

NHÌN LẠI PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH XANH VIỆT NAM SAU 10 NĂM THỰC THI

KTS ĐỖ HỮU NHẬT QUANG | ĐỒNG SÁNG LẬP CÔNG TY GREENVIET

Khái niệm công trình xanh đã xuất hiện tại Việt Nam từ lâu, thậm chí Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (VGBC) còn được thành lập sớm hơn so với các nước lân cận. Tuy nhiên, khi đi vào giai đoạn thực hành, trên thực tế, tốc độ xây dựng công trình xanh (CTX) ở Việt Nam chậm hơn nhiều so với khu vực và thế giới. Số lượng CTX tại Việt Nam chỉ vào khoảng 150-200 trong khi các nước trong khu vực như Thái, Malaysia... tỷ lệ này cao gấp đôi thậm chí gấp ba lần Việt Nam. Câu hỏi đặt ra là, làm thế nào để thúc đẩy các doanh nghiệp quan tâm và đầu tư vào xây dựng CTX?



K-Villa+ - Chung cư LOTUS Vàng

VIỆT NAM ĐANG ĐỨNG Ở VỊ TRÍ NÀO TRONG HÀNH TRÌNH XANH SO VỚI THẾ GIỚI?

Về mặt nhận thức, Việt Nam không bị chậm hơn so với các quốc gia Đông Nam Á. Ví dụ như Singapore họ thành lập hoạt động CTX vào đầu năm 2005, Việt Nam thành lập vào năm 2007, Thái Lan & Malaysia thành lập vào năm 2008-2009. Tuy nhiên, về vấn đề thực thi, tốc độ xây dựng CTX tại Việt Nam so với các quốc gia top 3 trong khu vực thì tốc độ còn chậm.

Từ 2010 trở đi, Việt Nam mới bắt đầu khoảng thời gian thực thi, trải qua khoảng thời gian 10 năm thì số lượng CTX của Việt Nam đang ở khoảng 150-200 công trình đã được hoàn thành và có chứng nhận, số lượng đang được thiết kế và thi công chưa có chứng nhận khoảng 100-150 công trình. So với các nước khác như Thái Lan hiện nay thì tỉ lệ của họ gấp đôi Việt Nam, thậm chí Malaysia cũng có tỉ lệ cao hơn Việt Nam, riêng Singapore hiện nay có khoảng từ 4.000 đến 5.000 công trình đã hoàn thành.

Đối với khu vực khác ở trên thế giới, nhiều quốc gia đã khởi động CTX vào khoảng đầu thập niên 1990. Cụ thể là ở Anh bắt đầu vào khoảng năm 1993 và ở Mỹ bắt đầu vào năm 1998. Tại Mỹ hiện nay có khoảng 100.000 công trình, chỉ riêng bang Texas (với 25 triệu dân bằng 1/4 so với dân số Việt Nam) năm 2020 đã có gần 3.000 công trình xây dựng theo chứng chỉ LEED. Con số của Việt Nam năm 2020 chỉ có khoảng 22 công trình. Đây là những con số mà Việt Nam cần phải chấp nhận và xem đây

là một cơ hội vì tỷ lệ xây dựng của Việt Nam còn tương đối lớn.

VÌ SAO GIAI ĐOẠN THỰC THI 10 NĂM QUA CỦA VIỆT NAM LẠI ĐIỂN RA CHẬM?

Có rất nhiều lý do, mà đầu tiên là do các CTX chưa nhận được sự hỗ trợ đúng mức về mặt chính sách. Tất các quốc gia khi phát triển CTX thường sẽ có 2 hướng:

Thứ nhất là chính sách quản lý. Tại Singapore, họ lồng CTX vào trong chính sách quản lý nhà nước, cụ thể là lồng việc thực thi vào các sở xây dựng hoặc các cơ quan phụ trách đầu tư liên quan tới dự án, ví dụ như nếu doanh nghiệp không đầu tư vào CTX thì sẽ không được cấp phép xây dựng.

Thứ hai là chính sách hỗ trợ. Tại Thái Lan hay Malaysia, các CTX được khuyến khích bằng những chính sách giảm thuế hoặc cho phép tăng hệ số sử dụng đất, tăng diện tích được xây dựng trên cùng một miếng đất. Hoặc tại Malaysia, nếu các chủ đầu tư sử dụng những thiết bị và vật liệu xanh có giá thành cao hơn thì chính phủ ghi nhận và sẽ đưa ra những hỗ trợ nhất định cho chủ đầu tư.

Ngoài ra còn có nhận thức. Ở các quốc gia như Malaysia hay Thái Lan, các nhà đầu tư của các tập đoàn bất động sản (BDS) thường tham gia vào các hội đồng CTX và họ đưa ra những lộ trình cho tập đoàn của họ chẳng hạn như mục tiêu mỗi năm phải đạt được bao nhiêu CTX. Tương tự, nếu các tập đoàn Việt Nam cũng vận hành lộ trình CTX theo hướng này thì tiềm năng phát triển là rất lớn.

Hiện tại, Việt Nam có 2 nhóm phát triển:

Nhóm thứ nhất, họ buộc phải làm các CTX theo guideline tập đoàn. Các tập đoàn lớn hàng đầu thế giới như Coca-Cola luôn có những quyết sách bắt buộc xây dựng CTX khi làm nhà máy hoặc văn phòng.

Nhóm thứ hai, các tập đoàn trong nước cũng nhìn thấy được cơ hội và đang cạnh tranh với các tập đoàn nước ngoài để đi theo chiến lược xây dựng CTX. Điều này rất tốt tuy nhiên nhưng cũng chưa tạo được làn sóng mang tính chất bền vững.

VẬY LÀM THẾ NÀO ĐỂ THÚC ĐẨY DOANH NGHIỆP VIỆT NAM PHÁT TRIỂN CTX MẠNH HƠN?

Đối với các công trình công nghiệp, trừ khi là doanh nghiệp FDI bị quy định bởi công ty mẹ bắt buộc phải xây theo hướng xanh và phải đạt được chứng chỉ, còn đối với doanh nghiệp Việt Nam thì làm thế nào để thúc đẩy họ phát triển nhiều hơn cho các CTX?

Vấn đề trên cũng được đặt ra trong rất nhiều hội thảo, hội nghị và cũng có rất nhiều bên đề xuất; Tuy nhiên việc giữa đề xuất và thực thi vẫn còn có những khoảng cách khá lớn.

Thứ nhất, tại Việt Nam, nếu các chính sách hỗ trợ không được thực hiện đúng thời điểm, đúng liều lượng thì đó là điều rất khó, gần như là không thể đẩy nhanh. Tại các thành phố lớn ở Trung Quốc như Bắc Kinh, Quảng Đông... Chính phủ đưa ra những nghị định công trình nào được đầu tư do ngân sách nhà nước thì



Genesis School - Chứng chỉ LOTUS Vàng

phải thực hiện theo hướng CTX. Nếu Việt Nam cũng có những nghị định tương tự thì sẽ thúc đẩy được phần nào sự phát triển.

Thứ hai là về các doanh nghiệp, tại Việt Nam sự cạnh tranh trong thị trường BĐS chưa quá gay gắt và còn là thị trường được quyết định bởi bên bán chứ không phải người mua, các doanh nghiệp BĐS chỉ cần lấy được quỹ đất thì xây dựng theo cách thức nào cũng bán được, do vậy không có động lực để xây dựng theo hướng xây dựng xanh. Tại các quốc gia trong khu vực, sự cạnh tranh này rất cao, chẳng hạn như Singapore việc xây dựng phải hoàn thành hết thì mới bán và tất cả các công trình BĐS đều phải là CTX thì khách hàng mới mua. Do vậy vấn đề nhận thức còn phải đi từ người tiêu dùng và chính họ sẽ tạo áp lực cho chủ đầu tư trong việc xây dựng CTX.

Nếu không có những yếu tố này thì quá trình phát triển CTX sẽ tiếp tục chững lại trong ít nhất từ 5 đến 10 năm nữa.

PHÁT TRIỂN CTX VIỆT NAM TRONG MẢNG CÔNG NGHIỆP HIỆN NAY?

Câu hỏi đặt ra là: Phát triển CTX mảng công nghiệp hiện nay có lợi hơn so với mảng dân dụng?

Hiện nay, trên thế giới, có một xu hướng là những người tiêu dùng cuối yêu cầu sản phẩm phải được sản xuất hoàn toàn “xanh” từ khâu đầu đến khâu cuối, từ nguyên vật liệu đến nhà máy. Vậy, xu hướng này sẽ có tác động đến quá trình phát triển CTX tại Việt Nam hay không?

Về khía cạnh công nghiệp thì sẽ khác so với dân dụng. Như đã đề cập ở trên, các tập đoàn lớn như Nike hay Adidas nếu sản xuất tại nước nào thì cũng phải bảo đảm được sản xuất trong các nhà máy đạt chứng chỉ xanh. Đây là yêu cầu bắt buộc. Hiện tại đã có một làn sóng rất mạnh đang diễn ra ở Mỹ và châu Âu khi những người tiêu dùng có thói quen kiểm tra qua QR code để xác định xem các sản phẩm được sản xuất như thế nào, từ đâu. Điều đó tác động lớn đến các doanh nghiệp sản xuất khiến họ phải thay đổi, nâng cấp, cải thiện chất lượng sản phẩm theo hướng xanh. Thậm chí, trước đây điều này chỉ tác động đến các nhà máy trực tiếp sản xuất, thì nay ảnh hưởng cả đến nguyên liệu đầu vào, đội ngũ logistic và cả chuỗi cung ứng. Từ đó, xuất hiện thêm nhiều nhóm đối tượng dự án làm xanh (kho bãi, công xưởng).

Trước đây, khi không có tác động của người mua thì các đơn vị đầu tư về kho xưởng chắc



Trường mầm non Thế giới Xanh Pou Chen - Chứng chỉ LOTUS Bạc



Nhà máy Đông Phú Cường - Chứng chỉ LOTUS Bạch kim

chắn họ sẽ không làm. Cách đây khoảng 3-4 năm thì các đơn vị đầu tư kho bãi, logistics cho biết nhà kho cũng chỉ để chứa hàng và cũng không có lý do để làm xanh, tuy nhiên khi bị tác động thì bắt buộc nhà đầu tư phải thay đổi để cạnh tranh. Và một khi một đơn vị đã tiên phong thì những đơn vị cạnh tranh chung cùng ngành, cùng thị trường cũng sẽ làm theo.

Thêm một lý do để đẩy mạnh cạnh tranh giữa các tập đoàn với nhau, đặc biệt là các tập đoàn trong nước là yếu tố hình ảnh thương hiệu, có lợi cho người lao động và có lợi cho sản xuất của họ trong một môi trường thoáng mát, xanh và sẽ cho được năng suất lao động cao hơn về lâu dài. Đây cũng là những lý do phát triển CTX trong mảng công nghiệp sẽ có lợi hơn so với mảng dân dụng.

Những lợi ích đạt được khi áp dụng CTX cho những dự án công nghiệp?

Về cơ bản, điều đầu tiên là tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm chi phí điện nước. Khi giảm các chi phí vận hành, giảm chi phí đầu vào thì chi phí sản xuất của sản phẩm sẽ trở nên cạnh tranh hơn, rủi ro của doanh nghiệp sẽ thấp hơn khi kiểm soát được chi phí.

Ngoài ra, một lợi ích vô hình của các CTX là yếu tố rất nhân văn: môi trường làm việc của nhân viên đầy đủ ánh sáng tự nhiên, cây xanh xung quanh, cung cấp đầy đủ oxy cho người làm việc tạo ra một môi trường làm việc dễ chịu... Việc này có thể giúp giữ chân nhân viên và tạo môi trường gắn kết hơn, khi mà nhân viên cảm thấy thoải mái khi đi làm, chắc chắn sẽ có năng suất lao động cao hơn, từ đó cũng sẽ giúp cho việc doanh nghiệp có được những lợi thế nhất định trong quá trình vận hành.

Một yếu tố tương đối ví mô là yếu tố về môi trường, khi mà doanh nghiệp giảm chi về điện, nước thì cũng gián tiếp đóng góp vào việc làm giảm gây ô nhiễm môi trường. Điều này mang nhiều ý nghĩa từ mặt vi mô cho đến vĩ mô khi thực hiện CTX, thông thường chúng ta hay liên kết việc phát triển CTX với việc thực hiện phát triển bền vững, nếu một doanh nghiệp thực hiện CTX thì họ chắc chắn đã thực hiện nhiều các hoạt động liên quan tới phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Tiêu chuẩn để đạt chứng chỉ xanh của công trình công nghiệp là gì?

Tại Việt Nam, có 03 chứng chỉ phổ biến trong công trình công nghiệp. Đầu tiên là chứng chỉ LEED, thứ hai là chứng chỉ LOTUS, thứ ba là chứng chỉ EDGE. Về độ khó của 03 chứng chỉ thì chứng chỉ EDGE là dễ nhất, yêu cầu của chứng chỉ này tập trung vào các yếu tố cơ bản liên quan tới tiết kiệm điện, tiết kiệm nước, và sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường. Chứng chỉ LOTUS và LEED có độ khó tương đương nhau, tuy nhiên chứng chỉ LEED phổ biến hơn vì ra đời từ sớm, một phần là các nhà máy của khối FDI khi đặt tại Việt Nam sử dụng chứng chỉ LEED làm chuẩn. Hiện nay, chứng chỉ LEED không phân biệt công trình dân dụng và công trình công nghiệp mà phân biệt công trình xây mới và công trình đang vận hành. Tuy nhiên, chứng chỉ LEED sẽ phân ra nhiều loại

LOOKING BACK ON GREEN BUILDING DEVELOPMENT IN VIETNAM AFTER 10 YEARS OF IMPLEMENTATION

ARCH DO HUU NHAT QUANG | CO-FOUNDER GREENVIET

The concept of green building has appeared in Vietnam for a long time, even the Vietnam Green Building Council (VGBC) was established earlier than neighboring countries. However, when going into the practice phase, in fact, the speed of green building (GB) construction in Vietnam is much slower than the region and the world. The number of GB in Vietnam is only about 150-200 while other countries in the region such as Thailand, Malaysia... this rate is twice or even three times higher than that of Vietnam. The question is, how to promote businesses interested in and investing in GB construction?

hình khác nhau chẳng hạn như bệnh viện, trường học, khách sạn đều có loại hình riêng nhưng nhà máy không có loại hình riêng.

Tại Việt Nam hiện nay nhóm doanh nghiệp dệt may đang chiếm đa số và xu hướng CTX trong ngành Dệt may đang phát triển rất tốt. Một số dự án như là dự án của nhà máy Việt Tiến ở Tiền Giang đã đạt chứng chỉ LEED Bạc kim, nhà máy này không chỉ phát triển bền vững, đạt chứng chỉ xanh mà còn được đánh giá cao về mặt thẩm mỹ. Một nhà máy khác ở Đồng Nai của công ty Đồng Phú Cường cũng là một trường hợp nổi bật, bởi vì không tốn quá nhiều chi phí xây dựng nhưng vẫn đạt được các giải pháp về xanh và độ hiệu quả.

“Đắt tiền”, đó thường là tâm lý của các chủ đầu tư khi nghĩ về CTX, phải đầu tư nhiều tiền thì mới xanh được nhưng không phải, ngân sách bao nhiêu cũng có thể làm CTX. Vấn đề làm xanh không phải cần nhiều tiền nhưng nằm ở chỗ người chủ đầu tư và tư vấn thiết kế xây dựng có kiến thức về xanh.

Một trong những yếu tố khác tác động đến chi phí còn nằm ở yêu cầu: Để nhận chứng chỉ thì thường họ muốn làm ở mức cao nhất có thể như Bạc kim hay ít nhất là mức Vàng. Điều này dẫn đến phải sử dụng vật tư, thiết bị cao cấp hơn để giúp cho các công trình của họ đạt tới cấp độ đó.

XU HƯỚNG CTX CỦA VIỆT NAM CÓ TĂNG TỐC HAY KHÔNG?

Xu hướng CTX tại Việt Nam chắc chắn sẽ phát triển và đi lên nhưng phát triển với tốc độ như thế nào thì khó đoán vì phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố. Hiện nay tốc độ phát triển trung bình khoảng 30%/năm, nhưng vẫn có thể phát triển tiến tới 100% cho đến 200% là bình thường bởi vì tiềm năng phát triển tại Việt Nam vẫn còn rất lớn.

Ngoài ra, trong thời điểm bây giờ cho đến năm 2030, xu hướng xanh đang trở thành định mức tiêu chuẩn cho sự phát triển, sẽ trở thành tiêu chuẩn thị trường, thì giai đoạn tiếp dự đoán sẽ xuất hiện thêm một trào lưu mới cùng với xu hướng xanh hiện tại là đi theo hướng “wellness”, đặc biệt là thời hậu COVID và các sự kiện xảy ra ở trên thế giới, vấn đề về sức khoẻ thể chất lẫn tinh thần của con người cũng được chú trọng hơn so với trước đây. Từ đó sẽ xuất hiện những công trình và xu hướng sống như là cách làm nhà, cũng như các công trình công nghiệp để phục vụ cho nhu cầu “sức khoẻ tâm thần” (well-being) của khách hàng hay nhân viên. Và xu hướng này cũng sẽ giống với quy chuẩn LEED xuất hiện cách đây mười mấy năm./.