



العوامل البيئية

والاجتماعية والحوكمة وتأثيرها على التقييم

Mar 2024

إعداد:
الإدارة التنفيذية للتطوير المهني

جدول المحتويات

1 الفصل الأول:

- 1.1 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة
 - 1.1.1 مقدمة
 - 1.1.2 العوامل البيئية
 - 1.1.3 العوامل الاجتماعية
 - 1.1.3 الحوكمة

2 الفصل الثاني:

- 2.1 مستويات تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)
 - 2.1.1 مستويات التأثير على الجانب البيئي
 - 2.1.2 مستويات التأثير على الجانب الاجتماعي
 - 2.1.3 مستويات التأثير على جانب الحوكمة

3 الفصل الثالث:

- 3.1 مستويات الممارسات الثلاثة للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة عالمياً
 - 3.1.1 الحد الأدنى من الممارسات
 - 3.1.2 الحد المتعارف به من الممارسات
 - 3.1.3 الحد الأعلى من الممارسات

4 الفصل الرابع:

- 4.1 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييم العقار
 - 4.1.1 أسلوب السوق
 - 4.1.2 أسلوب التكلفة
 - 4.1.3 أسلوب الدخل
- 4.2 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة
 - 4.2.1 الدخل
 - 4.2.2 مصاريف التشغيل
 - 4.2.3 الشواغر
 - 4.2.4 معدل الرسملة
 - 4.2.5 المصروفات الخصم
 - 4.2.6 المصروفات الرأس مالية
 - 4.2.7 التمويل
 - 4.2.8 العمر الافتراضي

5 الفصل الخامس:

5.1 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وطريقة تحليل التدفقات النقدية المخصومة

6 الفصل السادس:

6.1 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ومتطلبات المقيم

7 الفصل السابع:

7.1 الخاتمة

8 الفصل الثامن:

8.1 المصادر

الفصل الأول: العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

1.1 مقدمة عن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

1.1.1 مقدمة

تقدم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة إطاراً شاملاً لفهم التحديات والفرص التي تواجه عمليات التقييم فيما يتعلق بالمجالات التي تستند إلى ثلاث ركائز اساسية، وهي العوامل البيئية، العوامل الاجتماعية، وعوامل الحوكمة. كما يتضح تأثير هذه العوامل مجتمعة على أداء الأسواق وعلى نطاق أوسع يشمل المجتمع كله، وينعكس أيضاً على عمليات التقييم بدءاً من تحديد مدى دقة البيانات والتحليلات إلى تأثير نتائج التقييم على صنع القرارات وسياسات الحكومة والمجتمع. وتطرت معايير التقييم الدولية السارية بدءاً من 31 يناير 2025 لهذه المسألة حيث انها ذكرت نصاً انه "ينبغي على المقيم مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة عند حساب قيمة الشركة أو الأصول أو الالتزامات. حسب التغيرات، بالإضافة إلى أنها قد تؤثر على التقييمات من منظور نوعي وكمي وقد تشكل مخاطر أو فرصاً ينبغي أخذها في الاعتبار- معيار 104 الفقرة 10.1، 10.2، 10.1، ومن أمثلة العوامل البيئية والاجتماعية وعوامل الحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، مايلي:

1.1.2 العوامل البيئية:

تتضمن العوامل البيئية جميع العوامل الطبيعية والبيئية التي يمكن أن تؤثر على عملية التقييم. فعلى سبيل المثال، التلوث، والكوارث الطبيعية، وانبعاثات الكربون والغازات الأخرى، وتلوث الهواء والماء والتغيرات المناخية قد تؤثر على الظروف البيئية التي يتم فيها تنفيذ التقييم، وبالتالي تؤثر على البيانات المتاحة ودقتها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يؤثر التلوث البيئي على الصحة البشرية والبيئة، ما يتطلب تقييمات دقيقة لتأثيرات البيئة.

1.1.3 العوامل الاجتماعية:

هي نتيجة الآثار التي تحدثها التدخلات او السياسات او المشاريع على المجتمع، سواء إيجابية أو سلبية. ويمكن أن يؤثر الفقر، وعدم المساواة، والتمييز، والتوترات الاجتماعية على عمليات التقييم ونتائجها. فعلى سبيل المثال، قد يتأثر تقييم برنامج اجتماعي بتفاعلات الطبقات الاجتماعية والفقر والتمييز.

1.1.4 الحوكمة:

هي مجموعة السياسات والقواعد والأطر التي تستخدمها الشركات لتحقيق أهداف أعمالها. وتتعلق الحوكمة بالنظم والهياكل التي تحكم عمليات صنع القرار وتنفيذها. وهذا بدوره يؤثر على جودة وموثوقية التقييم. على سبيل المثال، عدم وجود حوكمة قد يؤدي إلى تأثيرات عديدة ومنها جودة البيانات والتي ستنعكس على جودة التقييم. تشكل معايير الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة، والمعروفة باسم ESG باللغة الإنجليزية، العوامل الأساسية الثلاثة التي يستخدمها المستثمرون لقياس التنمية المستدامة والأثر الاجتماعي الذي يحققه الاستثمار في الشركات المدرجة. ترمز الأحرف ESG إلى العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، ويعرف المعهد الملكي للمساكين القانونيين العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة بأنها: "المعايير التي تحدد مجتمعة الإطار اللازم لتقييم مدى تأثير استدامة الشركة وممارساتها الأخلاقية على أدائها المالي وعملياتها".

الفصل الثاني: تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

2.1 مستويات تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

2.1.1 الجانب البيئي	2.1.2 الجانب الاجتماعي	2.1.3 الحوكمة
يتناول الأثر المترتب على البيئة والمخاطر التي تواجه الشركة ومورديها/ شركائها من الأحوال المناخية	يتناول الأثر الاجتماعي والمخاطر المترتبة والناجمة عن الإجراءات الاجتماعية والموظفين والعملاء والمجتمعات التي تنشط فيها المؤسسة	يتمحور حول تقييم توقيت عملية صنع القرار المحكوم وتوزيع الحقوق والمسؤوليات عبر مختلف المجموعات المعنية، في خدمة التأثير الاجتماعي وتخفيف المخاطر
التغير المناخي وانبعاثات الغازات الدفيئة	ممارسات التوظيف	أخلاقيات الأعمال؛ أمن البيانات
تلوث الهواء	الصحة والسلامة	مخصصات رؤوس الأموال؛ إدارة سلسلة التوريد
المياه ومعالجة مياه الصرف الصحي	التفاعل المجتمعي، التنوع والشمولية	البنية المحكمة والتفاعل؛ الحوافز
معالجة المخلفات والمواد الخطرة	العلاقات المجتمعية: الإسهام في الاقتصاد المحلي	السياسات؛ الإفصاحات الخارجية؛ المكانة والتأييد
	مزايا المنتجات والخدمات	
<p>ومع ذلك، تتخذ العديد من الشركات اليوم العديد من القرارات المهمة استجابةً للمخاوف المجتمعية، مثل وقف عملياتها في بعض الدول وحماية الموظفين في الدول المعرضة للخطر وتنظيم جهود الإغاثة بمستويات غير مسبوقة، كما تستمر في التزامها بتحقيق الأهداف القائمة على النتائج العلمية، وتطوير الخطط الضرورية لتحقيق هذه الالتزامات وتنفيذها. ويوضح هذا الاتجاه مدى ازدياد أهمية الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة فيما يتعلق بعملية اتخاذ القرار لدى الشركات.</p>		

يتزايد الرجوع الى القيم البيئية والاجتماعية والحوكمة في الممارسات البيئية والاجتماعية والأخلاقية في عملياتها التشغيلية وأدائها المالي، ومدى جاذبيتها للمستثمرين. وهو ما يبين شيوع إجراء تقييم لمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية للشركات، والتي لا يقتصر تأثيرها على سلوك مالكي الأصول ومشغليها فقط، بل تشمل عدداً من الأمور المتعلقة بالخصائص المادية لها كفاءة الطاقة.

تدفقات رأس المال سوف تتوجه أكثر نحو الأنشطة الاقتصادية المستدامة في المستقبل، مما يعني أن الحوكمة البيئية والاجتماعية ستزجح كفة موازين اتخاذ القرارات في الشركات.

حسب تقرير صدر عن مورغان ستانلي كابيتال انترناشونال (MSCI) والذي كشف انه 73% ممن شملهم الاستطلاع سوف يتجهون للوسطية او الزيادة بشكل كبير في تخصص استثماراتهم في الأصول المتوافقة مع الحوكمة البيئية والاجتماعية و36% يرون ان الجانب " الاجتماعي" منها يمثل نسبة أكبر من غيرها بالمستقبل.¹

كما جاءت دراسة صادرة عن خبراء أسواق رأس المال في شركة (PWC) بهدف توقع تأثير العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على قيمة الشركات، وشملت الدراسة تحليل داخلي واسع شمل أكثر من 2000 شركة، للكشف عن أي علاقة يمكن قياسها او معرفة أي روابط بين تصنيف العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وكذلك توقعات موهها وتقييم المخاطر التي تواجهها في الأسواق المالية. وكشفت هذه الدراسة الدقيقة انه وفي جميع القطاعات إذا تساوت فيها جميع الاعتبارات، فان الشركات ذات دراجات أعلى لقيمتها البيئية والاجتماعية والحوكمة تحصل على تقييم أعلى من الشركات ذات درجات متوسطة. كما توصلت الدراسة أيضاً إلى وجود خصومات على التقييم (تصل الى 10%) في الشركات ذات درجات منخفضة نسبياً للحوكمة البيئية والاجتماعية مقارنة بشركات أخرى متوسطة الدرجات.

واتفقت عدة دول على مستوى العالم مثل استراليا وأوروبا والصين والولايات المتحدة وبريطانيا والهند وأمريكا الجنوبية وهونغ كونغ أن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لها آثار كبيرة على التقييم العقاري وقياس الاستدامة لقطاع البناء، مثل (الفنادق - مراكز التسوق - الشقق - المكاتب - مراكز البيانات) حيث تسعى العديد من الحكومات والشركات العالمية الى تحقيق صافي انبعاثات صفري في حدود 2030 من خلال اجراءات تقليل الطاقة وتحسين الموارد والتحول الى مصادر الطاقة المتجددة.²

كما تمت الإشارة إليه في بداية الورقة بأن معايير التقييم الدولية التي ستكون نافذة أي واجبة التطبيق في 31 يناير 2025 تطرقت بشكل أكثر تفصيلاً للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، وعليه فيلزم في الوقت الحاضر دراسة العوامل البيئية والاجتماعية عن تقييم الأصول الملموسة، وبحسب ما وضحتها معايير التقييم الدولية فقد نصت معايير التقييم الدولية بالإصدار الحالي 2025 (المعيار 101,105) الفقرة (م) انه يجب على المقيم النظر بالعوامل البيئية والاجتماعية وعوامل الحوكمة.

ونرى في معايير التقييم الدوليّة في معيار 103، الفقرات 20.21 أن التعديلات المتعلقة بالمخاطر الإضافية ضمن توقّعات التدفّق النقدي تتطلب دراسة مفصّلة تشمل عناصر الحوكمة البيئية والاجتماعية. إضافةً إلى أن معيار 410 من معايير التقييم الدوليّة المختصّ بقسم العقارات التطويريّة، يسرد عدداً من المتطلّبات المتعلقة بالأصل، وهي:

(ط) مسؤولية تحديد العوامل البيئية والفعليّة المحتملة.

(د) خلو العقارات من التلوث أو المخاطر البيئية الأخرى.

1 تقرير مورغان ستانلي كابيتال انترناشونال (MSCI).

2 الأمم المتحدة. الطاقة المتجددة-مستقبل أكثر أمناً. <https://www.un.org/ar/climatechange/raising-ambition/renewable-energy>

الفصل الثالث: الممارسات الثلاثة لعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة عالمياً

3.1 مستويات الممارسات الثلاثة للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة عالمياً

3.1.1 الحد الأدنى من الممارسات	3.1.2 الحد المتعارف به من الممارسات	3.1.3 الحد الأعلى من الممارسات
تخفيف المخاطر والأضرار	تتبع الاتجاهات الرئيسية التي تؤثر على الأعمال من خلال سن خطط طوارئ وتطبيقها	التكامل الكامل للمسائل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في الإستراتيجية والعمليات
التكيف مع العوامل التي تؤثر على الصناعة والأعمال	استخدم نقاط القوة لتقديم قيمة متزايدة عبر أهداف ومقاييس محددة	الاستفادة من "القوى العظمى" لتحريك معايير القطاع
التبرع بالموارد (مالية وتطوعية)	الامتثال لمعايير الصناعة التطوعية وان يكون الأداء أعلى من متوسط الصناعة	زيادة التأثير الاجتماعي من خلال الابتكار والأسواق وخيارات العملاء
تلبية المعايير الأساسية والإبلاغ عنها	وضع سياسة استدامة شاملة	عرض مجالات القيادة الواضحة وأهدافها
التعهد بتنفيذ الحد الأدنى من مستويات الالتزام	تنفيذ ممارسات الموارد البشرية الشاملة	تضمن البيئة والحوكمة في تخصيص رأس المال والموارد
التنوع الحيوي والمنظمات البيئية (إعادة التأهيل)	إدارة برامج استراتيجية خيرية عالية التأثير	ربط الحوكمة البيئية والاجتماعية بحوافز الموظفين وتقييمهم
القدرة على معالجة نقاط الضعف	الانخراط مع مجموعات أصحاب المصلحة لفهم ما يهم او ما هو دارج	تحسين نتائج الاستدامة داخلياً وخارجياً بالإضافة الى التأكد من تغطية الافصاحات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) والتي تتوافق مع العلميات الكاملة

الفصل الرابع: العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في التقييم

4.1 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييم العقارات

4.1.1 أسلوب السوق

ينظر أسلوب السوق بمقارنة المبيعات إلى الأسعار التي حققتها المعاملات التجارية في عقارات مماثلة. وفي هذه المرحلة المبكرة من إقرار السوق واعتماده لممارسات العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات كما يغيب وجود شفافية كاملة تتعلق بخصائص العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات المطبقة في المباني؛ مما يصعب إجراء العثور على معاملات قابلة للمقارنة في أي سوق. تمثل تطبيق العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات أو تمكّن من معرفة مستوى تطبيقها، ومن ثمّ مقارنتها موضوعياً مع غيرها من العقارات، ويصعب هذا العامل تطبيق أسلوب مقارنة المبيعات في الوقت الراهن.

4.1.2 أسلوب التكلفة

يدرس المقيّم تكلفة إجراء التحسينات ومقدار الإهلاك المتراكم الذي حلّ بالعقار ومستوى تقادمه، ثم يضيف عليه القيمة المقدرة للأرض، في الحين الذي يمكننا فيه اتباع أسلوب التكلفة في جزء من التقييم لحساب تكلفة التعديلات الإضافية على المباني لتتلاءم مع العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، فلا يُوصى باتباعها أسلوباً رئيسياً لتقدير الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في التقييم.

4.1.3 أسلوب الدخل

يقدر المقيّم دخل العقار الذي يجنيه المبنى، والمدة التي يكون بها شاغراً، والمصروفات التي يدفعها مالك المبنى، ثم يتم دراسة العلاقة الملحوظة في السوق بين توليد صافي الدخل والسعر الذي سيقبل بدفعه المشتري. ونظراً لتزايد تأثير الحوكمة البيئية والاجتماعية على المستأجرين والمستثمرين، سيزداد أيضاً انجذابهم إلى شغل مساحات داخل المباني أو الاستثمار في المباني التي حققت درجات عالية. ويعني هذا ارتفاع إيجاراتها وانخفاض معدلات شواغرها، أيضاً مع انخفاض استهلاك الطاقة ستخفض النفقات التشغيلية وسوف يجذب الناس أكثر لمثل هذى المباني.

4.2 العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، وطريقة تحليل التدفقات النقدية المخصومة

4.2.1 الدخل

تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات تأثيراً بالغاً على الإيجار الذي يجنيه المبنى. وتظهر العديد من الأسواق مثل المملكة المتحدة عروض محدودة للمباني المتوافقة في خصائصها مع العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والتي تلاقي طلباً متزايداً من السكان ممن لديهم متطلبات العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. وعلى النقيض، فإن المباني التي لا تتوافق مع العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات فإنها تجني إيجارات أقل من العديد من الأسواق.

4.2.2 مصاريف التشغيل

لا تختلف مصروفات التشغيل التي يتكبدها صاحب العقار، اختلافاً كبيراً للمباني المستدامة فهي غير مستردة. أما من ناحية الصيانة، فتشير العديد من الدراسات إلى ارتفاع تكاليف الصيانة ارتفاعاً جزئياً في المباني الحديثة التي تعتمد على تكنولوجيا البناء وأنظمة التحكم.

ومن ناحية أخرى، تزداد الوفورات من هذه الأنظمة حيث تزداد كفاءة التشغيل. لذا يمكن أن يُفهم من هذا السياق في الوقت الحالي أن الأثر الكلي على تكاليف التشغيل غير القابلة للاسترداد ليس له أهمية. لكن في المستقبل قد يظهر أن سلوك المستخدم في المباني ذات أنظمة تحكّم معقّدة ينعكس على تكاليف الإدارة.

4.2.3 الشواغر

يظهر في بعض الحالات ارتفاع الطلب على المباني التي تفي بمعايير العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات للسكن والاستثمار على نحوٍ أسرع من البدائل المتاحة المماثلة لها، لكنها تتجاهل تلك المعايير. ولهذا؛ على المقيّم النظر عن كثب لتوقعات الشواغر في المباني وعدم استخدامها، وتضمينها في التدفقات النقدية بناء على الوضع التنافسي للمبنى في نظر المستأجرين المحتملين.

4.2.4 معدل الرسملة

يعكس معدّل الرسملة ملف عائد المخاطر للممتلكات الأساسية، ويجب دراسة العديد من الجوانب مثل الموقع، نوع الاستخدام، معدّل الإشغال، وسنة البناء، ومجموعة المستأجرين وغيرها. يستهدف المستثمرون المباني المتوافقة مع العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات؛ لأنهم يرون أنها تحتوي مخاطر أقل في إدرار الدخل من خال تحقيق إيجار أعلى ومعدّلات إشغال أكبر.

4.2.5 معدل الخصم

وبناء على ما جاء في معايير لتقييم الدولية، فلا يعكس المعدّل الذي يخصم به التدفق النقدي المتوقع القيمة الزمنية للنقود، بل يعكس كذلك المخاطر المرتبطة بنوع التدفق النقدي والعمليات التشغيلية المستقبلية للأصل. وغالبًا ما تُقيّم العقارات باستخدام التدفقات المالية المخصومة بتوقعات ممتدة من خمس إلى عشر سنوات أو أكثر، لذلك يضطر المستثمرون الناشطون في هذا المجال إلى التخطيط لتوقعات مستقبلية. وقد تحمل المباني الأقل استدامة بطبيعتها معدل خصم أعلى. يعكس المخاطر المحددة المرتبطة بزيادة النفقات الرأسمالية المحتملة لها مع مرور الوقت.

4.2.6 المصروفات الرأسمالية

عادةً لا تتم إجراءات التجديد والتعديل على أي مبنى إلا بعد إجراء تحليل شامل ودقيق؛ لأنها تتطلب رأس مال كبير مع تحقيق عائد على راس المال، والذي لا يُرى إلا في عدد من السنوات في المستقبل. ولهذا، على المستثمرين ممن ينظرون لمثل هذه النفقات الرأسمالية، دراسة الوضع القادم، والامتثال بالمتطلبات التنظيمية، والتنبؤ كذلك بإجراءات المستقبلية بناء على وسائل الراحة التي تقدّمها للمستأجرين. ونظرًا لتزايد أهمية العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، فقد يرى الكثيرون الجدوى المالية من ترقية المباني الحالية لتحسين كفاءة الطاقة، مما يرفع من درجاتها في العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

4.2.7 التمويل

بالرغم من إجراء الكثير من تقييمات الأصول العقارية قبل النظر في التمويل، فهناك عدد متزايد من القروض الخضراء المتاحة داخل الأسواق ذات مبالغ أقل في التمويل، مخصّص للمباني التي تحقق مؤشرات أداء رئيسية للاستدامة. وعن هذا ينتج مبالغ منخفضة للديون، ويعزّز عوائد حقوق الملكية لمالك العقار.

4.2.8 العمر الافتراضي

يعكس معدّل الرسملة وتفرض بعض الأسواق مثل هولندا قيوداً قانونية على العمر الافتراضي للمباني التي لا تلبّي بعض المعايير المتوافقة مع العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. وعلى المقيّم إدراك هذا والمعرفة اللازمة لتلك التشريعات المحلية ومدى مواابمتها. واتباع ذلك، على المقيّم تقييد التدفقات النقدية المتوقعة على العمر الافتراضي المتبقي للمبنى، أو الوقت الذي يصبح فيه المبنى متوافقاً أكثر مع العوامل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

الفصل الخامس: المتطلبات المعرفية والمهارية للمقيم ذات العلاقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

هناك بعض المعارف والمهارات التي يتطلب تواجدها لدى ممارسي مهنة التقييم ذات العلاقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة التي يتطلب امتلاكها، ومنها سبيل الذكر لا الحصر ما يلي:

المراقبة: التطور المستمر للقيم البيئية والاجتماعية والحوكمة، وجوانب المباني التي حققت درجات في الحوكمة البيئية والاجتماعية، عالية كانت أم منخفضة.

الإلمام: الإلمام بالإجراءات المتبعة للعوامل البيئية والاجتماعية عند تقييم أي مبنى داخل السوق. الاهتمام: بفهم أغراض التأجير وغيرها من متطلبات السوق الأخرى، لينجح في قياس العرض والطلب وفقاً للقيم البيئية والاجتماعية والحوكمة.

التواصل: التواصل مع مختصي البناء ومحترفي حساب التكاليف في البناء لفهم العوامل التي تعزز من العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ومعرفة تكلفتها.

الاستيعاب: استيعاب مميزات الحوكمة البيئية والاجتماعية للمقارنات المستخدمة، وتحديد مدى تشديد المشاركين في السوق.

الدراسة: دراسة ما إذا كان التمويل المفضل متاحاً للمباني عالية الدرجات في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

الفصل السادس: الخلاصة

في السنوات الأخيرة، شهد عالم الاستثمار تحولاً نموذجياً مع ظهور وتزايد أهمية الاستثمار في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG). يعكس هذا التحول فهماً أوسع للممارسات المستدامة، حيث أصبحت ليست مجرد ضرورات أخلاقية، بل إنها أساسية في تحديد قيمة الأصول وأداء الاستثمارات.

سابقاً، كانت قرارات الاستثمار وتقييم الأصول تعتمد بشكل كبير على المقاييس والتوقعات المالية. ومع ذلك، فقد توسع هذا المنظور ليشمل الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة كمحددات حاسمة للمخاطر والعائد.

ويدرك المستثمرون ومتخصصو التقييم بشكل متزايد أن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) يمكن أن تؤثر بشكل كبير على جدوى الأصول وربحيتها على المدى الطويل. وهذا ما يعكسه تقرير الاستدامة الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS). ويتضمن هذا التحول الوعي المتزايد بأن الاستدامة البيئية، والمسؤولية الاجتماعية، والحوكمة القوية ليست قضايا هامشية، ولكنها أساسية لمرونة الشركات أو الأصول وتعزيزها.

هذا المشهد المتغير يحمل تحولات حاسمة ومعقدة في المشهد المالي، ويتطلب نهج تعاوني بهذا التطور، حيث يتعين على مهنة التقييم وواضعي المعايير العالمية، بما في ذلك معايير التقييم الدولية، التفاعل بشكل وثيق مع الاستثمار، ويتوقع أن يؤثر هذا التغيير على جميع الأصول وأن يتأثر بكل من التغييرات التنظيمية الرسمية والتوقعات المتطورة لممارسي التقييم، وخاصة المستثمرين ومختصي رأس المال.

من المهم أن يتم التنقل بين هذه التغييرات بشكل جماعي للتأكد من أن التقييمات التي تعكس بشكل متزايد التأثير الكبير للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على الاستثمارات.

ومن المتوقع أن تؤدي هذه العوامل مجتمعة إلى تقليل الغموض الحالي الذي يحيط بتأثير التقييمات البيئية والاجتماعية والحوكمة على التقييمات، مما يؤدي إلى ممارسات تقييم أكثر دقة وشمولاً في المستقبل.

باختصار، العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة تؤثر بشكل كبير على عمليات التقييم في مختلف القطاعات والمجالات. كالمناخ والطقس والكوارث الطبيعية يمكن أن تؤثر على البنية التحتية والإنتاجية، بينما الديمغرافيا والثقافة والفقر تؤثر على الطلب والسلوك الاجتماعي. الحوكمة تلعب دوراً مهماً في تحديد مدى الشفافية والاستقرار، مما يؤثر على الثقة والاستثمار. فهم هذه العوامل وتفاعلاتها يساعد على إجراء تقييم شامل للأداء والتنمية المستدامة.

- شركة ماكينزي. (2022). "المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة: هل هي مهمة حقاً؟ ولماذا" <https://www.mckinsey.com/featured-insights/highlights-in-arabic/does-esg-really-matter-and-why-arabic/ar>
- برايس ووترهاوس كوبرز (PwC). برايس ووترهاوس كوبرز الشرق الأوسط تسلط الضوء على الإمكانيات التحويلية للبيئة والمجتمع والحوكمة (ESG) في المنطقة. <https://www.pwc.com/m1/en/media-centre/2022/pwc-middle-east-out-lines-the-transformational-potential-of-esg-in-the-region-in-a-newly-launched-survey-report-ar.html>
- مسك. المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة: الواقع وأفضل الممارسات والمفاهيم المغلوطة. <https://hub.misk.org.sa/ar/insights/entrepreneurship/2023/environmental-social-and-governance-esg-reality-best-practices-and-misconceptions/?allowview=true>
- المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS). تقرير الاستدامة لعام 2023. <https://www.rics.org/news-insights/rics-sustainability-report-2023>
- مجلس معايير التقييم الدولية. (2022). ورقة وجهات النظر حول البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG) وتقييم العقارات. https://taqem.gov.sa/static_files/2022/08/IVSC-Perspectives-Paper-on-ESG-and-Real-Estate-Valuation.pdf
- مجلس المعايير الدولية للتقييم. معايير التقييم الدولية: سارية اعتباراً من 31 يناير 2025. <https://saicawebprstorage.blob.core.windows.net/uploads/resources/IVS-effective-31-January-2025.pdf>

