TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Phát triển BĐS xanh: Nhà đầu tư nên cân nhắc lợi ích về môi trường thay vì chỉ nhìn vào lợi nhuận

18:41 10/12/2021

Theo Báo cáo Liên Hợp Quốc năm 2021, ngành xây dựng và bất động sản toàn cầu ghi nhận mức năng lượng tiêu thụ 36% với tổng lượng khí thải CO2 phát ra là 37%. Hướng tới chiến lược đầu tư và phát triển bền vững lâu dài, các nhà đầu tư bất động sản cũng cần cân nhắc thêm các yếu tố liên quan đến môi trường và xã hội.



Tại Việt Nam, xu hướng bất động sản xanh đang được thúc đẩy nhờ chính sách của Chính phủ và nguồn cung thị trường.

Hiện nay, rất nhiều quốc gia đang phát triển các chính sách hướng tới mô hình kinh tế xanh, tuần hoàn và bền vững. Theo dự đoán của Savills, thập kỷ tới sẽ trở nên khó khăn hơn cho nhà phát triển khi phải quyết định giữa việc phá dỡ và xây mới bất động sản để có thể thực hiện đúng cam kết tiêu chuẩn về Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG)hoặc phù hợp với quy định mới.

Trước tình hình này, nhiều nhà phát triển đang chủ động bảo toàn tài sản của mình bằng cách nâng cấp, thay đổi mục đích sử dụng hoặc rao bán. Tuy nhiên, do chưa có tiêu chuẩn rõ ràng đối với việc đo lường khấu hao lượng năng lượng tiêu thụ, các nhà phát triển chưa đủ cơ sở để quyết định việc duy trì bất động sản cũ hay làm mới. Năng lượng tiêu thụ, hay còn gọi là năng lượng xám, sinh ra từ quá trình xây dựng, sản xuất nguyên vật liệu.

Theo tính toán của Cục Môi trường Liên bang Đức (UBA), gần một nửa lượng phát thải trong vòng đời của ngôi nhà thụ động (xây dựng theo tiêu chuẩn tiêu thụ năng lượng thấp của Passivhaus) là năng lượng xám. Điều này có nghĩa là mất 43 năm vận hành để bù cho lượng phát thải từ quá trình xây dựng. Các nhà phát triển cần xem xét tổng thể năng lượng tiêu thụ và mức phát thải trong toàn bộ vòng đời của bất động sản để đạt được những mục tiêu về môi trường.

Tại buổi hội thảo trực tuyến tháng 11 vừa qua về chiến lược phát triển bất động sản xanh ở Việt Nam, ông Neil MacGregor, Giám đốc điều hành Savills Việt Nam, đã chia sẻ: “Việc phát triển bất động sản bền vững có thể mang đến những thách thức nhất định, nhưng cũng là cơ hội tốt cho việc gia tăng lợi nhuận đầu tư thị trường bất động sản. Cân bằng chi phí đầu tư và cách thức đo lường năng lượng tiêu thụ sẽ là hai vấn đề các nhà đầu tư quan tâm. Một số khác không có nhu cầu đầu tư mới hoặc cải tạo bất động sản sẽ tập trung vào việc mua lại những dự án đã đạt được một số tiêu chuẩn bền vững nhất định.”

Nghiên cứu trên các tòa nhà văn phòng thuộc quỹ tín thác đầu tư bất động sản Châu Âu chỉ ra, công suất cho thuê tỉ lệ thuận với mỗi 5% gia tăng trong tiêu chuẩn tòa nhà xanh. Yếu tố này cũng ảnh hưởng tới mức độ hài lòng, sức khỏe và phong thái làm việc của nhân viên trong mỗi tòa nhà.

Ông Neil cho rằng: “Trong quá trình đầu tư, các nhà phát triển bất động sản nên cân nhắc lợi ích về môi trường và xã hội thay vì chỉ nhìn vào tổng lợi nhuận. Xung đột lợi ích có thể xảy ra khi một tài sản với khả năng sinh lời cao nhưng mâu thuẫn với các yếu tố quyết định khác. Ví dụ, một mảng đầu tư phổ biến trong thị trường bất động sản thế giới là nhà ở. Tuy nhiên, những tòa nhà dân cư đạt tiêu chuẩn xanh có thể có tốc độ hoàn thiện chậm, ảnh hưởng đến tính cạnh tranh, chi phí và khả năng thanh khoản. Bởi vậy, tiềm năng sinh lời của bất động sản này là một bài toán khó trong chiến lược đầu tư bền vững.”

Xét về chi phí, theo Savills, bất động sản xanh tạo ra sự chênh lệch về giá dựa trên những yếu tố sau: Chi phí tiêu hao năng lượng thấp hơn là tiền đề cho giá thuê cao hơn; Bất động sản mang đến những tiềm năng về lợi nhuận tốt hơn không chỉ thể hiện ở yếu tố xanh mà còn đi kèm với nhiều giá trị khác; Thương hiệu của một tòa nhà xanh, tuy khó đo lường, nhưng sẽ được cân nhắc bởi chủ

đầu tư và khách thuê; Chi phí đền bù lượng khí thải đến từ những bất động sản khó khử carbon thường cao hơn.

Thị trường toàn cầu đã xuất hiện những nhà phát triển với tất cả bất động sản trong danh mục đạt tiêu chuẩn cao nhất về ESG. Người đầu tư vào sản phẩm này sẽ nhận được lợi nhuận tổng gộp, bao gồm doanh thu từ yếu tố môi trường và xã hội. Bên cạnh đó, họ có thể sử dụng CRREM, công cụ đo lường nguy cơ carbon bất động sản, để xác định lộ trình hàng năm cho mức tiêu thụ năng lượng và sản sinh khi thải của từng sản phẩm đến năm 2050.

Tại Việt Nam, xu hướng bất động sản xanh đang được thúc đẩy nhờ chính sách của Chính phủ và nguồn cung thị trường. Quy định của Bộ Tài chính năm 2020 yêu cầu các doanh nghiệp công bố đánh giá tác động môi trường và xã hội (ESG) trong báo cáo thường niên. Theo báo cáo của IFC tính đến quý III/2021, 201 dự án bất động sản tại thị trường Việt Nam được công nhận chứng chỉ xanh, bao gồm LEED cấp bởi Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ (USGBC), EDGE cấp bởi tổ chức IFC và Lotus cấp bởi Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (VGBC).

Khánh Yên