2030، فرصاً جذابة للمستثمرين. وكما أشارت شركة بي دبليو 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. ويُعدّ التمويل الأخضر، في الواقع، فرصة كبرى غير مستغلة في منطقة الشرق الأوسط – لا سيما في دول مجلس التعاون الخليجي، التي تتمتع بأسواق رأسمالية قوية وتميزها في الطاقة المتجددة منخفضة التكلفة. ومع تزايد اهتمام المستثمرين العالميين بالمشاريع المتوافقة مع مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، فإن المنطقة مهيأة لتتبوأ موقع الريادة. تُظهر دراسة أعدتها شركة ستراتيجي& 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.

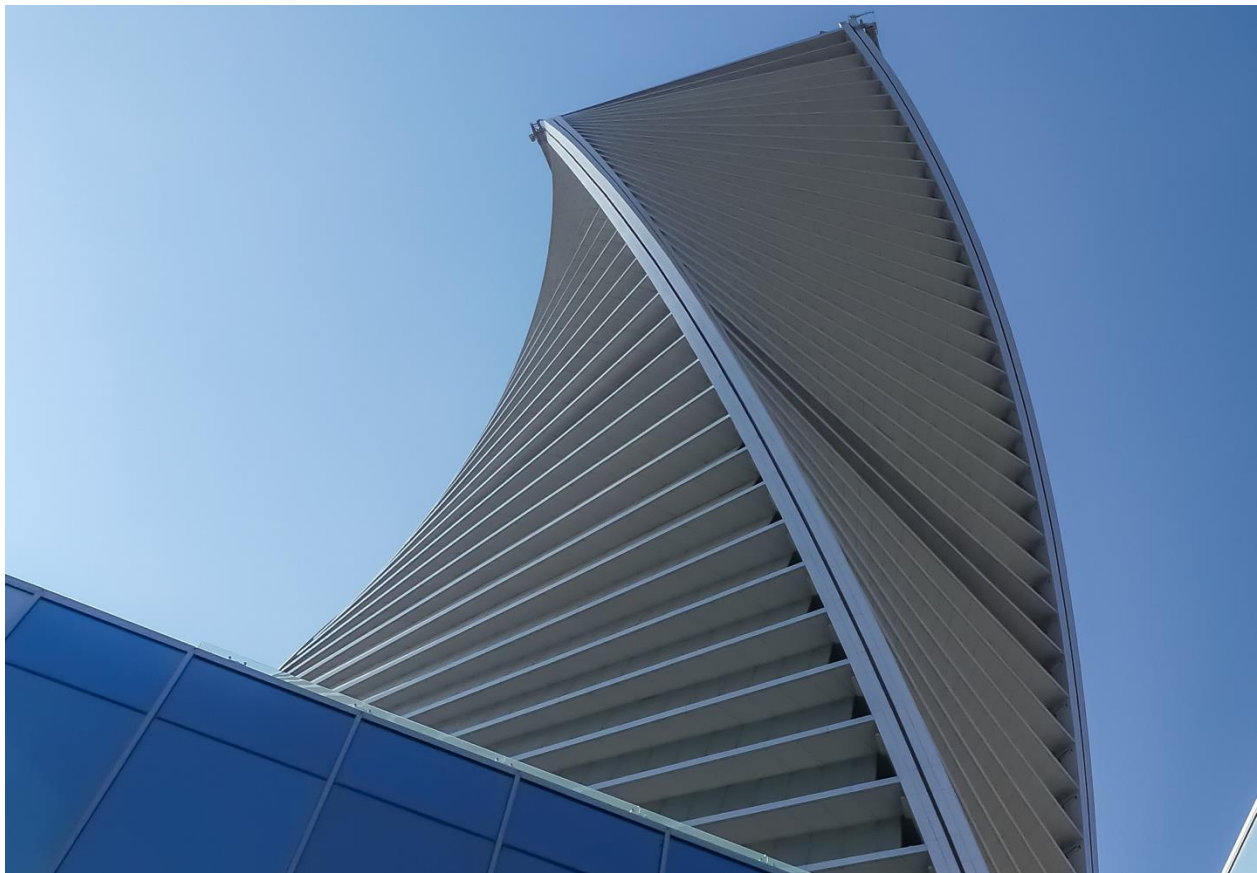
وعلى مدار العقد الماضي، كانت المملكة العربية السعودية في طليعة الدول الداعمة لمبادرات التمويل المستدام من خلال مبادرة السعودية الخضراء وركيزة التنمية الحضرية المستدامة في رؤية 2030 التي توجه الاستثمارات إلى الاستدامة البيئية وتطوير البنى التحتية. وتعتبر مبادرة السعودية الخضراء أحد المحفزات المالية التي 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 مستقلة 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 بعمالة الأطفال والعمل القسري.

وفي مارس 2024، أصدرت وزارة المالية السعودية إطارها 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 مستلهمًا من رؤية 2030. وثّرسي المبادئ التوجيهية الأربعة التي سلط هذا التقرير الضوء عليها الأسس اللازمة لتحقيق هذا الهدف في قطاع تتوقع فيه المؤسسات المستثمرة أن يأتي التمويل المستدام في صميم وجوهر عملية تمويل المشاريع الحضرية الكبرى.



3

الخاتمة



ما الخطوة القادمة؟

بناء منهج سعودي للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للتنمية الحضرية

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

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

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



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://gulfnnews.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/8dea75f98f65a824e389bdbc422f06d8-0430012022/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، بيي
دبليو سي ألمانيا



عماد الشحروري

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



كريستين كونراد، ماجستير في القانون

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



نادر مغازي

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



ماريوس سكورم

مشارك، بيي دبليو سي ألمانيا



سعيد عوض

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



فراس حسن

شريك، قطاع الإسكان والعقارات - قسم
الاستشارات، بيي 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.