



الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية

والحوكمة في مجال التقييم العقاري في المملكة

DEC 2023

إعداد:
الإدارة التنفيذية للتطوير المهني

مقدمة

يُعتبر اتفاق باريس للمناخ أهم اتفاقيات الحوكمة المتعلقة بالاستدامة البيئية والرامية إلى التخفيف من آثار تغير المناخ. إن الغرض من الاتفاق المشار إليه، الذي أقره 196 طرفًا في مؤتمر الأطراف الحادي والعشرين في باريس، هو "الحد من ظاهرة الاحتباس الحراري إلى ما دون الدرجتين، ويُفضل أن تكون 1.5 درجة مئوية، مقارنة بمستواها قبل عصر الصناعة"¹ بحلول عام 2050. وقد نتج عن هذا الاتفاق العالمي الشامل مبادرات إقليمية ووطنية للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، مثل مبادرة الشرق الأوسط الأخضر (MEGI) والمبادرة السعودية الخضراء (SGI). وقد استضافت الرياض كلاً من مبادرة الشرق الأوسط الأخضر والمبادرة السعودية الخضراء في عام 2021، وذلك سلفًا لمؤتمر الأطراف السادس والعشرين العالمي الذي عُقد في غلاسكو بالمملكة المتحدة. ومنذ ذلك الحين، ظلت المنطقة متصدرة مجال الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، حيث استضافت مدينة شرم الشيخ في مصر مؤتمر الأطراف السابع والعشرين، واستضافت دبي بالإمارات العربية المتحدة، مؤتمر المناخ الثامن والعشرين الذي اختُتمت فعالياته مؤخرًا في ديسمبر 2023. وقد حددت هذه المبادرات الإقليمية والوطنية المسار منذ البداية، حيث وضعت مبادرة الحوكمة السعودية استراتيجية الحوكمة المسؤولة والمستدامة للمملكة العربية السعودية، في إطار رؤية السعودية 2030. وبحسب ما أعلنه البنك الدولي، فإن نسبة تتراوح بين 50% إلى 70% من ثروة العالم عبارة عن أراضي أو عقارات². ويهدف برنامج التحول الوطني في المملكة العربية السعودية 2020 - وما أعقبه من تعديلات في البرنامج وبرامج تحقيق الرؤية (VRPs) - إلى جملة أمور من بينها مضاعفة إسهام القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي

1 اتفاق باريس <https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement>

2 غرض مجلس معايير التقييم الدولية وهيكله واستراتيجيته - مجلس معايير التقييم الدولية، أكتوبر 2015

الكلي ونسبة التمويل العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي. كما تمويل المملكة العربية السعودية سلسلة من المشاريع العملاقة تحت رعاية صندوق الاستثمارات العامة (PIF) لبرامج ومبادرات رؤية 2030، مما يعزز النشاط في قطاع العقارات.³ أيضًا، يُعتبر مجال السياحة المزدهر في المملكة حافزًا قويًا لمشاريع تطوير وإعادة تطوير المباني ونظرًا لأهمية العقارات من حيث كونها إحدى فئات الأصول للناتج المحلي الإجمالي على الصعيد العالمي، تعمل منظمات على وضع المعايير والهيئات التنظيمية، مثل المجلس الدولي لمعايير التقييم [IVSC] والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين [تقييم]، ضمن هياكل الحوكمة الأكثر شمولاً، على توفير الاستدامة وتقديم الإرشاد في باب العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لمهنة التقييم. ومن ثم يقتضي الأمر قدرًا كافيًا من التزام المقيمين بعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تحليلاتهم عند التقييم بالشكل الصحيح.

ما هي العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة؟

إن الأحرف ESG ترمز إلى العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة. ويعرف المعهد الملكي للمساحين القانونيين العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة بأنها: "العوامل التي تكون إطار عمل تقييم تأثير الاستدامة الممارسات الأخلاقية للشركة على أدائها المالي وعملياتها".⁴

ومن خلال ذلك التعريف توجد ثلاثة (3) عوامل ليست فقط مميزة وإنما متداخلة ومتقاطعة: وهي العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة. وهذه العوامل الثلاثة مدعومة بواسطة "الاستدامة والممارسات الأخلاقية". يجب أن تؤخذ هذه المبادئ وأن تطبق مجتمعة ومن ثم ستساعد الشركات على تحقيق الفعالية وتحسين أدائها الاستثماري. أيضًا، يمكن تطبيق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على الأصول الملموسة الفردية وتشغيلها.

العوامل البيئية:

إن اعتبارات الاستدامة البيئية واسعة النطاق ولها آثار بعيدة المدى، نظرا لتعدد مصادر انبعاثات الكربون والآثار المرتبطة بها، وبعض تلك المصادر طبيعي وبعضها من صنع الإنسان.

أجرت المملكة العربية السعودية دراسة وضعت التأثير الصحي لتغير المناخ في إطاره الصحيح في منطقة الخليج والشرق الأوسط الأوسع. وقد أبرزت النتائج الأولية للدراسة، التي تم الكشف عنها في مؤتمر المناخ (COP26)، أن درجات الحرارة المحلية قد ارتفعت بمقدار 2.5 درجة مئوية منذ أواخر سبعينيات القرن العشرين، يقترن ذلك بمخاطر في موسم الحج في مكة المكرمة والتي تتمثل في ارتفاع درجات الحرارة والإجهاد الحراري. هذا وهناك آثار أوسع نطاقًا للدراسة تتمثل في زيادة مخاطر الأمراض المنقولة بالعدوى (مثل حمى الضنك والملاريا)، وأمراض الجهاز التنفسي الناتجة عن سوء جودة الهواء (مثل الربو والتهاب الشعب الهوائية)، والأخطار التي تهدد المياه، والأمن الغذائي، والمحاصيل.⁵

العوامل الاجتماعية:

تشمل العوامل الاجتماعية قضايا مثل رفاه الموظفين والتنوع والشمول والتأثير الصافي للخيارات البيئية (سواء كان إيجابيًا أو سلبيًا) على التجمعات المحلية والمجتمع بشكل عام. وفيما يخص المباتي، تشمل العوامل الاجتماعية جودة تخطيط المساحات وسهولة الاستخدام بما يعزز رفاه الموظفين من خلال توفير الوصول إلى الضوء الطبيعي والتهوية الكافية ومرافق رعاية الأطفال، إلى غير ذلك.

يتمثل أحد جوانب العوامل الاجتماعية، الاعتراف بأصول الملكية في السياق التاريخي والثقافي للمجتمع الذي توجد فيه، أو بعبارة أخرى "القيمة الاجتماعية" للأصول. وتشرح الورقة البحثية التي أعدها المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بإيجاز القيمة الاجتماعية على النحو التالي: "القيمة الاجتماعية يُقصد بها جميع آثار التدخلات أو السياسات أو المشاريع على المجتمع والقيمة التي تحدثها هذه الآثار، سواء كانت إيجابية أو سلبية." ويعني هذا باختصار أن "القيمة الاجتماعية ... هي القيمة الصافية التي تتحقق للمجتمع (صافية من الآثار السلبية)".⁶ وقد تناولنا القيمة الاجتماعية بمزيد من التفصيل في منهج 116 لفرع التقييم العقاري الصادر عن "الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين".⁷

4 تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين (الكتاب الأحمر) - المعايير العالمية - المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ 31 يناير 2022

5 مجموعة أيون - نوفمبر 2021 - يسلط الضوء على التقرير الكامل الذي لم يصدر بعد (مقتطفات من عرب نيوز)

<https://www.arabnews.com/node/1965691/saudi-arabia>

6 قياس القيمة الاجتماعية في مشاريع البنية التحتية - المعهد الملكي للمساحين القانونيين، سيميتريكا جاكوبس، سبتمبر 2020

7 منهج 116 - تقييم العقارات التراثية، تقييم

عوامل الحوكمة:

على الصعيد العالمي، في سياق الاستدامة البيئية وتغير المناخ، يُعتبر اتفاق باريس (المعروف أيضًا باسم اتفاق باريس للمناخ) الهيكل الشامل للحكومة. وهذا الاتفاق عبارة عن معاهدة دولية ملزمة قانونًا بشأن تغير المناخ، أقرها 196 طرفًا في مؤتمر الأطراف الحادي والعشرين في باريس، بتاريخ 4 نوفمبر 2016.⁸ أما على الصعيد الوطني، فهناك المبادرة السعودية الخضراء والتي تهدف إلى إعادة تأهيل 40 مليون هكتار من الأراضي خلال العقود القليلة المقبلة، مع إطلاق 24 مبادرة لزراعة 10 مليارات شجرة. وتتمثل أهداف خطة التشجير في تحسين جودة الهواء، والحد من العواصف الرملية، ومكافحة التصحر، وخفض درجات الحرارة في المناطق المجاورة.

الاستدامة والعقارات: التعاريف الرئيسية

تُعرّف العقارات بأنها: "الأرض وجميع ما يشكل جزءًا طبيعيًا من الأرض (مثل الأشجار والمعادن) وما يلحق بالأرض (مثل المباني وتحسينات المواقع) وجميع ملحقات المباني الدائمة (مثل التركيبات الميكانيكية والكهربائية التي تقدم خدمات للمبنى)، سواء كانت تحت الأرض أو فوقها". (يُلاحظ أن المعيار 400 من معايير التقييم الدولية في الفقرة 20.2 منه يعرف حق ملكية الأراضي والمباني أو التحكم فيها أو استخدامها أو سكنها بأنه مصلحة عليا). (المصدر: المعايير العالمية لتقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين 2022، الكتاب الأحمر).

ليس هناك تعريف واحد مقبول عالميًا لمهية الاستدامة، ولكن من خلال نص مقتطع من تعريف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الوارد أعلاه - وهو "تأثير الاستدامة والممارسات الأخلاقية ... - يتضح أن الاستدامة عنصر أساسي في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

يرد ملخص لتعريف الاستدامة، القدر الذي ينطبق منه على التقييم، في المعايير العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين "الكتاب الأحمر": "لأغراض تطبيق هذه المعايير، يُقصد بالاستدامة أنها أخذ مسائل (على سبيل المثال لا الحصر) مثل البيئة وتغير المناخ، والصحة والرفاه، والمسؤولية الشخصية والشركات في الاعتبار، والتي قد يكون لها أو لها بالفعل تأثير على تقييم الأصل. وبشكل عام، فإنها تُقصد بها الرغبة في القيام بأنشطة دون استنفاد الموارد أو إحداث آثار سلبية". (المصدر: المعايير العالمية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين 2022، الكتاب الأحمر).⁹

التعريفات العقارية الأخرى ذات الصلة بهذه المقالة:

- الملكية (Property): المصالح في العقارات، والتي قد تكون عبارة عن أرض فقط أو عقارات مبنية.
- الملكية المبنية (Built property): المصالح في العقارات التي توجد على الأرض التي تم تطويرها مع المباني أو غيرها من الهياكل.

8 اتفاق باريس - <https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement/the-paris-agreement>

9 تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين (الكتاب الأحمر) - المعايير العالمية - المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ 31 يناير 2022

نظام المقيمين المعتمدين المقيّم المعتمد ومعايير التقييم الدولية

يتطلب نظام المقيّمين المعتمدين، الذي ينظم عملية التقييم في المملكة العربية السعودية، الامتثال لمعايير التقييم الدولية والدليل المهني لتقييم للعقارات. ويجب على المقيّمين التأكد من أن لديهم المهارات والمعرفة اللازمة لتحليل اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة بكفاءة قبل قبول تلك المهام. ويجب الاهتمام بشكل خاص بالتزامات المقيّمين المعتمدين، على النحو الموضح في المواد من 10 إلى 21 من نظام المقيّمين المعتمدين.¹⁰ إن الالتزام بأخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في الاعتبار في عملية التقييم مستقى ضمناً من معايير التقييم الدولية وخاصة المعيار 101، 20.1 من معايير التقييم الدولية. وبعبارة أخرى، "يجب أن تكون جميع النواحي المتعلقة بالتقييم والعمل المبذول في سبيل إعدادها ملائمة للغرض".¹¹ ويجب على المقيّمين أن يحرصوا على الامتثال لمتطلبات الكفاءة المحددة في معيار التقييم الدولي - الكفاءة، الفقرة 50 (1-50 إلى 3-50) - التي تنص على أنه "يجب أن يتولى إعداد أعمال التقييم شخص أو شركة تتمتع بالقدر الكافي من الكفاءة الفنية والخبرة والمعرفة بموضوع التقييم والأسواق التي يعمل فيها والغرض من التقييم (50-1)".¹²

المعايير العالمية لإعداد التقارير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وأطر التقييم

لا يوجد مجموعة المعايير الموحدة لإعداد تقارير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وهذا الافتقار يزيد من خطر القياس غير الدقيق. ولمعالجة هذه المشكلة، وُضعت سلسلة من معايير كتابة التقارير والأطر وأدوات القياس، لتقدم التوجيه اللازم.

تم إنشاء مجلس معايير محاسبة الاستدامة (SASB) لتوجيه الشركات في الكشف عن معلومات الاستدامة المالية الجوهرية لمستثمريها. وتحدد المعايير مجموعة فرعية من القضايا البيئية والاجتماعية والحوكمة الأكثر صلة بالأداء المالي في كل قطاع.¹³ وفي أغسطس 2022، بهدف زيادة توحيد المعايير، انتهت مؤسسة تقارير القيمة (VRF) - التي تُعتبر معقلاً لمبادئ التفكير المتكامل وإطار إعداد التقارير المتكامل ومعايير مجلس معايير محاسبة الاستدامة - من الاندماج في مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، مع نقل مشاريع مجلس معايير محاسبة الاستدامة رسمياً إلى مجلس معايير الاستدامة الدولية (ISSB). إن الهدف المعلن لمؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية هو "وضع إطار عالمي شامل لإعداد تقارير الاستدامة فيما يخص أسواق رأس المال".¹⁴

تُعتبر معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI) في الوقت الحالي هي المجموعة الأكثر استخداماً لمعايير إعداد تقارير الاستدامة، وبحسب موقعها على الإنترنت. فقد انطلقت المبادرة العالمية لإعداد التقارير في عام 1997، وتهدف إلى تزويد الشركات والمؤسسات بمصطلحات عالمية مشتركة لإعداد تقارير الاستدامة.¹⁵

أنشأ مجلس الاستقرار المالي (FSB) فرقة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD) لإصدار توصيات بشأن أنواع المعلومات التي يجب على الشركات الكشف عنها لمساعدة المستثمرين والمقرضين وشركات التأمين على تقييم مخاطر تغير المناخ وتسعيها بشكل صحيح، بحجة أنه بدون المعلومات الصحيحة، "من الممكن أن يقوم المستثمرون وغيرهم بتسعير الأصول أو تقييمها بشكل غير صحيح، مما يؤدي إلى سوء توزيع رأس المال".¹⁶

هذه الموارد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، بلومبرج إي إس جي ورويتز، متوفرة للمقيّمين. على أن اعتماد جزء كبير من البيانات على مصادر متنافسة وعدم كفاية التوحيد القياسي يؤديان إلى مشكلات في قياس البيانات للمقيّمين والمستثمرين.

10 نظام المقيّمين المعتمدين - المرسوم الملكي رقم م/34 بتاريخ 9/7/1433 هـ

11 معايير البيئية والاجتماعية والحوكمة والتقييم العقاري - ورقة بحثية صادر عن مجلس معايير التقييم الدولي، أكتوبر 2021

12 معايير التقييم الدولية - مجلس معايير التقييم الدولي، بتاريخ 31 يناير 2022

13 مجلس معايير محاسبة الاستدامة - <https://www.sasb.org/about/>

14 مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية تنتهي من الاندماج مع مؤسسة تقارير القيمة - <https://www.ifrs.org/news-and-events/news/2022/08/ifrs-founda-tion-completes-consolidation-with-value-reporting-foundation>

15 المبادرة العالمية لإعداد التقارير - <https://www.globalreporting.org/>

16 فرقة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ - نبذة | فرقة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (fsb-tcfd.org)

من الجدير بالذكر أيضًا أن أغلب هذه الموارد تقوم بتحليل العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على مستوى الشركة أو المنشأة، مما قد يشكل عقبة أمام المقيّم العقاري الذي يسعى إلى تحليل البيانات على مستوى الأصول الملموسة، أي على مستوى الممتلكات المادية، لأغراض مقارنة الأصول وتقييمها.

استجابة لهذا التحدي، نشر مجلس معايير التقييم الدولية مؤخرًا ورقة بحثية بشأن هذا الموضوع. وقد أقرت الورقة بالتحديات وأوضحت أنه "في هذه المرحلة المبكرة من الاعتراف بالسوق واعتماد ممارسات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، ليس هناك حتى الآن شفافية تامة فيما يتعلق بخصائص العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة للمباني، مما يصعب جدًا من مهمة العثور على معاملات سوق صالحة للمقارنة تعكس الاعتماد التام للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، أو معرفة مقدار اعتماد العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة للمقارنات المستخدمة ومقارنته بشكل موضوعي".

17

أيضًا، يقدم المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بالاشتراك مع "تقييم" والمجلس الدولي لمعايير التقييم، إرشادات حول هذا الموضوع. وفي مايو 2023، أعيد إصدار المذكرة التوجيهية للنظام الملكي للمساحين القانونيين باعتبارها أحد المعايير. وقد أشار المجلس، في معرض توصيف الوضع الحالي لكل من "تقييم" والمجلس الدولي لمعايير التقييم، إلى أنه "قد لا يكون هناك دليل تجريبي يدعم القيم التفاضلية المستندة إلى مجموعة كاملة من معايير وخصائص الاستدامة".¹⁸

3 موارد تقييم استدامة العقارات في المملكة العربية السعودية

"مستدام" هي عبارة عن مجموعة من موارد تقييم المباني الخضراء الفريدة من نوعها في المملكة العربية السعودية وهي مقتصر على المملكة العربية السعودية وعلى مجال العقارات، وهناك واحدة للمباني التجارية والأخرى للمباني السكنية. وقد تم تطويرها باعتبارها نظام شامل لتقييم الاستدامة وإصدار الشهادات لضمان الاستدامة طويلة الأجل للمباني التجارية [والسكنية] في المملكة العربية السعودية، أي أنها عبارة عن آلية لتقييم مدى امتثال المبنى لمعايير الاستدامة البيئية.¹⁹

بالنسبة للتطورات الجديدة والعقارات قيد الإنشاء في المملكة العربية السعودية، يُعد كود البناء الأخضر السعودي (SBC) 1001 من الموارد المفيدة للعاملين في مجال العقارات. ويُعد كود البناء الأخضر السعودي (SGBC)، المعروف أيضًا باسم SBC 1001 - كود البناء الأخضر، جزءًا من مجموعة من اللوائح القانونية والإدارية والفنية التي تقرر الحد الأدنى لمعايير التصميم وإنشاء المباني في المملكة العربية السعودية. وقد سُن كود البناء الأخضر السعودي لضمان تقليل أثر المباني المصممة والمشيدة وفقًا لمعايير الكود على البيئة.

17 المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة والتقييم العقاري - ورقة بحثية صادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي، أكتوبر 2021

18 الاستدامة ومعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييم العقارات التجارية والمشورة الاستراتيجية، الإصدار الثالث - مذكرة توجيهية صادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، عالمية (أعيد إصدارها باعتبارها أحد المعايير في مايو 2023)

مستدام - 84/page/84

19

وقد تم الاسترشاد في تحديد معايير التشغيل والصيانة المستدامة لمستدام بالأهداف والغايات الواردة في رؤية 2030، على النحو الموضح في الشكل 1.



الشكل 1: العلاقة بين رؤية 2030 و"مستدام"






إن كلاً من "مستدام" للمباني التجارية و"مستدام" للمباني السكنية يتماشى مع كود البناء الأخضر السعودي (SGBC) وقد وُضع كلاهما بغرض تجاوز الحد الأدنى لمتطلبات كود البناء الأخضر السعودي لضمان رفع مستوى الاستدامة للمباني التجارية والسكنية. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب "مستدام" D + C (و O + E) مجموعة من معلمات الأداء المحددة التي تمت مقارنتها بالمعايير الأساسية على النحو المحدد في كود البناء الأخضر السعودي لتحسين الأداء والتشغيل.²⁰ إن "مستدام" مصمم بحيث يغطي جميع مراحل دورة حياة المبنى، من التصميم والبناء (D + C) إلى التشغيل وإعادة الاستخدام، أي التشغيل والمبنى القائم (O + E). يرد أدناه شكل يوضح العلاقة بين كود البناء الأخضر السعودي ومستدام.








الشكل 2: العلاقة بين كود البناء الأخضر السعودي و "مستدام"

ينقسم كلا النظامين، التجاري والسكني، إلى فئات ائتمانية منفصلة، وتُحدد درجة المشروع أو المبنى بناءً على مجموع نقاط الائتمان التي تم الحصول عليها. وتختلف الدرجات باختلاف الفئات التجارية والسكنية، ولكن كليهما يعتمد على 5 مستويات للتصنيف، من الأخضر إلى الألماسي، على النحو الموضح أدناه.

الجدول 1: مستويات تصنيف مستدام - تجاري D + C

عدد النقاط المحرزة	مستوى التصنيف
≥ 25	 أخضر
≥ 45	 برونزي
≥ 65	 فضي
≥ 85	 ذهبي
≥ 105	 ألماسي

الجدول 2: مستويات تصنيف "مستدام" - O + E سكني

عدد النقاط المحرزة	مستوى التصنيف
≥ 20	 أخضر
≥ 35	 برونزي
≥ 50	 فضي
≥ 65	 ذهبي
≥ 80	 ألماسي

4 الاستدامة والمباني التراثية [المدرجة]

إن استدامة المباني مفهوم تاريخي ليس جديد، حيث يعود تاريخه، إلى الإغريق القدماء في مصر، وهو ما يتفاخر المرشدون السياحيون ببيانه لزوار الآثار كما هو الحال مع القيمة الجوهرية للهياكل التاريخية.²¹ إن أغلب المباني التاريخية التي بقيت ولا زالت قيد الاستخدام إنما نجحت في ذلك لأنها غالبًا ما تم تكييفها مرارًا وتكرارًا، مما يثبت استدامتها وتكيفها مع الاحتياجات المتغيرة للمجتمع.²² لقد تم تشييد هذه المباني لكي تدوم بدرجة ما، وهي بطبيعتها قابلة للانتفاع من إعادة استخدامها، وهو ما يفسر سبب استمرار وجود معظم المباني التاريخية التي يلقاها المقيّمون اليوم. ومن خلال إعادة استخدام المباني الحالية التي تم بالفعل استثمار الطاقة اللازمة للبناء فيها، يتلافى المطورون إهدار الموارد النادرة والمستخرجة التي تنتج عن عمليتي الهدم وإعادة الإعمار.

5 الاستدامة والمباني الحديثة

إن أغلب عوامل إعادة استخدام المباني التراثية الموضحة أعلاه تنطبق أيضًا على المباني الأكثر حداثة. ومن الممكن أن يكون تجديد المباني القديمة الأقل توفيرًا للطاقة لتحسين كفاءتها الكربونية خيارًا مقبولًا مقارنة بالهدم وإعادة البناء. وعلى الرغم من أن التجديد المدروس قد يستلزم نفقات رأسمالية كبيرة، فإن الفوائد التي تُجنى من وراء التحسينات المطلوبة لتمكين إعادة الاستخدام المستدام طويل الأجل تفوق في أغلب الحالات تكاليف مرحلتي الهدم وإعادة التطوير.

6 تكاليف الإصلاح والصيانة والحفظ

تُعتبر إعادة استخدام المباني القديمة فرصة مهمة للمساعدة في الحفاظ على الطابع المحلي والتميز في تطوير مبانينا أو إعادة تطويرها. ومع ذلك، فما إن تسوء حالة المباني القديمة حتى يظهر احتمال أن تصبح "مشكلة مكلفة"، عن طريق وضع قيود مرتبطة بالتكلفة أمام إعادة تطوير الموقع على يد المطورين.²³

يمكن للمباني القديمة، لا سيما التي لها طابع تراثي، أن تشكل عبئًا ماليًا متزايدًا على مالكيها أو ساكنيها بسبب ارتفاع تكاليف الصيانة نتيجة للقيود التي يفرضها القانون وسلطات التخطيط المحلية. وخير مثال على هذه القيود في المملكة العربية السعودية هو مشروع "بوابة مكة المكرمة"، الذي يهدف إلى تحويل مدينة جدة القديمة إلى متحف مفتوح. وتتمثل الخطة في تحويل حركة المرور في المنطقة المدرجة في قائمة اليونسكو، والمعروفة باسم "جدة البلد"، من أجل تسليط الضوء على المباني التاريخية والمساجد والأسواق، مما يعطي زائدًا لا ينقطع من المعالم التاريخية التي يمكن للمشاة الاستمتاع بها.²⁴

إن التفكير الحدائي يدرك وجوب إيجاد التوازن بين الحفاظ المستدام على المباني التراثية في شكلها الأصلي، مهما كانت التكاليف، وبين السماح بدرجة من التغيير. إن السماح بدرجة من التغيير يعين على "تأمين مستقبل طويل الأجل في بيئة حديثة" لتلك المباني،²⁵ سواء كان ذلك من خلال التغيير المادي، أو من خلال مجرد تغيير الاستخدام المسموح به قانونًا. ويتضح هذا التوازن بجملة في مشروع ترميم "بوابة مكة المكرمة".

21 التراث: الإدارة والتفسير والهوية - الاستمرارية، يونيو 2003

22 تقييم الأماكن التاريخية - معهد الحفاظ على المباني التاريخية

23 أعمال التراث، مجموعة أدوات أفضل الممارسات في تجديد التراث - ديلويت، الاتحاد العقاري البريطاني، المعهد الملكي للمساحين القانونيين

وإنجلترا التاريخية، أبريل 2017

24 منطقة جدة التاريخية تتحول إلى متحف في الهواء الطلق - عرب نيوز، 8 ديسمبر 2018

25 تقييم المباني التاريخية - المعهد الملكي للمساحين القانونيين، 2014

غالبًا ما تكون أساليب البناء التاريخية والمواد التقليدية المطلوبة أعلى تكلفة من أساليب البناء والمواد الحديثة. وقد يصعب الحصول على المواد التقليدية أو صنعها، حيث إنه غالبًا ما يكون هناك نقص في الحرفيين المهرة في هذا النوع من البناء. ومن الأمثلة على ذلك اشتراط استخدام طين البحر الأحمر والحجر الجيري المرصين فقط لترميم جدران مشروع "بوابة مكة المكرمة"، لضمان الحفاظ على الطابع المميز للمباني.

للحفاظ على المباني بشكل مستدام من خلال إعادة استخدامها، لا بد من الاعتراف بأن تكلفة دورة حياة الحفاظ المستدام لبعض المباني قد تكون باهظة التكلفة، بحيث يكون خيار البناء البديل المتمثل في الأسلوب الجديد الصديق للبيئة أو المحاييد للكربون أو السلبي للكربون أكثر قابلية للتطبيق. وكثيرًا ما يكون على المقيّم أخذ هذا الإستباق في الأولويات بعين الاعتبار أثناء تحليل التقييم.

5 تصور أصحاب المصلحة

كثيرًا ما تسلط مقترحات التنمية وإعادة التطوير الضوء بشدة على التصور القائل بأن إعادة تطوير المباني الصديقة للبيئة والمستدامة باهظة التكلفة، خاصة في مراكز المدن والمناطق كثيفة البناء والتي تندر فيها الأراضي الصالحة للتطوير، ومن ثم يكون هناك تنافس في الطلبات.

من جهة يسعى المطورون وأصحاب العقارات، انطلاقًا من مصالح تجارية قصيرة الأجل، إلى تعظيم القيمة التجارية لاستثماراتهم. في حين أنه، على الجهة المقابلة، يكافح دعاة حماية البيئة ودعاة الحفاظ على البيئة و "المستثمرون الأخلاقيون" للحفاظ على ما يعتبرونه أصولًا تستحق الحماية من خلال إعادة الاستخدام.

ملخص

يتبين من المعايير المذكورة أعلاه ما يلي:

- من واجب المقيّم النظر في العوامل التي بين يديه، والتأكد من أن العقارات تُبحث وتُقيم بشكل صحيح، لا وفقًا لاعتبارات القيمة العقارية التقليدية والملموسة فحسب، بل أيضًا مع مراعاة الجوانب الأقل مادية للاستدامة والموضحة في الأقسام السابقة.
- يتعين على المقيّم تمييز القيود القانونية والتخطيطية المطبقة على العقار والآثار المحتملة للتكلفة والتأثير المحتمل على القيمة الناجم عن الإطار التنظيمي، في إطار العناية الواجبة التي يتعين عليه بذلها.
- يجب أن تساعد المناقشات سلطة التخطيط البلدية على إدراك مدى تأثير التغييرات المستقبلية المحتملة لمتطلبات استدامة المباني في خط الأنابيب على قيمة العقار.
- إن فهم وإدراك المقيم لعلم تشريح المباني يعد ضرورة لعملية التقييم. ويُعتبر فهم الطراز المعماري للمبنى وعناصر البناء، بما في ذلك خدمات البناء، أمرًا ضروريًا للوقوف على مستوى أدائه في مجال الطاقة.
- يجب على المقيّمين ألا يتجاوزوا حدود تخصصهم، حيث لا يمتلك المقيّم المعرفة والمهارة المطلوبة للبحث في مؤهلات استدامة العقار بشكل صحيح، وعليه طلب المشورة بشأن البيانات والمدخلات من غيره من المختصين بهذا الفن في القطاع.

إن التحديات التي يواجهها المقيّم من جراء الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لا تعني استحالة إجراء التقييمات، بل كل المطلوب هو وجوب الاعتراف بهذه المعايير ومناقشتها مع العميل، حسب الاقتضاء، قبل اتخاذ القرارات النهائية بشأن مدى الحاجة إلى التقييم والغرض من التقييم والأسس المناسبة والمنهجية التي يعتمد عليها المقيّم المختص.

يركز الجزء 2 من هذه المقالة على مناهج التقييم ومنهجيّاته المطبقة على الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في التقييمات العقارية. وسيتم استعراضه في مقالٍ قادم.

