

מרץ 2025

סקירת נושאים מהותיים בדיווחי ESG של חברות נדל"ן בישראל

תוכן עניינים

05

מבוא: מהי אחריות
תאגידית

04

תמצית מנהלים

03

פתח דבר

15

פירוט הנושאים
המרכזיים

11

נושאים מהותיים
לדיווח בסקטור
הנדל"ן

06

אחריות תאגידית
בסקטור הנדל"ן

25

אודות מסמך זה

24

מקורות מידע

22

סיכום ומסקנות

פתח דבר

מטרת סקירה זו היא למפות את הנושאים המהותיים ביותר בדוחות האחריות התאגידית של חברות הנדל"ן בישראל, ולשקף את הציפיות הגוברות מצד מחזיקי העניין. הפעולה הממוקדת וההבנה המעמיקה של אתגרי התחום מאפשרים לנסח דרכי פעולה פרקטיות ויעילות, המקדמות ניהול אחראי ויצירת ערך משותף לכל הצדדים. לצורך כך, בוצע סקר מקיף הכולל ניתוח דוחות קיימים, בנצ'מארק מעמיק ומיפוי דרישות גופי אנליזה בתחום. הסקר משמש מסגרת פרקטית ליישום עקרונות אחריות תאגידית במודל העסקי של החברות, ומטרתו לעודד שיח פתוח ושקוף בין החברות לבין מחזיקי העניין שלהן.

ענף הנדל"ן בישראל הוא בעל השפעה מרכזית על הפעילות הכלכלית, החברתית והסביבתית של המדינה. כתחום בעל השפעה רחבת היקף, מתכנן ובנייה ועד לניהול ותפעול מבנים, ענף זה ממלא תפקיד מכריע ביצירת סביבות חיים איכותיות ובהובלת מאמצים להפחתת פליטות גזי חממה. עם היקף הפעילות מגיעה אחריות משמעותית, ולכן חברות נדל"ן מחויבות לעמוד ברגולציות מגוונות, לפעול בשקיפות ובאתיקה, וליישם סטנדרטים גבוהים של ממשל תאגידי וניהול סביבתי וחברתי.

בזמנים שבהם מחזיקי עניין – כולל רגולטורים, משקיעים ולקוחות – מעלים את רף הציפיות מחברות הנדל"ן, התחדדה ההבנה כי על הענף להתאים את פעילותו למגמות עולמיות כדוגמת שינויי אקלים וגידול אוכלוסין, ובמקביל שיפור איכות החיים של הקהילות אותן הוא משרת. תוך התבססות על עקרונות של חדשנות וקיימות, חברות נדל"ן מובילות יכולות להפוך למנועי שינוי חיוביים המשלבים רווחיות עסקית עם תרומה אמיתית לסביבה ולחברה.



תמצית מנהלים

ממצאים מרכזיים

הניתוח מצביע על כך שמספר נושאים זכו לשכיחות גבוהה במיוחד בקרב חברות הנדל"ן. בין הנושאים הבולטים:

בנייה ירוקה	
ניהול משאבים וטיפול בפסולת	
בריאות ובטיחות תעסוקתית	
התנהלות עסקית אתית	
רווחה, הכשרה ופיתוח עובדים	
מעורבות חברתית ותרומה לקהילה	

ניתוח הנושאים המהותיים מדגיש את האתגרים המרכזיים העומדים בפני חברות הנדל"ן, לצד ההזדמנויות לשפר את ביצועיהן. יישום עקרונות אלו יסייע לחברות לא רק לעמוד בציפיות מחזיקי העניין אלא גם לשפר את המוניטין שלהן וליצור ערך משותף.

ענף הנדל"ן בישראל מהווה נדבך מרכזי בכלכלה המקומית, עם השפעה משמעותית על החברה והסביבה. מסמך זה מתמקד בזיהוי הנושאים המהותיים ביותר בדוחות האחריות התאגידית של חברות נדל"ן, במטרה להעניק מסגרת מקיפה לניתוח ביצועי הקיימות של הענף. נושאים מהותיים הם התחומים המרכזיים המשפיעים באופן משמעותי על יכולת הארגון ליצור ערך בטווח הקצר והארוך, הן בהשפעתם על הארגון עצמו והן בהשפעתו על החברה, הסביבה ומחזיקי העניין – אלו גם נדרשים לדיווח במסגרת תקני הדיווח המקובלים.

במהלך הכנת הסקירה בוצע ניתוח רחב היקף של נושאים מהותיים כפי שהם מופיעים בדוחות האחריות התאגידית של חברות נדל"ן בישראל. הסקר כלל השוואה בין חברות ייזום ונדל"ן מניב לחברות ייזום וביצוע (קבלנות), תוך התמקדות גם בציפיות מחזיקי עניין ובאתגרים הייחודיים לכל סוג חברה.

הטבלאות המרכזיות במסמך זה מציגות את שכיחותם של הנושאים המהותיים כפי שעלו בסקירה. הנושאים נבחרו בהתאם לשכיחותם בדוחות, למידת ההשפעה שלהם על חברות הנדל"ן ולחשיבותם עבור מחזיקי העניין.

מבוא: מהי אחריות תאגידית

כדי לשפר את האחידות והאמינות בדיווח אחריות תאגידית, ארגונים רבים בעולם עושים שימוש בתקני דיווח וולונטריים כגון GRI (Global Reporting Initiative), SASB, ISSB ועוד. הנחיות התקנים מהוות מסגרת אחידה לדיווח ומיועדות לספק מידע קוהרנטי, מדויק ואמין בתחומים כמו פעילות כלכלית, מעורבות חברתית, מבנה ארגוני, קוד אתי ואופן השמירה על הסביבה.

כחלק מדיווחי אחריות תאגידית, על החברות לזהות את הנושאים המהותיים שלהן. נושאים מהותיים הם התחומים המרכזיים המשפיעים באופן משמעותי על יכולת הארגון ליצור ערך בטווח הקצר והארוך, הן בהשפעתם על הארגון עצמו והן בהשפעתו על החברה, הסביבה ומחזיקי העניין. נושאים אלה נבחרים על בסיס הערכת חשיבותם למחזיקי העניין ולביצועים הכלכליים, החברתיים והסביבתיים של הארגון, תוך זיהוי תחומי סיכון והזדמנות בתהליך ניתוח מהותיות.

תקני הדיווח דורשים מהארגונים לזהות נושאים מהותיים אלו ולדווח עליהם בצורה שקופה ומדויקת. הדיווח צריך לכלול תיאור גישת הניהול של הארגון בנושאים אלו, כולל מדיניות, יעדים, מחויבויות, פעולות שננקטו, תהליכי ניטור ותוצאות מדידות. בנוסף, נדרש להציג מדדים כמותיים ואיכותניים המאפשרים להעריך את ביצועי הארגון בתחומים המהותיים, תוך שימת דגש על השפעות סביבתיות, חברתיות וכלכליות, וביצועים פיננסיים רלוונטיים.

אחריות תאגידית, או בשמה המוכר – ESG (Environmental, Social, Governance) היא גישה ניהולית אסטרטגית שמטרתה ניהול ההשפעות של הארגון, תוך יצירת ערך לארגון ולמחזיקי העניין, והפחתת ההשפעות השליליות הנובעות מפעילותו. גישה זו משלבת כלים כלכליים, חברתיים וסביבתיים במטרה לקדם מציאות בת קיימא.

השיח על אחריות תאגידית התפתח במהלך העשורים האחרונים, תוך שימת דגש על הרחבת המשמעות מעבר לפילנתרופיה מסורתית, לשילוב ערכים סביבתיים וחברתיים בפעילות העסקית. בישראל, התחום צובר תאוצה עם התגברות הדרישות הציבוריות והרגולטוריות לשקיפות ולניהול אחראי.

אחריות תאגידית מציעה שורה של יתרונות עסקיים ואסטרטגיים, וביניהם ניהול סיכונים, חיזוק מוניטין, חדשנות ויעילות, קידום ערכים ארגוניים, שיתוף פעולה עם מחזיקי העניין ועוד.

דיווח אחריות תאגידית - ESG

לאורך השנים, דיווח ESG הפך לנוהג מקובל בעולם העסקי. דיווח זה מציג את מחויבות הארגון לערכים סביבתיים, חברתיים וכלכליים ומשמש כלי מרכזי להערכת הביצועים הארגוניים בתחומים אלה.

אחריות תאגידית בסקטור הנדל"ן

ענף הנדל"ן, כתחום המשפיע משמעותית על הסביבה, החברה והכלכלה, ממלא תפקיד מרכזי ביישום עקרונות אחריות תאגידית.

בהיבט הסביבתי, נתונים עדכניים מצביעים על כך שענפי הנדל"ן והבנייה אחראים לכ-40% מפליטות גזי החממה בעולם¹, ולאחוז משמעותי מהשימוש במשאבי הטבע ומייצור הפסולת. בהתאם לכך, התחום נדרש להטמיע פתרונות בנייה ירוקה, לצמצם את השפעותיו על שינויי האקלים ולפעול בהתאם לתקנים סביבתיים מחייבים, תוך איזון בין פיתוח כלכלי לבין אחריות סביבתית וחברתית.

במחזור החיים של מבנה, פליטות הפחמן מתחלקות לשני סוגים עיקריים:

- 1. פחמן גלום (Embodied Carbon):** הפליטות הנוצרות במהלך שלבי הבנייה, הכוללים את שלבי כריית חומרי הגלם, ייצור המוצרים, הובלתם לאתר הבנייה ותהליך הבנייה עצמו.
- 2. פחמן תפעולי (Operating Carbon):** פליטות הנוצרות במהלך השימוש במבנה, בעיקר בשל צריכת האנרגיה לחימום, קירור ותאורה.



² Source: C40 Cities

בישראל, מבנים אחראים לכ-60% מכלל צריכת החשמל השנתית ולכשליש מסך הפליטות. אנרגיה תפעולית מהווה כ-72% מפליטות גזי החממה עליהן אחראי סקטור הנדל"ן ואנרגיה גלומה מהווה כ-28% מפליטות גזי החממה עליהן אחראי סקטור הנדל"ן.³ שימוש בטכנולוגיות מתקדמות ובתכנון חכם יכול להפחית משמעותית את פליטות הפחמן לאורך כל מחזור החיים.

¹ World Green Building Council

² C40 Knowledge Hub

³ המועצה הישראלית לבנייה ירוקה (2023). [לקראת מפת דרכים לאיפוס פליטות פחמן בסקטור הבנייה](#)

עם האחריות הנובעת מגודלו והשפעתו של הסקטור, כאמור גוברות גם הציפיות מצד רגולטורים, משקיעים, לקוחות בינלאומיים וגורמי מימון, הבוחנים את תרומתו להפחתת פליטות גזי החממה ועמידה בסטנדרטים של בנייה ירוקה. מגמה זו הגבירה בשנים האחרונות את המודעות לחשיבות בנייה בת-קיימא, המשמשת לא רק לצמצום ההשפעה על הסביבה אלא גם לאיכות חיי המשתמשים והדיירים.

לבניין ירוק יתרונות רבים, בניהם:

- חיסכון במים ובאנרגיה
- הפחתת פסולת להטמנה
- שיפור איכות פנים המבנה
- שיפור רווחת העובדים ועלייה בפרודוקטיביות
- צמצום עלויות התחזוקה והתפעול
- חיסכון בחומרי גלם

דוגמאות להטמעת היבטי בניה ירוקה כוללות שימוש בחומרים דלי פחמן, בידוד אקוסטי ותרמי, הטמעת מערכות לניהול אנרגיה חכם ועוד אפשרויות רבות נוספות. מבנים ירוקים תורמים לשיפור אוורור, תאורה טבעית, ובידוד אקוסטי, מה שהופך אותם לבריאים ונעימים יותר למגורים.

בנוסף, שיקולי בנייה ירוקה צריכים להילקח בחשבון כבר בשלב התכנון, תוך התחשבות בתנאי האקלים המקומיים ובצרכים החברתיים של הדיירים.

סקטור הנדל"ן לא רק משפיע אלא גם מושפע משמעותית ממגמות עולמיות, כגון שינויי האקלים, אשר מביאים לעלייה בשכיחותם של מפגעי אקלים כמו חום קיצוני, סופות עזות, שיטפונות, בצורות ושריפות. לאור זאת, על חברות הנדל"ן למפות באופן מעמיק את סיכוני האקלים המשפיעים על פעילותן ולנהל אותם באופן אחראי.

בהתאם למגמות רגולטוריות עולמיות, מחזיקי עניין שונים, ביניהם משקיעים ולקוחות, דורשים מחברות נדל"ן למפות ולדווח על סיכוני האקלים שלהן. מתודולוגיית ה-TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) מספקת הנחיות לניהול ודיווח על סיכונים והזדמנויות אקלימיות, כולל היערכות לאירועי קיצון והשפעתם על הנכסים.

בנוסף, רגולציה בינלאומית מתחילה לחייב חברות לדווח על פליטות גזי חממה לאורך כל שרשרת הערך (מכלול 3), שכן כאמור ענף הבנייה אחראי לחלק משמעותי מהפליטות העקיפות. מגמות אלו צפויות להמשיך ולהשפיע על שוק הנדל"ן, תוך הגברת הציפיות לניהול אחראי ולדיווח שקוף בנוגע להשלכות שינויי האקלים.

דוגמה ישראלית: מגדל הספירלה

מגדל הספירלה של קבוצת עזריאלי בתל אביב, שבנייתו אמורה להסתיים בשנת 2027, הוא פרויקט חדשני שיהיה המגדל הגבוה ביותר בישראל בעל תקן LEED Platinum V4. הבניין יתנשא לגובה 350 מטרים ויכיל 91 קומות. תכנון המגדל מבוסס על עקרונות רבים מתחום הבנייה הירוקה, כגון הטמעת מערכת הצללה מתקדמת, התקנת פאנלים סולאריים, שימוש בתערובות מיוחדות של בטון רב חוזק, המכילות תוספים בעלי טביעת פחמן מופחתת ושיעור גבוה של חומר ממוחזר, חניות אופניים, גג ירוק ועוד. מגדל הספירלה עתיד להיות המגדל הגבוה בעולם העושה שימוש בחזית ממוחזרת והפרויקט הגדול ביותר בעולם מבחינת כמות האלומיניום הממוחזר המיושם בו.

תקנים מרכזיים בבנייה ירוקה

בנוסף לתקנים אלו, קיימים תקנים המתמקדים ברווחת משתמשי המבנה, כמו **Well** ו-**Fitwel** שמטרתם לשפר את הבריאות ואיכות החיים של משתמשי המבנים. תקנים אלו בוחנים פרמטרים שונים כגון איכות האוויר, מים, תאורה, נוחות תרמית ובריאות הנפש, ומציגים גישה הוליסטית לשיפור המבנים מעבר להיבטים הפיזיים.



תקן **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) המוביל בעולם, קובע סטנדרטים לתכנון ותפעול מבנים ירוקים, כולל דירוגים ברמות שונות, כשהגבוהה ביותר היא רמת הפלטינום. התקן מתמקד בהיבטים כמו התייעלות אנרגטית, חיסכון במים, צמצום שימוש בחומרי גלם והפחתת פסולת להטמנה.



בישראל, תקן **ת"י 5281** מהווה גרסה מקומית המותאמת לצרכים ולתנאים הייחודיים של המדינה. התקן הישראלי מתייחס גם הוא להיבטים דומים, ומחייב עמידה בקריטריונים כמו אנרגיה, חומרים, ניהול פסולת ושימור משאבים.



מדידת ביצועי הקיימות של חברות נדל"ן

תקני הבנייה הירוקה והמדדים הבינלאומיים מספקים מסגרת לחברות נדל"ן המעוניינות ליישם פרקטיקות אחראיות שמועילות לסביבה, לקהילה ולמשקיעים כאחד. ההקפדה על יישום התקנים ומדידת הביצועים ממצבת את חברות הנדל"ן כמובילות בשוק הגלובלי ובמעבר לעתיד מקיים.

לצד השפעותיו הסביבתיות, ענף הנדל"ן כרוך גם בהיבטים חברתיים משמעותיים, בראשם בטיחות, העסקת עובדים ושמירה על זכויותיהם. ענף הבנייה מתאפיין בעבודה פיזית מאומצת ובתנאי עבודה הדורשים פיקוח הדוק, בשל הסיכונים הגבוהים הכרוכים בו, וכן מודל העסקה ייחודי בשל אופי דמוגרפיית כוח העבודה בענף.

בטיחות ובריאות בעבודה

תחום הבנייה נחשב לאחד הענפים המסוכנים במשק, עם שיעור גבוה של תאונות עבודה כאשר חלקן קטלניות. לאור זאת, קיימת רגולציה מחמירה בתחום בטיחות העובדים, המחייבת את הקבלנים ואת החברות היזמיות ליישם סטנדרטים מחמירים, הכוללים **הקפדה על נהלי עבודה בטוחים** והטמעת תוכניות לניהול סיכונים באתרי בנייה, **שימוש בצידוד מגן תקני** והבטחת זמינות אמצעי בטיחות מתאימים לכלל העובדים, **פיקוח ואכיפה** באמצעות מנגנוני בקרה, ביקורות תקופתיות והדרכות לעובדים ולמנהלים **וממשל תאגידי תקין**. האחריות לבטיחות מוטלת לא רק על הקבלנים, אלא גם על היזמים והגופים האמונים על הפיקוח.

בנוסף לתקני הבנייה הירוקה, קיימים ארגונים בינלאומיים שמטרתם להעריך את ביצועי הקיימות של חברות נדל"ן ולקדם אותן לפעול לטובת עתיד בר קיימא. ארגונים כמו **GRESB (Global Real Estate Association)** **EPRA-I Sustainability Benchmark (European Public Real Estate Association)** מספקים מדדים ברורים שמאפשרים למשקיעים ולרגולטורים לקבל החלטות אחראיות. מדדים אלו מסייעים להבטיח שחברות הנדל"ן עומדות בציפיות המחזיקים ופועלות לפי עקרונות הקיימות.



G R E S B



EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

כמו כן, קיימות יוזמות בינלאומיות שונות שמטרתן לשפר את הביצועים הסביבתיים במבנים דרך שיתוף ידע, בניית מדדים והשוואת ביצועים. יוזמות כמו **Better Buildings Partnership (BBP)**, **Global Network for Zero, Living Future** ועוד, מסייעות להניע את הענף לעבר מדיניות לצמצום פליטות גזי חממה.

יוזמה של התאחדות הקבלנים בוני הארץ וההסתדרות, בשיתוף קרן מנוף של הביטוח הלאומי, שמטרתה לשפר את תרבות הביטוח בענף הבנייה והתשתיות בישראל. התוכנית פועלת לפי מודל של חמישה כוכבים, כאשר כל כוכב מסמל שלב בהטמעת נהלי ביטוח מתקדמים, מהשינוי התרבותי ועד לאימוץ תקן ניהול הביטוח 45001. החברות המשתתפות עוברות תהליך הכשרה והסמכה, תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים ובקורות שוטפות.

כחלק מהאמצעים לקדם אחריות חברתית בענף, חברות מובילות מיישמות תקנים מתקדמים להבטחת תנאי העסקה הוגנים ולשמירה על בטיחות העובדים. שילוב של נהלים מחמירים, לצד חדשנות טכנולוגית ושיפור מנגנוני האכיפה, תורמים להגברת השקיפות ולבניית סביבת עבודה בטוחה והוגנת יותר לכלל העוסקים בתחום.

העסקה הוגנת ושמירה על זכויות עובדים

בשל אופיו של הענף והתלות המשמעותית בעובדים זרים, קיימת חשיבות רבה להבטחת תנאי העסקה נאותים, מניעת ניצול ושמירה על זכויותיהם. הרגולציה הישראלית קובעת כי העסקת עובדים זרים בענף הבניין תתבצע באמצעות תאגידי כוח אדם מורשים בלבד, האחראים לוודא כי לעובדים מוענקים תנאים הולמים, לרבות שכר הוגן, ימי חופשה ומנוחה, דיור הולם, ביטוח רפואי ועוד.

בנוסף, ישנה אחריות משותפת לקבלנים ולמנהלי הפרויקט לוודא שהעובדים מועסקים בהתאם לכללי העבודה ההוגנת, תוך צמצום פערי הכוח שעלולים להוביל לניצול ולתנאים פוגעניים.



נושאים מהותיים לדיווח בסקטור הנדל"ן

במסגרת הבנצ'מארק, בחנו גם את דרישותיהם של גופי אנליזה בתחום ESG ותקני דיווח מקובלים. המידע שנאסף סייע למקד את הדיווח בנושאים הנדרשים לשם עמידה בציפיות השוק הגלובלי.

סקטור הנדל"ן כולל מגוון סוגי תתי ענפים, כדוגמת ייזום ונדל"ן מניב, ייזום וביצוע (קבלנות) וניהול ואחזקת מבנים. לכל תת ענף מאפיינים שונים המגדירים את מטרותיו העסקיות, אופן הפעולה, וההשפעה על השוק. בסקירה זו נבחרו שני תתי ענפים עיקריים – ייזום ונדל"ן מניב, ייזום וביצוע (קבלנות). בסקירות הבאות נדון גם בתתי הענפים הנוספים.

חברות ייזום ונדל"ן מניב: חברות אלו מתמקדות ביצירת נכסים המניבים הכנסות לאורך זמן, כגון מבני מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים, ומלונות. פעילותן כוללת גם זיהוי הזדמנויות לרכישת קרקעות או מבנים, תכנון פרויקטים ייחודיים והשבחתם כך שימקסמו את ערכם הכלכלי לטווח הארוך. בסקירה זו נסקרו דוחות של 10 חברות ייזום ונדל"ן מניב – קבוצת עזריאלי, קבוצת אדגר, אלוני חץ, G City, ישראל קנדה, קרסו נדל"ן, אמות השקעות, אפי נכסים, עמידר ומליסרון.

זיהוי הנושאים המהותיים לדיווח מהווה שלב משמעותי בתהליך גיבוש דוחות אחריות תאגידית. המהותיות של הנושאים נגזרת מהשפעת פעילות הארגון ומהחשיבות שמייחסים להם מחזיקי העניין. על פי תקן ה-GRI (Global Reporting Initiative), כל נושא נחשב מהותי אם הוא משפיע באופן משמעותי על היבטים כלכליים, סביבתיים או חברתיים של הארגון, או על עמדות מחזיקי העניין כלפיו.

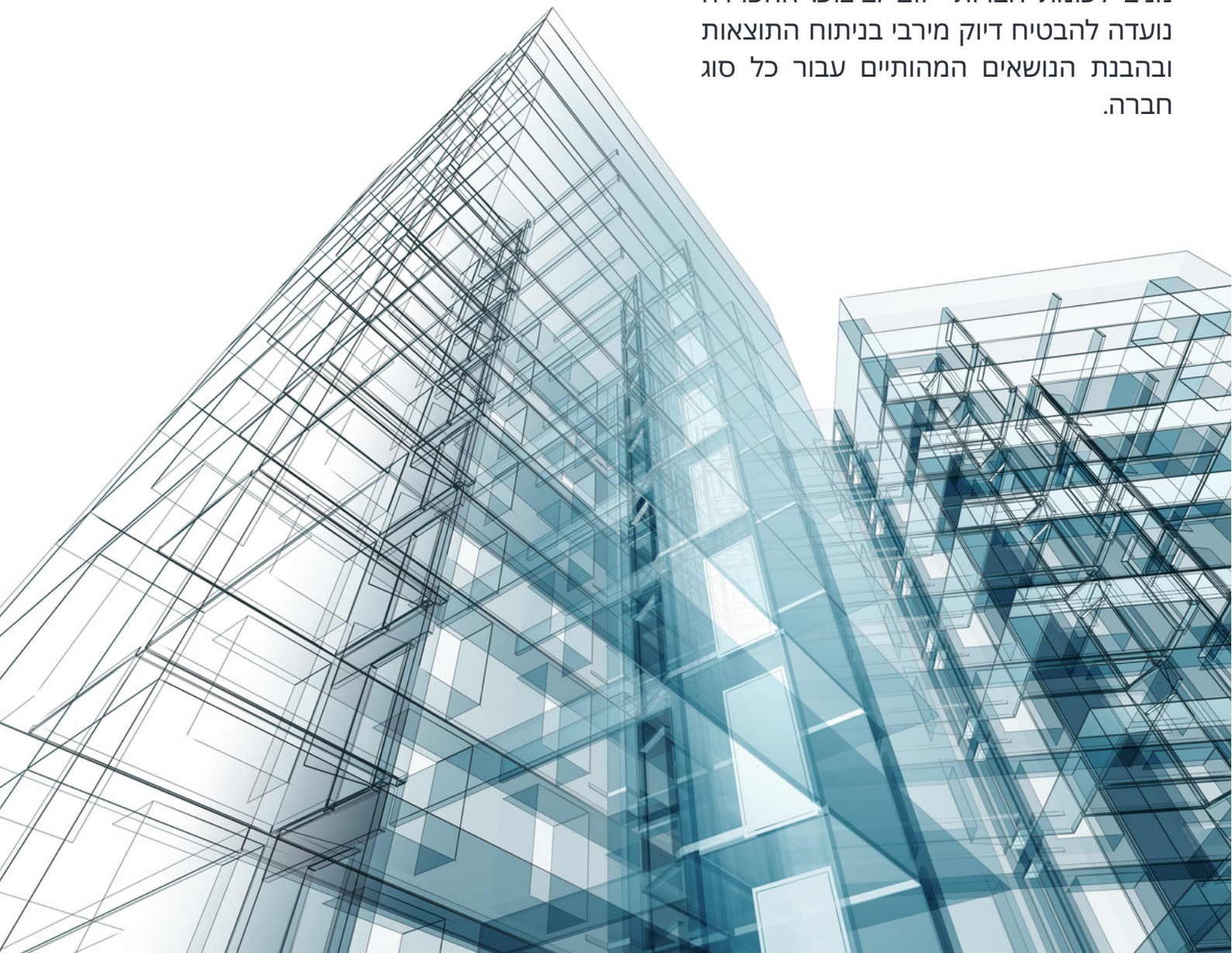
שילוב של גישה זו מבטיח כי הדיווחים יהיו אמין, שקופים ורלוונטיים, ויספקו תובנות חשובות על דרכי ניהול הסיכונים וההזדמנויות של חברות הנדל"ן בהתמודדותן עם אתגרים עולמיים כמו שינויי אקלים ושימוש מושכל במשאבים טבעיים.

תהליך זיהוי הנושאים המהותיים

בתהליך זיהוי הנושאים המהותיים לדיווח אחריות תאגידית, נערך בנצ'מארק שמטרתו להבטיח כי הנושאים המשמעותיים ביותר, המשפיעים הן על החברות והן על מחזיקי העניין שלהן, יהיו מיוצגים באופן מדויק ומעמיק בדוחות. תהליך זה התבסס על ניתוח מקיף של דוחות אחריות תאגידית, שפורסמו על ידי חברות ישראליות בסקטור הנדל"ן.

חברות ייזום וביצוע (קבלנות): חברות אלו עוסקות בעיקר בתכנון ובנייה של פרויקטים. תהליכי העבודה שלהן מתמקדים בניהול אתרי הבנייה, עבודה עם קבלני משנה ובקרת איכות במהלך תהליך הביצוע. החברות נדרשות לנהל לוחות זמנים מדויקים ולעמוד בדרישות טכניות, רגולטוריות וכלכליות. בסקירה זו נסקרו דוחות של 4 חברות ייזום וביצוע – קבוצת אשטרום, דניה סיבוס, אלקטרה בע"מ וקבוצת תדהר.

כחלק מתהליך הבנצ'מארק, נבחנו בנפרד הנושאים המהותיים של חברות ייזום ונדל"ן מניב לעומת חברות ייזום וביצוע. ההפרדה נועדה להבטיח דיוק מירבי בניתוח התוצאות ובהבנת הנושאים המהותיים עבור כל סוג חברה.



שכיחות הופעת נושאים מהותיים בחברות נדל"ן

חברות ייזום ונדל"ן מניב:

חברות ביצוע:

שכיחות הופעה	נושא	
100%	התנהלות עסקית אתית, שקופה ובהתאם לחוק	ממשל
56%	דיאלוג עם מחזיקי עניין	
44%	ניהול סיכונים סביבתיים וחברתיים והתאמת מודלים	
22%	אבטחת מידע ופרטיות לקוחות	
11%	שרשרת אספקה אחראית	
22%	איכות וטיב המוצר	
22%	ניהול טביעת רגל פחמנית	סביבה
22%	צמצום פליטות גזי חממה	
78%	ניהול משאבים (אנרגיה, חומרים ומים) וטיפול בפסולת	
11%	חדשנות וטכנולוגיה	
56%	בנייה ירוקה	
22%	מדיניות ומערכות ניהול סביבתיות	
0%	תהליכי תיעוש	
22%	הגנה על הסביבה / התנהלות בת קיימא	
22%	השפעות מחזור החיים של פרויקטים, מבנים ותשתיות	
11%	השפעות שינויי אקלים	
0%	מגוון ביולוגי ושימושי קרקע	
11%	ערכי קיימות בשירות ובמוצרים	
56%	בריאות ובטיחות תעסוקתית	חברה
11%	נגישות	
67%	רווחה, הכשרה ופיתוח עובדים	
56%	מעורבות חברתית ותרומה לקהילה	
44%	שביעות רצון ובריאות הלקוחות	
22%	תרבות ארגונית	
11%	גיוון תעסוקתי	
11%	ביצועים כלכליים / תרומה לכלכלה	
22%	העסקה הוגנת	
11%	קשרי קהילה	
33%	ניהול ההון האנושי	

שכיחות הופעה	נושא	
100%	התנהלות עסקית אתית, שקופה ובהתאם לחוק	ממשל
0%	דיאלוג עם מחזיקי עניין	
50%	ניהול סיכונים סביבתיים וחברתיים והתאמת מודלים	
0%	אבטחת מידע ופרטיות לקוחות	
25%	שרשרת אספקה אחראית	
50%	איכות וטיב המוצר	
50%	ניהול טביעת רגל פחמנית	סביבה
25%	צמצום פליטות גזי חממה	
75%	ניהול משאבים (אנרגיה, חומרים ומים) וטיפול בפסולת	
50%	חדשנות וטכנולוגיה	
25%	בנייה ירוקה	
25%	מדיניות ומערכות ניהול סביבתיות	
25%	תהליכי תיעוש	
25%	הגנה על הסביבה / התנהלות בת קיימא	
0%	השפעות מחזור החיים של פרויקטים, מבנים ותשתיות	
0%	השפעות שינויי אקלים	
0%	מגוון ביולוגי ושימושי קרקע	
0%	ערכי קיימות בשירות ובמוצרים	
100%	בריאות ובטיחות תעסוקתית	חברה
0%	נגישות	
75%	רווחה, הכשרה ופיתוח עובדים	
75%	מעורבות חברתית ותרומה לקהילה	
25%	שביעות רצון ובריאות הלקוחות	
0%	תרבות ארגונית	
25%	גיוון תעסוקתי	
25%	ביצועים כלכליים / תרומה לכלכלה	
25%	העסקה הוגנת	
0%	קשרי קהילה	
0%	ניהול ההון האנושי	

גופי אנליזה ותקינה:

ניתן לזהות מספר הבדלים בבחירת הנושאים המהותיים בין חברות הייזום לבין חברות הביצוע. בעוד שחברות הביצוע מתמקדות באספקטים של בריאות ובטיחות תעסוקתית, מתוך אחריות ישירה לביצוע העבודה בשטח ולניהול צוותים ותהליכים תפעוליים, חברות היזמות, האחראיות על ניהול ותכנון הפרויקט, שמות דגש על נושאים הקשורים לבנייה ירוקה.

עם זאת, בשני סוגי החברות ניתן לראות דגש משותף על התנהלות עסקית אתית, רווחה ופיתוח מקצועי של עובדים, המשקפים מחויבות לערכים ארגוניים ולתרבות ארגונית המקדמת אחריות חברתית ומקצועית.

כמו כן, בוצעה סקירת מתודולוגיות של גופי אנליזה בינלאומיים המדרגים חברות בתחום ה-ESG במטרה להבין מהם הנושאים המהותיים שהם מגדירים עבור סקטור הנדל"ן. גופים אלו מתמחים בהערכת ביצועי ESG של חברות, תוך שימוש בקריטריונים כמותיים ואיכותניים, ומספקים דירוגים ודיווחים המסייעים למשקיעים, רגולטורים וגורמים נוספים בקבלת החלטות מבוססות נתונים. גופי האנליזה שנבחנו כוללים את SASB, MSCI, Sustainalytics, ISS והממצאים:

שכיחות הופעה	נושא	
100%	התנהלות עסקית אתית, שקופה ובהתאם לחוק	ממשל
0%	דיאלוג עם מחזיקי עניין	
25%	ניהול סיכונים סביבתיים וחברתיים והתאמת מודלים	
25%	אבטחת מידע ופרטיות לקוחות	
25%	שרשרת אספקה אחראית	
75%	איכות וטיב המוצר	
25%	ניהול טביעת רגל פחמנית	סביבה
50%	צמצום פליטות גזי חממה	
100%	ניהול משאבים (אנרגיה, חומרים ומים) וטיפול בפסולת	
25%	חדשנות וטכנולוגיה	
50%	בנייה ירוקה	
0%	מדיניות ומערכות ניהול סביבתיות	
0%	תהליכי תיעוש	
25%	הגנה על הסביבה / התנהלות בת קיימא	
25%	השפעות מחזור החיים של פרויקטים, מבנים ותשתיות	
100%	השפעות שינויי אקלים	
50%	מגוון ביולוגי ושימושי קרקע	
25%	ערכי קיימות בשירות ובמוצרים	
75%	בריאות ובטיחות תעסוקתית	חברה
0%	נגישות	
25%	רווחה, הכשרה ופיתוח עובדים	
0%	מעורבות חברתית ותרומה לקהילה	
50%	שביעות רצון ובריאות הלקוחות	
0%	תרבות ארגונית	
0%	גיוון תעסוקתי	
0%	ביצועים כלכליים / תרומה לכלכלה	
50%	העסקה הוגנת	
25%	קשרי קהילה	
25%	ניהול ההון האנושי	

"חשוב לנהל באופן מחושב ואקטיבי את דירוגי ה-ESG המקומיים והבינלאומיים של החברה. בסופו של יום, ככל שהדירוגים הללו יהיו גבוהים יותר, כך יגדל הביקוש למניה. מדוע דירוגי ESG משפיעים על הביקוש למניה? בישראל, כאשר הגופים המוסדיים בוחרים היכן וכמה להשקיע, הם מחויבים על פי רשות שוק ההון לקחת בחשבון שיקולי ESG אם לנושאי ESG צפויה להיות השפעה על התשואות של החברה. בארה"ב, עדיין מושקעים בקרנות ESG היקפים משמעותיים של כספים שמושקעים בין השאר, בהתאם לדירוגי ESG של חברות. באירופה, ל-ESG חשיבות במיוחד גדולה, והרגולציה בנוגע לגילויי ESG מקיפה ומעמיקה. לסיכום, דיווחי ESG הם חלק מהציפייה של שוק ההון המקומי והבינלאומי, וככל שהחברה גדולה יותר, כך גם הציפייה לדיווחים מקיפים עולה."

פרופ' מרים שוורץ-זיו, פרופסור למימון בבית הספר למנהל עסקים, האוניברסיטה העברית.

פירוט הנושאים המרכזיים

ממשל תאגידי וניהול תקין

התנהלות עסקית אתית, שקופה ובהתאם לחוק

חברות נדל"ן נדרשות לפעול בסביבה רגישה למגוון אתגרים אתיים ומשפטיים, כמו שוחד ושחיתות. השמירה על אתיקה עסקית מבטיחה את אמון מחזיקי העניין ומסייעת למניעת פגיעות מוניטין ונזקים כלכליים. בשל המעורבות המוגברת של חברות נדל"ן עם גורמים ציבוריים ופרטיים, הציפיות לעמידה בדרישות החוק ולשקיפות גבוהות במיוחד.

ציפייה מחברות הנדל"ן: חברות הנדל"ן מחויבות ליישם מנגנוני אתיקה וניהול תקין ברורים הכוללים קוד אתי, מסמכי מדיניות, ניהול תהליכי בקרה אפקטיביים, הכשרות בנושא אתיקה, ועמידה בתקני אתיקה בינלאומיים. נוסף על כך, עליהן לפרסם דוחות שקופים על אופן קבלת ההחלטות ולהטמיע מנגנונים פנימיים למניעת שוחד ושחיתות.

דיאלוג מחזיקי עניין

ניהול תקשורת פרואקטיבית ושוטפת עם מחזיקי עניין מרכזיים – כגון לקוחות, משקיעים, ספקים, רשויות מקומיות ועוד – הוא חיוני לחיזוק אמון הדדי ולבניית יחסים עסקיים יציבים. דיאלוג זה מאפשר לחברות להבין את ציפיות מחזיקי העניין ולשלב אותן בתהליכי קבלת החלטות.

ציפייה מחברות הנדל"ן: על החברות ליצור תשתית מתקדמת לדיאלוג עם מחזיקי עניין, הכוללת בין היתר סקרים שוטפים, פורומים משותפים, שולחנות עגולים וכדומה. נוסף על כך, יש להקפיד על עדכון מחזיקי העניין במידע רלוונטי ובשינויים הנוגעים לפעילות העסקית.

ניהול סיכונים (עסקיים, סביבתיים וחברתיים) והתאמת מודלים

סיכונים בתחום הנדל"ן נוגעים למספר היבטים: רגולציה משתנה, תנודתיות כלכלית, והשפעות סביבתיות וביניהן שינויי אקלים. המורכבות הרבה של הסקטור מחייבת את החברות לאמץ גישות ניהול סיכונים פרואקטיביות המתמקדות בזיהוי מוקדם של סיכונים והפחתת השפעותיהם.

ציפייה מחברות הנדל"ן: ליישם מתודולוגיות חדשניות לניהול סיכונים המשלבות הערכות תקופתיות, מודלים, תרחישים, ושימוש במערכות מידע מתקדמות. בנוסף, לשלב שיקולים סביבתיים וחברתיים בהחלטות האסטרטגיות ובתכנון פרויקטים חדשים.

אבטחת מידע ופרטיות לקוחות

ניהול ואחסון מידע הינם חלק מתפעול נכסים וניהול קשרי לקוחות. אתגרים בכל הנוגע להגנת סייבר ולשמירה על פרטיות המידע יכולים לנבוע משימוש במערכות חכמות לניהול בניינים, שירותים מקוונים לשוכרים ולמשקיעים, ושימוש בביג דאטה לייעול תהליכים.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לפתח תשתיות הגנה סייבר חזקות הכוללות הצפנה, גיבויים מאובטחים, וניהול גישה מבוקר. כמו כן, לאמץ תקני אבטחת מידע בין-לאומיים ולהדריך עובדים על שמירה על אבטחת המידע ופרטיות לקוחות.

שרשרת אספקה אחראית

ניהול אחראי של שרשרת האספקה מאפשר לחברות נדל"ן להבטיח שימוש בחומרי גלם ממקורות בני קיימא, צמצום פליטות פחמן בתהליכי הייצור וההובלה, ושמירה על זכויות עובדים לאורך שלבי הבנייה. בנוסף, עבודה עם ספקים שמחויבים לסטנדרטים גבוהים של אתיקה, סביבה, בטיחות ואיכות, מפחיתה סיכונים משפטיים ותפעוליים, משפרת את אמון המשקיעים והלקוחות, ותורמת להשגת מטרות ESG ארוכות טווח.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לנהל תהליכי בחירה ובקרה קפדניים לספקים וקבלנים, תוך התמקדות ביכולת שלהם לעמוד בסטנדרטים סביבתיים ואתיים. כמו כן, להטמיע סעיפי אחריות תאגידית בהסכמים והתקשרויות ולפקח על עמידה ביעדים לאורך זמן.

איכות וטיב המוצר

נדל"ן הוא מהנכסים היקרים ביותר שאדם או חברה רוכשים, בין אם מדובר בדיר פרטי, בנייני משרדים או מתחמי מסחר, ולכן איכות הבנייה, רמת הגימור, עמידות החומרים וההתאמה לצורכי הלקוח אינם רק פרמטרים טכניים – אלא מרכיבים מהותיים של ערך ההשקעה. איכות המוצר היא מדד מרכזי לאמון הלקוחות ולתפיסת הערך של החברה. לקוחות מצפים למבנים בטוחים, פונקציונליים, בריאים ויעילים אנרגטית, המותאמים לסטנדרטים מודרניים של בנייה.

ציפייה מחברות הנדל"ן: להשקיע בתהליכי הבטחת איכות קפדניים, לאמץ טכנולוגיות בנייה מתקדמות, לוודא שהמבנים עומדים בתקני בטיחות וסביבה מחמירים ולספק אחריות לטווח הארוך על מבנים ושירותים.

סביבה

ניהול טביעת רגל פחמנית

כאמור, סקטור הנדל"ן אחראי לכ-40% מפליטות גזי החממה בעולם. ניהול טביעת הרגל הפחמנית בענף זה מחייב מדידה מקיפה של כלל הפליטות הישירות והעקיפות לאורך מחזור החיים של המבנה – החל מהפקת חומרי הגלם, דרך שלבי הבנייה, התפעול השוטף ועד סיום חיי המבנה. מדידה זו מאפשרת זיהוי מקורות הפליטה המרכזיים, גיבוש אסטרטגיות הפחתה אפקטיביות ויישום פתרונות כדוגמת שיפור היעילות האנרגטית ומעבר לשימוש בחומרים בני-קיימא.

ציפייה מחברות הנדל"ן: על רקע ציפיות הולכות וגוברות מצד משקיעים, רגולטורים ולקוחות, חברות נדל"ן נדרשות לאמץ כלים מתקדמים למדידת פליטות, לפרסם דוחות שקופים על טביעת הרגל הפחמנית שלהן ולהציג תוכניות פעולה ברורות ליישום להפחתת ההשפעה הסביבתית שלהן.

צמצום פליטות גזי חממה

חברות נדל"ן מחזיקות בפוטנציאל משמעותי להפחתת פליטות גזי חממה בשל השליטה שלהן בכל שלבי מחזור החיים של מבנים – החל מהתכנון והבנייה, דרך התפעול השוטף ועד לסיום חיי המבנה.

כל שלב בתהליך זה טומן בחובו הזדמנויות להפחתת פליטות באמצעות בחירות מושכלות: שימוש בחומרים דלי פחמן, צמצום בזבז משאבים, ייעול תהליכי בנייה, הטמעת טכנולוגיות מתקדמות לשיפור היעילות האנרגטית של המבנים ועוד.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לפתח אסטרטגיות להפחתת פליטות גזי חממה בשלב התכנון, הבנייה והתפעול, אשר יכולה לכלול למשל תכנון מבנים ברמת יעילות אנרגטית גבוהה, שילוב טכנולוגיות מתקדמות ופיתוח שותפויות עם ספקי אנרגיה מתחדשת.

ניהול משאבים וטיפול בפסולת

ניהול אחראי של משאבים בענף הנדל"ן גם הוא חיוני להפחתת ההשפעה הסביבתית של מבנים ותשתיות. חיסכון במים, התייעלות אנרגטית ושימוש אחראי בחומרי גלם מסייעים לצמצום פליטות גזי חממה ולהפחתת עלויות תפעוליות.

הטמעת חדשנות, יישום עקרונות כלכלה מעגלית ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות, כמו למשל כגון מערכות ניהול מים, תאורה חכמה ותשתיות לניהול פסולת, יכולים לסייע לחיסכון במשאבים ובהפחתת פסולת להטמנה.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לאמץ גישה מערכתית לניהול משאבים, הכוללת פיתוח פתרונות חדשניים להתייעלות אנרגטית, שילוב אנרגיות מתחדשות, צמצום צריכת מים ושיפור תהליכי ניהול פסולת בשלבי התכנון, הבנייה והתפעול.

חדשנות וטכנולוגיה

שימוש בטכנולוגיות מתקדמות מאפשר לחברות נדל"ן להתמודד עם אתגרים מתפתחים, לשפר את יעילותן התפעולית וליצור יתרון תחרותי בשוק. חדשנות בתחומי הבנייה, ניהול אנרגיה, אוטומציה ותכנון דיגיטלי מפחיתה עלויות ומאפשרת התאמה טובה יותר לדרישות מחזיקי העניין וצרכי משתמשי המבנה.

ציפייה מחברות הנדל"ן: להשקיע במחקר ופיתוח, לשלב טכנולוגיות חכמות בתכנון, בנייה ותפעול נכסים, ולבחון פתרונות חדשניים לניהול משאבים, יעול תחזוקה ושיפור חוויית המשתמש.

בנייה ירוקה

בנייה ירוקה כוללת תכנון מבנים עם מינימום השפעה סביבתית. כיום, חברות הנדל"ן מטמיעות דרישות תקני בנייה ירוקה בינלאומיים, כמוזכרים לעיל, וכן תקן הבנייה הירוקה הישראלי 5281, אשר מספקים הנחיות ברורות לבנייה ותפעול בני קיימא.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לאמץ עקרונות ותקנים מובילים לבנייה ירוקה ולתפעול בר קיימא.

מדיניות סביבתית ומערכות ניהול סביבתיות

מדיניות סביבתית מבוססת מספקת מסגרת לניהול אחראי של השפעות החברה על הסביבה, תוך הגדרת יעדים ברי-השגה ושיטות עבודה מוסדרות.

יישום מערכות ניהול סביבתיות מאפשר לחברות למדוד, לבקר ולשפר את ביצועיהן הסביבתיים באופן שיטתי, תוך עמידה בתקנים ורגולציות מחמירות.

ציפייה מחברות הנדל"ן: להטמיע מערכות ניהול סביבתיות בהתאם לתקנים בינלאומיים, כגון ISO 14001, לפרסם דוחות ביצועים שקופים ולגבש אסטרטגיות ארוכות טווח לשיפור מתמיד.

תהליכי תיעוש

תיעוש הבנייה מתמקד בייצור רכיבי מבנים במפעלים והרכבתם באתרי הבנייה, גישה המיעלת את התהליך, משפרת את הדיוק ומפחיתה את השפעותיו הסביבתיות. שיטה זו מאפשרת צמצום בזבז חומרים ותהליכי שינוע, לצד קיצור זמני הבנייה ושיפור איכות הביצוע.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לשלב תהליכי בנייה מודולרית/ טרומית ולפתח טכנולוגיות לייצור חכם ויעיל יותר.

השפעות מחזור החיים של פרויקטים, מבנים ותשתיות

ניתוח מחזור החיים (LCA - Life Cycle Assessment) להערכת פליטות הפחמן לאורך חיי המבנה כוללת את כל שלבי הפרויקט מהתכנון, ייצור חומרי הגלם, בנייה, תפעול, ועד סיום חייו. ניתוח זה יכול לסייע בבניית אסטרטגיית הפחתת פליטות פחמן ובלמידה מתמדת כיצד לשפר תהליכים בפרויקטים הבאים.

מגוון ביולוגי ושימושי קרקע

פרויקטי נדל"ן משפיעים באופן ישיר על שטחים פתוחים, מערכות אקולוגיות ומגוון ביולוגי, בין אם דרך שינוי ייעודי קרקע, הקטנת שטחי מחיה טבעיים או פגיעה במסדרונות אקולוגיים. עם זאת, תכנון אחראי מאפשר למזער את הפגיעה ולשלב פתרונות המאזנים בין פיתוח עירוני לשמירת טבע, כגון תכנון בנייה רוויה, צמצום גריעת שטחים פתוחים, פיתוח גגות ירוקים ויצירת אזורים משולבים עם צמחייה טבעית.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לשלב שיקולים אלו בשלבי התכנון והפיתוח, להגביל ככל האפשר פיתוח בשטחים פתוחים, ולהשקיע בפתרונות לשיקום ושימור מגוון ביולוגי. בנוסף, ישנה חשיבות לשיתוף פעולה עם מומחים בתחום ורשויות מקומיות ליצירת פרויקטים התורמים לקיימות עירונית ולשיפור איכות החיים במרחב הבנוי.

חברה

בריאות ובטיחות תעסוקתית

שמירה על בריאות ובטיחות העובדים באתרי הבנייה ובנכסי החברה היא קריטית לשמירה על חיי אדם, מניעת תאונות, ושיפור תנאי העבודה. חברות נדל"ן נדרשות לנהל סיכונים בטיחותיים ולהשקיע בצידוד מיגון, מערכות מתקדמות לניהול סיכונים, ותוכניות הדרכה שוטפות לעובדים.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לאמץ גישה מקיפה לניהול מחזור החיים של מבנים, הכוללת אינטגרציה של LCA בשלבי התכנון, שימוש בחומרים בני-קיימא, פיתוח פתרונות לבנייה ותפעול בני קיימא והגדרה של יעדי הפחתה מדידים. מעבר לכך, יש חשיבות ליצירת שיתופי פעולה עם ספקים וקבלנים, על מנת להבטיח הפחתת השפעות סביבתיות לאורך שרשרת הערך.

השפעות שינויי אקלים

שינויי האקלים מגבירים את הסיכון לאירועים קיצוניים כגון שיטפונות, גלי חום ושריפות, המאיימים על נכסי נדל"ן, תשתיות עירוניות ושרשראות אספקה. לצד ההשלכות הפיזיות, קיימים גם סיכונים פיננסיים ורגולטוריים הנובעים מעליית הדרישות לתקני בנייה ירוקה ולהתאמה למדיניות הפחתת פליטות גזי חממה. מבנים מותאמים לאקלים המשתנה אינם רק מנגנון הגנה מפני סיכונים אלא גם הזדמנות לשיפור חוסן עסקי, חדשנות, חיסכון בעלויות תפעול ושמירה על ערך הנכסים לטווח הארוך.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לשלב שיקולי אקלים בתהליכי התכנון, הייזום והתפעול, להשקיע בתשתיות מותאמות ולהטמיע אסטרטגיות ניהול סיכונים ארוכות טווח. בנוסף, הגברת השקיפות בנוגע לסיכוני אקלים בדיווחים פיננסיים ובהתאמה להנחיות ותקנים בינלאומיים בתחום.

מעורבות חברתית ותרומה לקהילה

מעורבות חברתית מחזקת את הקשר עם הקהילה ומסייעת בבניית תדמית חיובית לחברה. תרומה לפרויקטים קהילתיים מסייעת לשיפור תשתיות ולפיתוח חברתי וכלכלי באזורי פעילות. יוזמות כגון שיקום מרחבים ציבוריים, התחדשות עירונית, יצירת מקומות מפגש קהילתיים, תמיכה בעסקים מקומיים ופעילויות חינוכיות מאפשרות אינטגרציה טובה יותר של פרויקטים נדל"ניים עם הקהילה המקומית.

ציפייה מחברות הנדל"ן: להשקיע בפרויקטים קהילתיים בעלי ערך מוסף ובהתאם לליבת הפעילות של החברה, לשתף פעולה עם עמותות וארגונים חברתיים, ולתמוך במיזמים לשיפור איכות החיים של הקהילה.

בריאות הלקוחות ושביעות רצונם

מבנים ותשתיות איכותיים ממלאים תפקיד מרכזי בשמירה על בריאות הלקוחות ורווחתם, ומהווים מרכיב משמעותי בשביעות רצונם. תכנון מוקדם הכולל שימוש בחומרים בטוחים, הפחתת מזהמים, אזורי מיטבי ותאורה טבעית ועוד, תורם לחוויית שימוש איכותית ובטוחה יותר.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לתכנן מבנים תוך התחשבות בבריאות הלקוחות, לשפר את הנוחות והבטיחות של המבנים, לבנות מערך שירות מכוון לקוח ולספק ללקוחות מנגנוני משוב לצורך שיפור תמידי.

ציפייה מחברות הנדל"ן: ליישם תקני בטיחות מחמירים באתרי בנייה ומנגנוני בקרה תומכים, למנות גורם אחראי על התחום בהנהלה, לפתח תוכניות הדרכה מותאמות ולפקח באופן קבוע על עמידה בהנחיות.

נגישות

תכנון מבנים נגישים מבטיח סביבה שוויונית ומכילה עבור כלל אוכלוסיית המשתמשים, כולל אנשים עם מוגבלות, ומאפשר שימוש מיטבי בנכסים לאורך זמן. גישה זו אינה רק חובה רגולטורית, אלא גם משקפת אחריות חברתית ומחזקת את ערכי החברה, תוך הרחבת מעגל המשתמשים במבנה ושיפור חווייתם. מעבר לכך, יש חשיבות להבטחת נגישות באתרי הבנייה עצמם, כך שהפעילות השוטפת לא תפגע באיכות החיים של הציבור בסביבה הקרובה לאתר.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לתכנן מבנים העומדים בדרישות מעבר לתקני הנגישות המקומיים והבינלאומיים ולשלב פתרונות טכנולוגיים המבטיחים חווית משתמש בטוחה לאוכלוסיות עם מוגבלויות שונות.

רווחה, הכשרה ופיתוח עובדים

רווחתם הפיזית והנפשית של העובדים משפיעה ישירות על הצלחת החברה. חברות נדרשות להשקיע בפיתוח מקצועי, יצירת סביבת עבודה תומכת ותנאים ששומרים על שביעות רצון העובדים.

ציפייה מחברות הנדל"ן: להשקיע בהכשרות מקצועיות שוטפות, לפתח תוכניות רווחה מגוונות, ולשפר את סביבת העבודה עם דגש על איזון בין עבודה לחיים פרטיים.

גיוון והכללה

גיוון תעסוקתי תורם לחדשנות, יצירתיות ושיפור הביצועים הארגוניים, לצד קידום סביבה שוויונית והוגנת. שילוב אוכלוסיות מגוונות מאפשר שוויון הזדמנויות ויצירת תרבות ארגונית מכילה בכל הדרכים.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לאמץ מדיניות גיוון והכללה, לפתח תהליכי גיוס לאוכלוסיות מגוונות ואוכלוסיות בתת העסקה, לאפשר סביבת עבודה מכילה ומותאמת לעובדים מאוכלוסיות שונות, להבטיח מדיניות שוויון מגדרי, ולהשקיע בהדרכות למנהלים ולעובדים בנושא.

תרומה לכלכלה

חברות נדל"ן משחקות תפקיד מרכזי בצמיחה הכלכלית של האזורים שבהם הן פועלות. השקעות בפרויקטים חדשים יוצרות מקומות עבודה, תומכות בעסקים מקומיים, ומעודדות פיתוח עירוני.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לפתח פרויקטים בעלי תרומה לכלכלה המקומית, לשתף פעולה עם עסקים מקומיים, ולשקף את התרומה הכלכלית שלהם בדוחות.

העסקה הוגנת

העסקה הוגנת מבטיחה זכויות עובדים ותנאי עבודה הולמים לכל העובדים, ללא קשר לתפקידם. ענף זה מסתמך במידה רבה על כוח עבודה זר בפרויקטים רחבי היקף, ולכן ישנה אחריות מוגברת גם להבטיח תנאי עבודה הוגנים, לצורך שמירה על זכויותיהם של העובדים, ומניעת ניצול. כמו כן, בהתאם לרגולציה חברות נדל"ן מחויבות להבטיח שכר הוגן, שעות עבודה סבירות וסביבה בטוחה ואפליה.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לאמץ מדיניות העסקה הוגנת, לפקח על עמידת הקבלנים בדרישות, ולנהל שיח פתוח עם העובדים לשיפור תנאי העבודה.

קשרי קהילה

קשרי קהילה חיוניים להצלחת פרויקטי נדל"ן, במיוחד באזורים מאוכלסים. שיתוף פעולה עם הקהילה מסייע למנוע התנגדויות ולהבטיח הטמעה מוצלחת של פרויקטים חדשים.

ציפייה מחברות הנדל"ן: לשתף את הקהילה בתהליכי תכנון, לערוך פגישות עם תושבים ולהתייחס לצרכיהם ולחששותיהם כחלק מתהליך קבלת ההחלטות.



סיכום ומסקנות

נוסף על כך, התחזקות הרגולציה המקומית והבינלאומית, בדגש על תקני דיווח כגון GRI, TCFD ודרישות הקשורות לדיווח וצמצום פליטות גזי חממה במכלולים 1,2 ו-3, מובילה לכך שחברות נדל"ן נדרשות לא רק למפות את סיכוני האקלים וההשפעות הסביבתיות של פעילותן, אלא גם לנקוט צעדים פרואקטיביים לשיפור הביצועים ולהפחתת הסיכונים.

תוצאות הסקר מהוות בסיס לפיתוח אסטרטגיות ESG אפקטיביות, תוך התאמה לצורכי השוק ולדרישות המשתנות של הרגולציה והמשקיעים. ניהול מבוקר ואחראי של הנושאים המהותיים בסקטור הנדל"ן יאפשר לחברות לא רק להתמודד עם אתגרים קיימים, אלא גם לנצל הזדמנויות לצמיחה בת קיימא, לשפר את יחסיהן עם מחזיקי העניין וליצור ערך משותף לאורך זמן.

ממצאי הסקר מראים הלימה בין הציפיות של גופי האנליזה לבין סדרי העדיפויות של חברות הנדל"ן בכל הנוגע לנושאים כגון בטיחות ובריאות תעסוקתית, התנהלות עסקית אתית וניהול משאבים. עם זאת, נמצאו גם פערים, בעוד שגופי האנליזה מציבים דגש מרכזי על סוגיות סביבתיות כגון ניהול סיכוני אקלים וצמצום פליטות גזי חממה, החברות עצמן לעיתים נוטות להתמקד בנושאים חברתיים כגון רווחת עובדים ותרומה לקהילה.

סקטור הנדל"ן מהווה אחד התחומים המשפיעים ביותר על הכלכלה, החברה והסביבה, שכן הוא כולל פיתוח עירוני, תשתיות, תעסוקה ומגורים, המשמשים כבסיס לפעילות כלכלית וחברתית רחבה. בהיותו ענף עתיר משאבים וכוח אדם, הוא נדרש להתמודד עם אתגרים ייחודיים, ובהם צמצום פליטות גזי חממה, ניהול פסולת בנייה, שמירה על זכויות עובדים, בטיחות תעסוקתית, שיפור נגישות הדיור ועוד.

הסקירה מספקת מיפוי מקיף של הנושאים המהותיים בענף זה, בהתבסס על ניתוח דוחות אחריות תאגידית, השוואת חברות מובילות בישראל, ומיפוי דרישות מחזיקי עניין. הממצאים מצביעים על כך שחברות נדל"ן מתמודדות עם מערכת הולכת ומורכבת של אתגרים סביבתיים, חברתיים וכלכליים, המחייבת אותן לאמץ גישה מערכתית לניהול התחום ושקיפות.

בין הנושאים המהותיים המרכזיים שעלו בסקר ניתן למנות התנהלות אתית ועסקית, ניהול משאבים וטיפול בפסולת, בנייה ירוקה, בריאות ובטיחות תעסוקתית, רווחה, הכשרה ופיתוח עובדים, ומעורבות חברתית ותרומה לקהילה. סוגיות אלו הן בעלות השפעה ישירה על היציבות העסקית, שכן הן משפיעות הן על ההיבטים הפיננסיים של החברות והן על ציפיות מחזיקי העניין, כולל משקיעים, צרכנים, רשויות רגולטוריות וקהילות מקומיות.

פער זה עשוי לנבוע ממספר גורמים:

דרישות רגולטוריות מוגבלות

בהיעדר חובת דיווח ברורה בישראל על סוגיות אקלים וניהול פחמן, החברות בוחרות להתמקד בנושאים שהן מזהות כבעלי ערך גבוה עבור מחזיקי העניין המקומיים, כגון אתיקה עסקית, שקיפות, רווחת עובדים והיבטים חברתיים.

מיקוד בתפיסת אחריות חברתית מסורתית

בעוד שהשיח הגלובלי מתפתח לכיוון ניהול השפעות סביבתיות ואקלימיות ברמה האסטרטגית, חברות רבות בישראל עדיין ממקדות את דיווחיהן בפעילויות חברתיות כגון תרומה לקהילה והתנדבות עובדים, מבלי לתת התייחסות מעמיקה לניהול סיכונים סביבתיים והשפעות אקלימיות.

סיכון והשפעה

בעוד שגופי האנליזה מדרגים חברות לפי מדדים כמותיים ברורים הקשורים לסיכון האקלימי והיבטים סביבתיים מדידים, החברות עצמן עשויות לראות בנושאים אחרים כמשפיעים יותר על הצלחתן העסקית בטווח הקצר.

מצופה מחברות הנדל"ן הישראליות להתאים את הדיווחים שלהן לציפיות השוק ולמגמות הגלובליות, במיוחד לאור התפתחות הרגולציה הבינלאומית והדרישות הגוברות מצד משקיעים בתחום ה-ESG. בהקשר זה, יש צורך בהעמקה והרחבה של ההתייחסות לניהול פליטות גזי חממה והיערכות לשינויי האקלים, תוך שמירה על נושאים חברתיים וניהוליים רלוונטיים.



מקורות מידע

[C40 Knowledge Hub](#)

המועצה הישראלית לבנייה ירוקה (2023) [לקראת מפת דרכים לאיפוס פליטות פחמן בסקטור הבנייה](#)

[World Green Building Council, Annual Report](#)

תכנית כוכבי הבטיחות – [התאחדות הקבלנים בוני הארץ](#)

דוח אחריות תאגידית – [קבוצת עזריאלי](#) 2021-2022

דוח אחריות תאגידית – [אדגר](#) 2022-2023

דוח אחריות תאגידית – [אלוני חץ](#) 2022

דוח אחריות תאגידית – [ג'י סיטי](#) 2021-2022

דוח אחריות תאגידית – [ישראל קנדה](#) 2022

דוח אחריות תאגידית – [קרסו](#) 2023

דוח אחריות תאגידית – [אמות](#) 2022-2023

דוח אחריות תאגידית – [מליסרון](#) 2024

דוח אחריות תאגידית – [אשטרם](#) 2023

דוח אחריות תאגידית – [אלקטרה](#) 2020-2021

דוח אחריות תאגידית – [תדהר](#) 2021-2022

דוח אחריות תאגידית – [עמידר](#) 2023

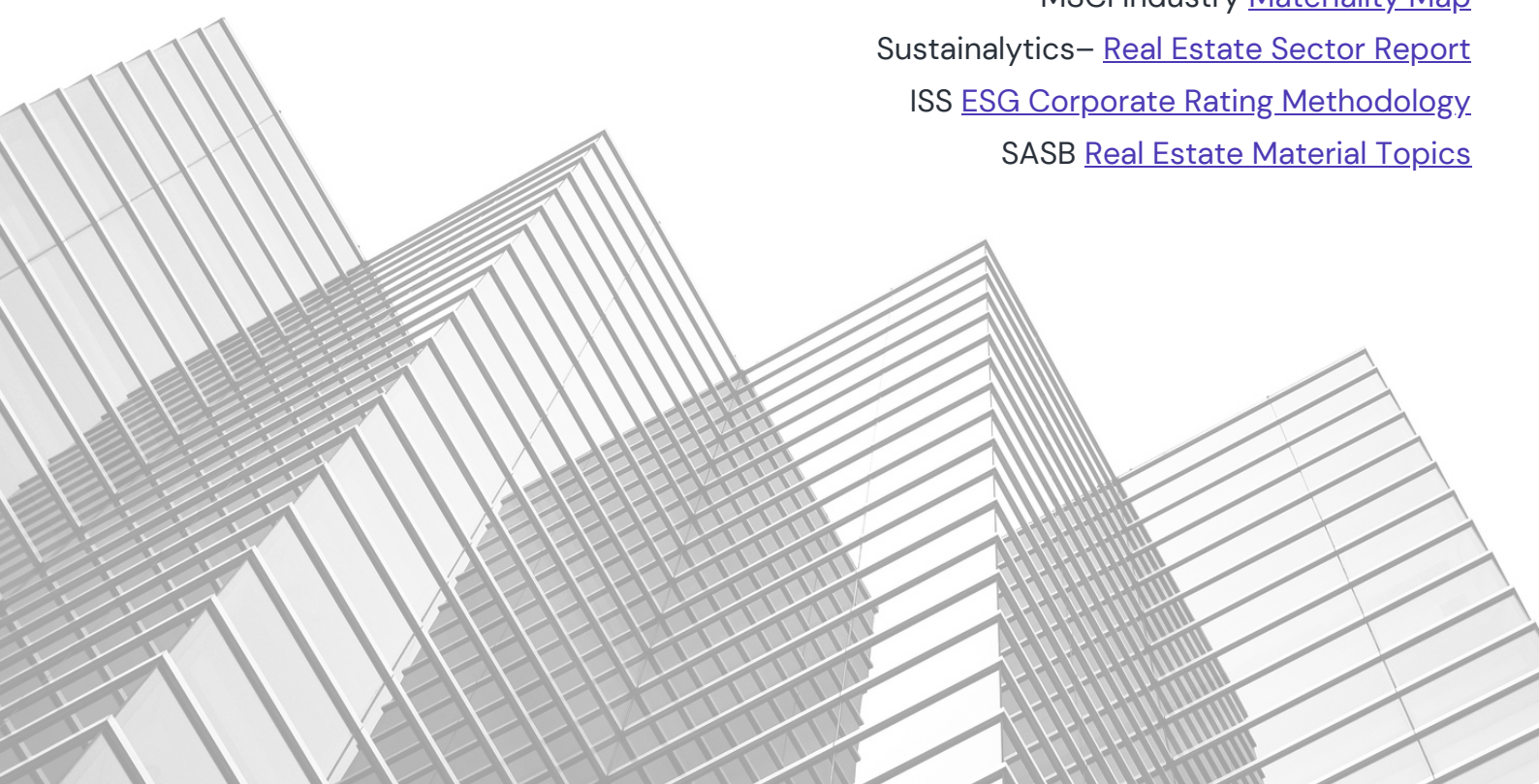
דוח אחריות תאגידית – [אפי נכסים](#) 2023

MSCI Industry [Materiality Map](#)

Sustainalytics – [Real Estate Sector Report](#)

ISS [ESG Corporate Rating Methodology](#)

SASB [Real Estate Material Topics](#)



אודות מסמך זה

סקירה זו נכתבה בשנת 2025 ע"י מחלקת סביבה ואקלים, חברת Good Vision – יועצים
לאחריות תאגידית, מקבוצת Grant Thornton פאהן קנה, מחזיקת עניין ב-GRI וב-SASB.

בכל שאלה או עניין בנוגע לדו"ח ותוכנו ניתן לפנות ל:



טליה בנסון, מנהלת מחלקת סביבה
Talia.Benson@goodvision.co.il

פז נקש עזרא, מנהלת לקוחות
Paz.Nakash@goodvision.co.il



עברי ורבין, מנכ"ל
lvri.Verbin@goodvision.co.il

