

Tài chính xanh và cơ hội thu hút đầu tư cho bất động sản xanh



Bà ĐỖ NGỌC DIỆP

*Quản lý dự án công trình xanh & thích ứng BĐKH
Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) thuộc
Ngân hàng Thế giới (World Bank)
Email: ddo1@ifc.org - Điện thoại: +84948139539*

Là một trong những quốc gia dễ bị tổn thương nhất bởi biến đổi khí hậu và thiên tai và cũng là một trong những nền kinh tế có cường độ phát thải carbon cao nhất ở châu Á, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu cắt giảm lượng khí thải carbon của nền kinh tế và đạt được trạng thái trung hòa carbon vào năm 2050 như đã cam kết tại Hội nghị Khí hậu Liên Hợp Quốc năm 2021 (COP 26). Điều này sẽ đòi hỏi những khoản đầu tư khổng lồ trong 30 năm tới, trong đó nguồn lực của nhà nước chỉ đáp ứng một phần nhu cầu tài chính. Báo cáo Quốc gia về Khí hậu và Phát triển cho Việt Nam do Ngân hàng Thế giới đưa ra vào tháng 7 năm 2022 đã ước tính rằng trong lộ trình khử carbon, tổng nhu cầu vốn cho giai đoạn 2022 – 2040 lên tới 114 tỷ USD¹.

¹ Ngân hàng Thế giới, 2022. Báo cáo Quốc gia về Khí hậu và Phát triển cho Việt Nam 2022. <https://www.worldbank.org/vi/country/vietnam/brief/key-highlights-country-climate-and-development-report-for-vietnam>.

Bài viết dưới đây sẽ cung cấp cái nhìn tổng quan về các hoạt động tài chính xanh tại Việt Nam. Đặc biệt bài viết sẽ phân tích sâu và đưa ra các ví dụ cụ thể về huy động vốn xanh cho bất động sản (BDS) tại Việt Nam.

1. Chính sách

Khung pháp lý về tài chính xanh bắt đầu được xây dựng khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2014-2020 năm 2014. Đến ngày 01/10/2021, Chính phủ ban hành Quyết định số 1658/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050 với mục tiêu tăng trưởng xanh góp phần thúc đẩy cơ cấu lại nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, đạt được thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội, hướng tới nền kinh tế xanh, trung hòa cacbon và đóng góp vào mục tiêu hạn chế sự gia tăng nhiệt độ toàn cầu.

Trên cơ sở định hướng chỉ đạo của Chính phủ, một hệ thống văn bản, chính sách pháp luật về tài chính xanh đang từng bước được hoàn thiện, với các quy định về nhiều loại công cụ như trái phiếu xanh, cổ phiếu xanh, tín dụng xanh,... Có thể kể ra một số văn bản quan trọng như: Nghị định số 95/2018/NĐ-CP của Chính phủ trong quy định về trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương xanh; Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 xác định 7 loại tài chính xanh và 10 loại trái phiếu xanh tại Điều 149 và 150, cho phép các tổ chức tín dụng quảng bá sản phẩm mới, tiếp cận các lĩnh vực mới và tiếp cận các nguồn tài trợ mới với chi phí thấp hơn; đồng thời được coi là công cụ cho vay của các ngân hàng nhằm mục đích bảo vệ môi trường; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường...

Gần đây nhất, dự thảo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy định tiêu chí môi trường và xác nhận đối với dự án được cấp tín dụng xanh, phát hành trái phiếu xanh (gọi tắt là Danh mục phân loại xanh) đã được đưa ra nhằm tham vấn ý kiến chuyên gia. Danh mục phân loại xanh dự kiến bao gồm 8 ngành, 83 các hoạt động kinh tế và dự án đầu tư xanh với các tiêu chí sàng lọc, ngưỡng và chỉ tiêu môi trường, có đóng góp vào tám mục tiêu môi trường trong Luật Bảo vệ Môi trường.

2. Thực tế triển khai

Là một thành viên của Mạng lưới Ngân hàng Bền vững (SBN), Việt Nam đã yêu cầu các ngân hàng thực hiện đánh giá, quản lý và báo cáo về các rủi ro môi trường, xã hội và quản trị trong hoạt động cho vay, đồng thời triển khai các cơ chế khuyến khích các ngân hàng tài trợ các dự án xanh. Để đảm bảo các ngân hàng thực hiện đánh giá

Tham luận hội thảo: “TÀI CHÍNH XANH VÀ THỊ TRƯỜNG TÍN CHỈ CARBON

các rủi ro môi trường, xã hội và quản trị trong quá trình thẩm định các khoản vay, Ngân hàng Nhà nước đã đặt ra hai mục tiêu cụ thể tới năm 2025: toàn bộ các tổ chức tín dụng sẽ thiết lập hệ thống quản lý rủi ro môi trường-xã hội; và lồng ghép đánh giá rủi ro môi trường-xã hội vào đánh giá rủi ro tín dụng.



IFC THẨM BIM GROUP, TRAO CHỨNG CHỈ EDGE CHO DỰ ÁN PARK HYATT PHU QUOC ngày 12/8/2022.
Từ trái sang: ông Thomas Jacobs, Giám đốc quốc gia phụ trách khu vực Mekong bao gồm Việt Nam, Campuchia và Lào; bà Corinne Jane Figueredo, Giám đốc điều hành EDGE toàn cầu; bà Bùi Thị Thu Hà – Giám đốc Tài chính, tập đoàn BIM Group; ông Lê Minh Dũng – Phó Chủ tịch HĐQT BIM Land.

Theo báo cáo Ngân hàng Nhà nước, giai đoạn 2015 - 2022, dư nợ cấp tín dụng của hệ thống ngân hàng đối với các lĩnh vực xanh có mức tăng trưởng dư nợ bình quân đạt hơn 25%/năm, cao hơn tốc độ tăng bình quân tín dụng chung của nền kinh tế. Đến cuối năm 2022, dư nợ tín dụng đối với các dự án xanh đạt gần 500 nghìn tỷ đồng (chiếm khoảng 4,2% tổng dư nợ nền kinh tế). Năm 2020, VPBank đã ký kết “Hợp đồng cho vay tín dụng xanh” trị giá 212,5 triệu USD với IFC và các nhà đồng tài trợ quốc tế, nhằm thực hiện chiến lược phát triển bền vững kết hợp bảo vệ môi trường theo đúng định hướng của Ngân hàng Nhà Nước và chính phủ. Gói vay giúp VPBank cung cấp các giải pháp tài chính cho phân khúc khách hàng doanh nghiệp đầu tư vào các dự án thân thiện với môi trường như phát triển năng lượng tái tạo, đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia, sử dụng năng lượng hiệu quả, xây dựng các tòa nhà xanh, giao thông xanh, xử lý và quản lý chất thải, giảm thiểu ô nhiễm môi trường... Đây là giao dịch vay hợp vốn xanh đầu tiên tại thị trường Việt Nam đáp ứng các điều kiện của Bộ Nguyên tắc Tín dụng Xanh - một bộ hướng dẫn tự nguyện được chấp nhận rộng rãi, quy định cụ thể việc sử dụng, theo dõi và báo cáo về việc giải ngân khoản vay cho các dự án thân thiện với khí hậu. Tiếp sau đó, SeABank and OCB cũng đã lần lượt nhận được

các khoản vay từ IFC nhằm tạo ra các sản phẩm tín dụng xanh phục vụ nhu cầu doanh nghiệp. Tuy nhiên, tỉ trọng tín dụng xanh vẫn còn rất khiêm tốn, dư nợ tín dụng xanh chỉ chiếm 4,32% tổng dư nợ toàn nền kinh tế do đây là lĩnh vực mới².

Bên cạnh tín dụng xanh, trái phiếu xanh cũng là một kênh huy động vốn hữu hiệu từ khu vực tư nhân cho các dự án thân thiện với môi trường. Đầu năm 2021, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã đưa ra hướng dẫn về phát hành trái phiếu xanh nhằm giúp doanh nghiệp hiểu rõ thông lệ quốc tế và khu vực về cách thức phát hành, quản lý nguồn vốn cho các dự án xanh và công bố thông tin về môi trường và xã hội của doanh nghiệp mình. Ngay sau đó, vào tháng 5 năm 2021, công ty Cổ phần Bất động sản BIM (BIM Land) đã phát hành thành công 200 triệu USD trái phiếu quốc tế niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX) với lãi suất 7,375% và thời hạn 5 năm³. Như vậy, BIM Land là doanh nghiệp chưa đại chúng đầu tiên tại Việt Nam phát hành thành công trái phiếu trên thị trường quốc tế. Trái phiếu cũng là trái phiếu doanh nghiệp xanh (Green bond) đầu tiên của Việt Nam. Vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu này được BIM Land sử dụng để phát triển các dự án bất động sản của công ty, trong đó có nhiều dự án xanh theo tiêu chuẩn chứng nhận công trình xanh quốc tế EDGE của IFC.

Tháng 7 năm 2022, CTCP Tài chính Điện lực đã phát hành 1.725 tỷ đồng trái phiếu xanh. Đây là lần đầu thị trường Việt Nam ghi nhận một tổ chức phát hành trái phiếu xanh dựa trên Nguyên tắc do Hiệp hội Thị trường vốn quốc tế (ICMA) công bố từ năm 2018.

Về cổ phiếu xanh, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phối hợp với IFC, Tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu (GRI), HNX và HOSE triển khai nhiều chương trình đào tạo nâng cao năng lực cho các công ty niêm yết về công bố các thông tin ESG, công bố Sổ tay hướng dẫn thực hiện báo cáo ESG cho các doanh nghiệp niêm yết. Bên cạnh đó, chỉ số phát triển bền vững (VNSI) chính thức được đưa vào vận hành cuối tháng 7 năm 2017. Hiện nay, chỉ số VNSI bao gồm 20 doanh nghiệp có điểm phát triển bền vững tốt nhất được niêm yết trên HOSE thuộc Top VN100.

3. Tài chính xanh và cách áp dụng đối với ngành bất động sản

Tín dụng xanh

Cũng giống với tín dụng xanh ở các ngành khác, các dự án xây dựng xanh phải mang lại lợi ích môi trường rõ ràng, được định lượng và đánh giá ban đầu, cũng như được đo lường và báo cáo bởi bên vay vốn trong suốt quá trình triển khai. Ngày càng nhiều các nhà đầu tư yêu cầu các dự án có xác minh độc lập về hiệu quả hoạt động bền vững trong suốt vòng đời của dự án rằng yếu tố xanh được áp dụng đầy đủ trong thực tế.

So với trái phiếu xanh (xem phần tiếp theo), các khoản tín dụng xanh được cung

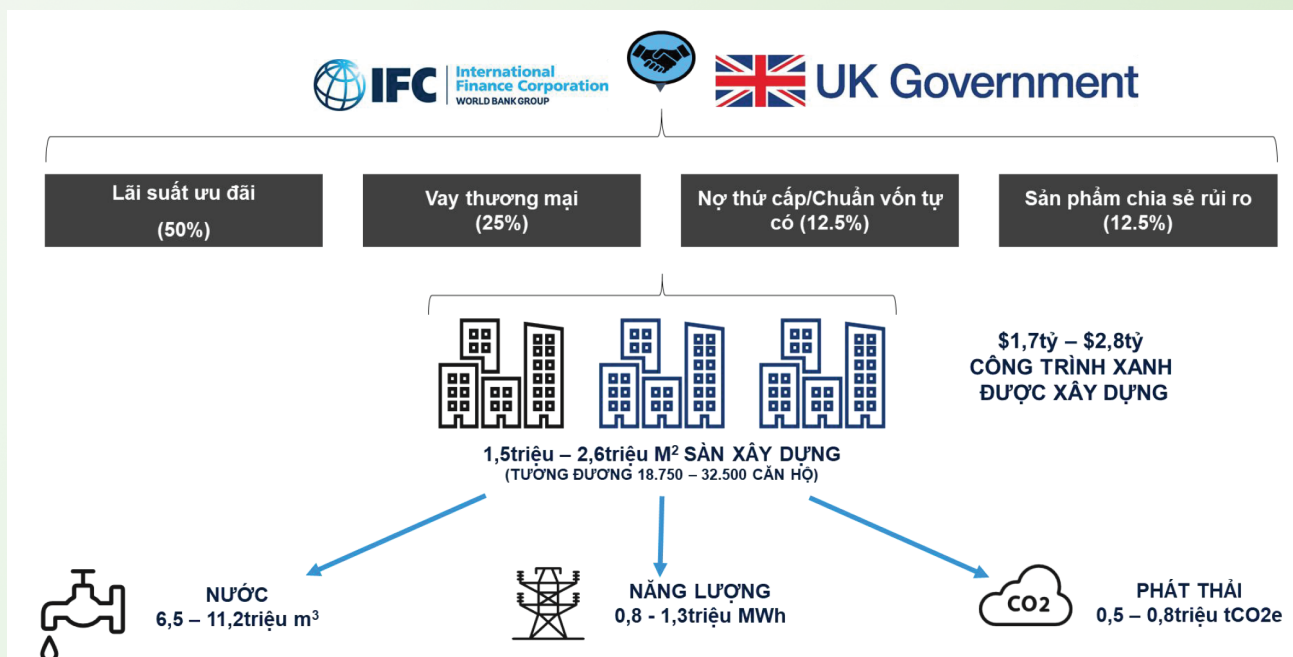
² Bảo Ngọc, 2023. Dư nợ cấp cho tín dụng xanh tại Việt Nam tăng trưởng nhanh. <https://vov.vn/kinh-te/thi-truong/du-no-cap-cho-tin-dung-xanh-tai-viet-nam-tang-truong-nhanh-post1017305.vov>

³ Ngọc Trâm, 2021. BIM Land phát hành 200 triệu USD trái phiếu quốc tế niêm yết ở Singapore. <https://nhadautu.vn/bim-land-phat-hanh-200-trieu-usd-trai-phieu-quoc-te-niem-yet-o-singapore-d51461.html>

Tham luận hội thảo: “TÀI CHÍNH XANH VÀ THỊ TRƯỜNG TÍN CHỈ CARBON

cấp cho nhiều đối tượng người vay hơn và sẽ mang lại cho người vay chi phí vốn thấp hơn hoặc điều khoản trả nợ có lợi hơn. Nếu cần, hầu hết các doanh nghiệp có thể tiếp cận các tín dụng xanh bằng cách tách chi tiêu cải thiện xanh khỏi chi tiêu chung. Ví dụ như việc chia thành từng khoản cho việc lắp đặt thiết bị sưởi hoặc làm mát tiết kiệm năng lượng hơn.

Các công ty xây dựng được khung chính sách và có những mục tiêu xanh cụ thể, như thay thế thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện, có thể tiếp cận đa dạng các loại hình tín dụng bền vững (sustainability linked loan). Nhiều doanh nghiệp bất động sản đang có xu hướng ràng buộc các khoản vay theo một loạt các mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính. Đối với các khoản vay ưu đãi tích cực (positive incentive loans) này, chi phí vay của doanh nghiệp thay đổi tùy thuộc vào việc liệu họ có vượt qua được các mốc hướng tới mục tiêu môi trường đã thỏa thuận trước và đạt các Chỉ số Hiệu suất Chính (KPIs) hay không.



MAGC sử dụng một loạt các công cụ tài chính để thúc đẩy khoảng 1,7 - 2,8 tỷ USD diện tích sàn xây dựng xanh trên toàn cầu.

Đối với sản phẩm nhà ở, các ngân hàng cũng có thể phát triển mảng bán lẻ với các gói thế chấp mua nhà xanh cho cá nhân. Với nhu cầu nhà ở lớn trong tương lai và rủi ro thấp hơn, đây sẽ là sản phẩm tín dụng xanh giúp các ngân hàng tăng lợi thế cạnh tranh và mở rộng thị trường. Đặc biệt, chủ sở hữu nhà cũng là đối tượng thụ hưởng lớn nhất từ các giải pháp xanh, giúp tiết kiệm chi phí điện, nước và cải thiện môi trường sống. Điều này khiến sản phẩm tín dụng nhà ở xanh trở nên an toàn và hấp dẫn hơn. Trong thực tế, các cơ hội tài chính xanh đang tiếp cận thị trường Việt

Nam. Ngoài ra, các sản phẩm tài chính xanh còn giúp các ngân hàng tiếp cận nhiều nguồn vốn ưu đãi. Một ví dụ là Chương trình Tăng cường Thị trường Xây dựng Xanh (MAGC) do chính phủ Vương quốc Anh hợp tác với IFC triển khai. Chương trình cung cấp tài chính ưu đãi qua các ngân hàng trung gian để thúc đẩy hoạt động xây dựng xanh tại nhiều quốc gia trong đó có Việt Nam.

Trái phiếu xanh

Trái phiếu xanh, cùng với những người anh em họ hàng gần gũi của chúng, trái phiếu xã hội và bền vững, là một trong những giải pháp thị trường được biết tới nhiều nhất trong lĩnh vực tài chính xanh. Trái phiếu xanh bắt nguồn từ việc Ngân hàng Đầu tư Châu Âu (EIB) phát hành trái phiếu vào năm 2007 và Ngân hàng Thế giới vào năm 2008. Kể từ thời điểm đó, các tiêu chuẩn cụ thể đã được phát triển để xác định trái phiếu xanh. Trái phiếu xanh hiện đã trở thành một loại tài sản lâu đời đối với các nhà đầu tư tổ chức, chúng có tiềm năng và tốc độ tăng trưởng đáng kể với quy mô và phạm vi trái phiếu xanh phát hành vào năm 2020 vượt xa so với cùng kỳ năm 2019, bất chấp tình trạng suy thoái tạm thời do đại dịch.

Một sản phẩm trái phiếu xanh sẽ quy định rõ các hoạt động sử dụng vốn, với các quy tắc được duy trì bởi các cơ quan tiêu chuẩn độc lập, chẳng hạn như Hiệp hội Thị trường Vốn Quốc tế (ICMA). Mặc dù khuôn khổ và việc sử dụng thông tin thu được cho từng trái phiếu riêng lẻ có thể được tự chứng nhận, nhưng cách tốt nhất là phải được bên thứ ba độc lập chứng nhận, cùng với báo cáo hàng năm về tác động của vốn triển khai. Việc phát hành trái phiếu xanh của doanh nghiệp BIMLand nêu trên chính là một ví dụ điển hình.

Chứng nhận này cũng là một yêu cầu để được đưa vào Thị trường trái phiếu bền vững của Sở giao dịch chứng khoán Luân Đôn, chẳng hạn, vào năm 2019 đã ra mắt Thị trường trái phiếu bền vững chuyên dụng để phục vụ nhu cầu ngày càng tăng.

Trái phiếu xanh là một cách để tiếp cận các nhà đầu tư mong muốn đạt được tác động tài chính xanh thông qua trái phiếu mà họ đầu tư vào, cho phép các nhà đầu tư áp dụng các phương pháp đầu tư bền vững và khí hậu vào danh mục đầu tư của họ. Thật vậy, ngày càng nhiều tổ chức có hoạt động kinh doanh thúc đẩy kết quả tích cực về môi trường đang chọn phát hành tất cả trái phiếu của mình theo khuôn khổ trái phiếu xanh, xã hội hoặc bền vững.

Cũng giống với sản phẩm tín dụng xanh, nhiều doanh nghiệp đang có xu hướng đưa ra các trái phiếu bền vững (sustainability linked bond). Năm 2022, CapitaLand Ascott Trust (CLAS) đã hợp tác với IFC để ra mắt trái phiếu liên kết bền vững đầu tiên của IFC trong lĩnh vực khách sạn trên toàn cầu. IFC là bên đăng ký duy nhất trái

Tham luận hội thảo: “TÀI CHÍNH XANH VÀ THỊ TRƯỜNG TÍN CHỈ CARBON

phiếu liên kết bền vững trị giá 16,5 tỷ JPY (khoảng 157,4 triệu đô la Singapore). Trái phiếu liên kết bền vững này đang được phát hành như một phần của Chương trình phát hành nợ đa tiền tệ trị giá 2 tỷ đô la Singapore của CLAS với lãi suất cố định 1,05% mỗi năm và được trả sau mỗi 6 tháng. Trái phiếu sẽ đáo hạn vào tháng 11 năm 2029. Tiền thu được từ trái phiếu sẽ được sử dụng để tái cấp vốn cho các khoản vay hiện tại của CLAS và tiếp tục khử cacbon cho ba khu căn hộ dịch vụ của CLAS ở Đông Nam Á, đó là Ascott Jakarta ở Indonesia cũng như Ascott Makati và Somerset Millennium Makati ở Philippines. Ba khu căn hộ dịch vụ dự kiến sẽ giảm 40,5% lượng điện tiêu thụ tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2028. Các dự án cũng phải đạt được chứng nhận Thiết kế xuất sắc để đạt hiệu quả cao hơn (EDGE) của IFC trong cùng khung thời gian⁴. Mục tiêu giảm tiêu thụ điện phù hợp với các mục tiêu đặt ra trong Kế hoạch tổng thể bền vững CapitaLand 2030.



Công trình Somerset Grand Hà Nội đạt chứng nhận công trình xanh EDGE năm 2020

Minh bạch và báo cáo

Khảo sát vào tháng 9 năm 2021 của PwC⁵ đã chỉ ra rằng tiêu chí Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) hiện đã trở thành yếu tố quyết định đối với các nhà đầu tư hàng đầu thế giới. Tiêu chí này buộc các nhà đầu tư và các công ty tiếp nhận đầu tư phải xác định lại rủi ro trong các mô hình kinh doanh truyền thống cũng như những cơ hội góp phần tạo ra giá trị bền vững trong tương lai. Cụ thể, 79% người tham gia khảo sát cho rằng phương pháp quản lý rủi ro và cơ hội liên quan tới ESG là yếu tố quan trọng khi đưa ra quyết định đầu tư vào một công ty, và 49% sẵn sàng rút vốn khỏi các công ty không thực hiện đầy đủ trách nhiệm ESG.

Cũng theo báo cáo khác của Ngân hàng Morgan Stanley⁶ năm 2020, 57% các nhà đầu tư lớn cho biết sẽ chỉ đầu tư vào các doanh nghiệp/dự án có cơ chế phát triển bền vững trong chiến lược phát triển. Điều này thúc đẩy sự phát triển của hàng loạt các chỉ số bền vững (sustainability indices) trên toàn cầu. Các chỉ số phổ biến nhất toàn cầu gồm chỉ số bền vững Dow Jones - Dow Jones Sustainability Index;

⁴ <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=27255>

⁵ <https://www.pwc.com/gx/en/services/audit-assurance/corporate-reporting/esg-investor-survey.html>

⁶ <https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/thuc-trang-va-ung-dung-cua-chi-so-phan-trien-ben-vung-tai-thi-truong-viet-nam-88906.htm>

FTSE4Good và MSCI KLD Domini 400 Social Index. Tại Việt Nam, theo Dragon Capital chia sẻ, từng có không ít nhà đầu tư lớn rời bỏ thị trường Việt Nam, do nhận thấy sự hạn chế trong việc thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Vì vậy, thông điệp rất rõ ràng, tài chính xanh đang cung cấp một giải pháp để giúp ngành xây dựng giảm lượng carbon và thúc đẩy quá trình chuyển đổi sang mức phát thải ròng bằng 0. Tuy nhiên, đối với các tòa nhà, giống như tất cả các loại tài sản khác, điều quan trọng là các tham vọng môi trường phải được định lượng một cách rõ ràng và minh bạch, đồng thời tiến độ thực hiện phải được giám sát và xác minh thông qua chứng nhận.

