

Số lượng BĐS xanh quá khiêm tốn, nhiều CĐT tự gắn mác “công trình xanh” (!?)

14:57 31/07/2018

Hiện nay, Việt Nam chỉ có khoảng 150 công trình bất động sản xanh đã được chứng nhận cũng như đang trong quá trình thiết kế. Con số này là quá khiêm tốn so với nhiều quốc gia trên thế giới. Lợi dụng điều này, nhiều CĐT đã tự ý gắn mác “công trình xanh” vào dự án của mình để tiếp cận khách hàng dễ hơn (!!).

Số lượng công trình xanh quá khiêm tốn

Trên thế giới, các công trình xây dựng chiếm tới một phần ba tổng năng lượng sử dụng, thải ra gần một phần tư tổng lượng khí thải CO2 và tiêu thụ tới 12% lượng nước sạch. Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, các công trình xanh ngày càng được phát triển tại nhiều quốc gia.

Theo thống kê của Hội đồng Công trình xanh các nước, Việt Nam chậm hơn rất nhiều về số lượng công trình xanh cũng như trong lĩnh vực đào tạo, nhận thức. Năm 2017, số lượng công trình đạt chứng chỉ LEED của Việt Nam đạt chưa đến 3%.

Theo ông Trần Ngọc Chính, Chủ tịch Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam: “Tại Việt Nam, số lượng công trình xanh khá hạn chế, hiện chỉ có khoảng 150 công trình đã được chứng nhận cũng như đang trong quá trình thiết kế, thi công. Trong khi đó, quá trình phát triển hạ tầng du lịch ở các thành phố như Đà Lạt, Sapa... là minh chứng rõ ràng với nhiều khu rừng bị tàn phá, những công trình kiến trúc có giá trị không được bảo tồn đúng mực.

Từ những thành phố có chức năng nghỉ dưỡng, tĩnh lặng và lãng mạn theo kiểu châu Âu, Đà Lạt, Sapa đang trở thành thành phố buôn bán xô bồ, bị bê tông hóa trên diện rộng. Yếu tố bản sắc có nguy cơ bị mất dần từ các dự án đầu tư xây dựng của cả tư nhân và Nhà nước”.

Ông Đỗ Hữu Nhật Quang, Đồng sáng lập kiêm Giám đốc GreenViet đã chỉ ra 3 lý do chính khiến công trình xanh còn ít là chi phí cao; chưa có nhu cầu thực sự từ khách hàng và chưa có chính sách hỗ trợ từ Chính phủ.

Về phía CĐT dự án bất động sản, ông Phạm Lâm, Tổng giám đốc sáng lập DKRA Việt Nam cho biết, một trong 3 tiêu chí ưu tiên của khách hàng khi chọn mua bất động sản là cảnh quan môi trường sống gắn liền với công trình như cây xanh, an toàn an ninh, tiện ích, quản lý. Đối với bất động sản nghỉ dưỡng, thì yếu tố xanh càng được đặt lên hàng đầu, như xanh về cảnh quan, xanh về thiên nhiên môi trường tự nhiên, xanh về sự quản lý của con người...

Để phát triển được nhiều dự án bất động sản xanh tại Việt Nam, theo ông Đỗ Hữu Nhật Quang, rất cần sự hỗ trợ của Nhà nước. Ví dụ, không tính phần ban công, diện tích xanh trên cao vào tổng diện tích căn hộ của CĐT.

Đồng tình với quan điểm này, ông Hoàng Tùng, Phó giám đốc Sở Quy hoạch, Kiến trúc TP. HCM, cho rằng, việc chỉ khuyến khích phát triển công trình xanh thì không có kết quả, mà cần có chính sách hỗ trợ cụ thể của Chính phủ.

Theo ông Tùng, một mình doanh nghiệp không thể làm được mà cần sự phối hợp của chính quyền và người dân thì mới thành công. Ông đề xuất, nếu CĐT cam kết xây công viên, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thân thiện môi trường thì ngay lập tức được cộng thêm diện tích sàn, hưởng các chính sách ưu đãi. Đây sẽ là bài toán để các nhà đầu tư cân nhắc chọn làm công trình xanh, mang lại lợi ích kép cho CĐT và cộng đồng.

Tự ý gắn mác “công trình xanh” để dễ tiêu thụ hàng (!)

Theo các chuyên gia, nhiều CĐT tự ý gắn mác “công trình xanh” lên các dự án của mình để quảng bá ra thị trường nhằm tăng tính hấp dẫn của sản phẩm và đẩy giá bán lên so với chung cư cùng loại. Tuy nhiên, thế nào là dự án xanh đúng nghĩa thì không phải ai cũng nắm rõ.



Nhiều công trình được gắn mác “công trình xanh” để tăng hấp lực tiêu thụ hàng hoá

Có thể thấy công trình “xanh” đang là một xu thế cho thị trường bất động sản. Nổi bật lên là những dự án như dự án EcoLife Capitol, Discovery Complex, Thăng Long Garden, Anland Complex, Bidhomes The Garden Hill, Chung cư 349 Vũ Tông Phan...

Giới chuyên gia nhận định, một dự án được nhận là xanh có nghĩa họ đã đạt được những tiêu chuẩn thực chứng nào đó. Hiện tại, Việt Nam có khá nhiều tiêu chuẩn xanh được lưu hành, như: Edge (của tổ chức IFC thuộc Ngân hàng Thế giới); Green Mark (Singapore), Leed (Mỹ)...

Mặc dù, hiện tại Việt Nam có hàng trăm dự án được gắn mác “công trình xanh”, tuy nhiên, những công trình xanh thực sự được kiểm chứng bởi những tổ chức uy tín nước ngoài chỉ đếm trên đầu ngón tay với những tiêu chuẩn rất khắt khe.

Trong đó, mỗi hệ thống công trình xanh đều có những yêu cầu khác nhau phù hợp với điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội của mỗi quốc gia. Tuy nhiên, tựu chung lại, có 5 nhóm yêu cầu, bao gồm năng lượng, nước, vật liệu, chất lượng

không khí trong nhà và vị trí bền vững.

Theo ghi nhận, công trình xanh có thể tiết kiệm 50% tiêu thụ năng lượng so với thiết kế ban đầu mà không làm tăng chi phí, tuổi thọ công trình dài hơn. Trong khi đó, chi phí vận hành giảm rất nhiều so với các dự án thông thường.

Nhìn thấy được những lợi ích rõ ràng cũng như nắm bắt nhu cầu thị trường, ngày càng có nhiều nhà đầu tư tư nhân mạnh dạn xây dựng thêm nhiều dự án xanh.

Tuy nhiên, cũng có không ít doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa chú trọng đến các chiến lược phát triển dự án xanh dài hơi để mang lại lợi ích lâu dài thực thực cho người sử dụng. Thậm chí, số dự án được quảng bá gắn mác xanh, nhưng lại rất khó để kiểm định chất lượng. Mục đích duy nhất mà các dự án này nhắm tới là để bán được hàng thoát ế, dễ gây nhầm lẫn và hoang mang cho người mua nhà.

Do đó, chỉ khi nào các CĐT cân bằng được bài toán lợi ích giữa chi phí bỏ ra đầu tư dự án và lợi ích của người mua nhà, thì số lượng công trình xanh đạt chuẩn của Việt Nam mới mong được... "cất cánh"!

Trúc Mai