

ỨNG DỤNG TIÊU CHÍ ESG

TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN XANH

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH: THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

APPLICATION OF ESG CRITERIA IN GREEN REAL ESTATE DEVELOPMENT
STRATEGY IN HO CHI MINH CITY: CURRENT SITUATION AND SOLUTIONS

LÝ PHÚC NGUYÊN(*) và HOÀNG ĐÌNH THÁI(**)

THÔNG TIN	TÓM TẮT
Ngày nhận bài: 19-8-2025 Ngày biên tập xong: 15-9-2025 Ngày duyệt đăng: 30-9-2025 Mã số: TCKH53-15-2025 ISSN: 2525 – 2429	Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04-5-2025 của Bộ Chính trị xác định nhiệm vụ, giải pháp phát triển kinh tế tư nhân gắn với khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh và kinh doanh bền vững. Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và yêu cầu phát triển bền vững, việc tích hợp tiêu chí ESG (Môi trường - Xã hội - Quản trị) vào chiến lược bất động sản xanh trở thành xu thế tất yếu, nhất là tại các đô thị lớn như Thành phố Hồ Chí Minh. Bài viết tập trung đánh giá thực trạng ứng dụng ESG trong bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh thông qua phân tích dữ liệu thứ cấp và khảo sát doanh nghiệp; nhận diện khó khăn trong triển khai; đồng thời đề xuất giải pháp nhằm tăng cường áp dụng ESG, góp phần thực hiện Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh đến năm 2030 (100% đô thị loại I áp dụng công trình xanh), tạo nền tảng phát triển bền vững cho thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian tới. ABSTRACT: The Politburo’s Resolution 68-NQ/TW (May 4, 2025) emphasizes private sector development through technology, innovation, digital transformation, green transition, and sustainable business. In the context of rapid urbanization and growing demand for sustainability, integrating ESG (Environmental - Social - Governance) criteria into green real estate strategies has become essential, especially in major cities like Ho Chi Minh City. This paper assesses the current application of ESG in green real estate in Ho Chi Minh City based on secondary data and business surveys; identifies key challenges in implementation; and proposes practical solutions to enhance ESG adoption. The goal is to contribute to the National Green Growth Strategy by 2030, under which 100% of tier-I cities will apply green building standards, laying the foundation for sustainable development of the city’s real estate sector.

(*) ThS. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Nguyên Phát
(**) ThS. Trường Đại học Văn Lang, thai.hd@vlu.edu.vn

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong những thập kỷ gần đây, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng đã đặt ra nhiều thách thức cho các đô thị lớn tại Việt Nam, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh – trung tâm kinh tế, văn hóa và công nghệ hàng đầu cả nước. Sự gia tăng dân số, nhu cầu nhà ở và phát triển cơ sở hạ tầng đã thúc đẩy thị trường bất động sản tăng trưởng mạnh mẽ, nhưng cũng kéo theo nhiều hệ lụy về môi trường, chất lượng sống và phát triển không bền vững. Trước thực trạng đó, bất động sản xanh, với mục tiêu giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, tối ưu hiệu quả sử dụng tài nguyên và nâng cao chất lượng sống cho cư dân đang trở thành một xu hướng phát triển tất yếu và ngày càng được quan tâm tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng như trên toàn quốc.

Song hành với xu hướng này, bộ tiêu chí ESG ngày càng được xem là một công cụ chiến lược quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển bền vững trong ngành bất động sản. ESG không chỉ giúp các doanh nghiệp định hướng chiến lược dài hạn phù hợp với yêu cầu về bảo vệ môi trường, trách nhiệm xã hội và quản trị minh bạch, mà còn đóng vai trò như một tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư và sự phát triển bền vững của dự án bất động sản qua góc nhìn của nhà đầu tư và người tiêu dùng.

Tuy nhiên, việc ứng dụng ESG trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng vẫn còn khá mới mẻ, thiếu định hướng rõ ràng và gặp nhiều rào cản trong thực tiễn triển khai. Trên cơ sở đó, bài viết này được thực hiện với mục tiêu đánh giá thực trạng ứng dụng ESG trong chiến lược phát triển bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh; Đề xuất các giải pháp khả thi nhằm nâng cao hiệu quả và mở rộng việc tích hợp ESG vào quy trình phát triển bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh trong tương lai.

2. NỘI DUNG

2.1. Tổng quan về ESG

Dựa trên các bài viết học thuật phản ánh nghiên cứu về ESG, như trong các tạp chí ScienceDirect, Research in International Business and Finance, China Journal of Accounting Research, thuật ngữ ESG được giới thiệu như một dạng tóm gọn các khía cạnh của trách nhiệm xã hội doanh nghiệp (CSR), kết hợp với các khía cạnh về quản trị và bền vững kinh doanh. ESG được định nghĩa rõ qua ba yếu tố [6, tr.54-158]. *Environmental (E)*: Liên quan đến các yếu tố như sử dụng năng lượng, quản lý chất thải, phát thải khí nhà kính và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên; *Social (S)*: Đánh giá mối quan hệ của doanh nghiệp với người lao động, cộng đồng, khách hàng, và các bên liên quan khác; *Governance (G)*: Bao gồm cấu trúc quản trị doanh nghiệp, minh bạch thông tin, đạo đức kinh doanh và kiểm soát nội bộ.

Tổng hợp các định nghĩa ESG sử dụng trong hơn 342 bài báo khoa học [5, tr.86-89]. Nghiên cứu cho thấy, ESG thường được dùng để đo lường các khía cạnh như bền vững, trách nhiệm xã hội doanh nghiệp, minh bạch tài chính và rủi ro tài chính. Giải thích rõ hơn về từng khía cạnh của ESG [7, tr.223-228], *Environmental (E)*, tiêu chuẩn về môi trường, đo lường tính bền vững của hoạt động kinh tế dựa trên nguồn tài nguyên thiên nhiên, khả năng quản lý, rủi ro hoặc khả năng phục hồi trước biến đổi khí hậu và các mối nguy hiểm tự nhiên khác. Tiêu chuẩn về môi trường đặc biệt quan tâm đến nội hóa ngoại tác môi trường và khả năng tiếp cận năng lượng bền vững, cũng như an ninh lương thực; *Social (S)*, đo lường tính bền vững của hoạt động kinh tế dựa trên việc đáp ứng nhu cầu cơ bản của người dân, xóa đói giảm nghèo, quản lý các vấn đề xã hội và bình đẳng; đầu tư vào nguồn nhân lực và năng suất lao động; *Governance (G)*, đo lường tính bền vững của hoạt động kinh tế dựa trên năng lực quản trị, sức mạnh của hệ thống chính trị, tài chính, pháp luật và khả năng giải quyết rủi ro môi trường và xã hội.

Tại Việt Nam, ESG vẫn còn là một khái niệm khá mới trong khung pháp lý chính thức. Tuy nhiên, nhiều văn bản pháp luật đã gián tiếp đề cập đến các yếu tố ESG, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Trong Chiến lược tăng trưởng xanh quốc gia giai đoạn 2021-2030, ESG được xem là trụ cột quan trọng để chuyển đổi mô hình kinh tế theo hướng phát triển bền vững. Quyết định 167/QĐ-TTg ngày 08-02-2022 về Chiến lược Quốc gia về Tăng trưởng xanh của Thủ tướng Chính phủ cũng nhấn mạnh vai trò của doanh nghiệp và thị trường tài chính trong quá trình xanh hóa nền kinh tế [4, tr.1]. Trên thế giới, ESG không còn là một khẩu hiệu mà đã trở thành bộ tiêu chí quan trọng trong đánh giá chất lượng dự án và khả năng thu hút vốn đầu tư. Các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư lớn như GRESB, IFC, ADB hay quỹ đầu tư châu Âu, Mỹ, Nhật Bản... đang sử dụng ESG như một tiêu chí “lọc” dự án [11, tr.4].

Mặc dù đã có nhiều nghiên cứu quốc tế bàn về ESG và bất động sản xanh, phần lớn tập trung ở các thị trường phát triển với khung pháp lý và hệ thống tài chính xanh hoàn chỉnh. Ở Việt Nam, ESG vẫn là khái niệm mới, các công trình nghiên cứu chủ yếu dừng lại ở việc mô tả lý thuyết và chính sách chung, chưa đi sâu vào đặc thù của từng lĩnh vực, đặc biệt là bất động sản. Các công trình trước đây cũng chưa có khảo sát định lượng cụ thể tại Thành phố Hồ Chí Minh – thị trường bất động sản lớn nhất cả nước. Đồng thời, chưa có nghiên cứu nào đối chiếu đầy đủ giữa chính sách ESG quốc tế và chính sách trong nước để rút ra thách thức và cơ hội cho doanh nghiệp. Việc thiếu mô hình định lượng để phân tích tác động của ESG đến hiệu quả hoạt động và khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp cũng là một hạn chế. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm bổ sung khoảng trống trên thông qua khảo sát thực nghiệm tại Thành phố Hồ Chí Minh, phân tích mức độ hiểu biết, áp dụng ESG và đề xuất các giải pháp cụ thể cho phát triển bất động sản xanh.

2.2. Bất động sản xanh

Bất động sản xanh đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng các yêu cầu phát triển bền vững. Tại Việt Nam, phát triển dự án bất động sản xanh đang là xu hướng và được nhiều nhà đầu tư, người tiêu dùng quan tâm. Bất động sản xanh được gọi là bất động sản bền vững hoặc thân thiện với môi trường. Về cốt lõi, bất động sản xanh có thể góp phần giảm tác động môi trường, nâng cao sức khỏe và hạnh phúc của con người [9, tr.2]. Mặc dù chưa có định nghĩa pháp lý cụ thể về “bất động sản xanh”, nhưng trong các văn bản chỉ đạo của Chính phủ đã xác định tăng trưởng xanh là chiến lược phát triển cốt lõi, từ đó tạo nền tảng pháp lý bước đầu cho việc phát triển và đánh giá dự án bất động sản theo hướng bền vững, cụ thể như sau:

Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh [1, tr.2-6], đặt ra mục tiêu tăng trưởng xanh, tiến tới nền kinh tế các-bon thấp, làm giàu vốn tự nhiên trở thành xu hướng chủ đạo trong phát triển kinh tế bền vững; giảm phát thải và tăng khả năng hấp thụ khí nhà kính dần trở thành chỉ tiêu bắt buộc và quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Chiến lược này là một phần quan trọng trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2011-2020 và tầm nhìn đến năm 2050.

Định hướng chung chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050 [2, tr.2-6] xác định mục tiêu tổng quát là tăng trưởng xanh góp phần thúc đẩy cơ cấu lại nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, nhằm 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 các-bon và đóng góp vào mục tiêu hạn chế sự gia tăng nhiệt độ toàn cầu, các mục tiêu cụ thể như: Giảm cường độ phát thải khí nhà kính trên GDP; Xanh hóa các ngành kinh tế; Xanh hóa lối sống và thúc đẩy tiêu dùng bền vững

Chương trình hỗ trợ doanh nghiệp khu vực tư nhân kinh doanh bền vững giai đoạn 2022-

2025 [4, tr.2-5] với mục tiêu tổng quát: Phát triển bền vững doanh nghiệp khu vực tư nhân, đảm bảo kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa hiệu quả kinh tế với trách nhiệm xã hội, bảo vệ tài nguyên và môi trường, góp phần hoàn thành 17 mục tiêu phát triển bền vững của Việt Nam vào năm 2030. Huy động nguồn lực xã hội, từng bước phát triển hệ sinh thái hỗ trợ các doanh nghiệp kinh doanh bền vững, đóng góp tích cực trong việc tạo công ăn việc làm, nâng cao mức sống cho người thu nhập thấp, người yếu thế, bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu tại Việt Nam.

Trong kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030 [3, tr.2-4] là một văn bản quan trọng, định hướng cho sự phát triển bền vững của Việt Nam. Kế hoạch này bao gồm nhiều mục tiêu và nhiệm vụ cụ thể, nhằm xanh hóa các ngành kinh tế, thúc đẩy lối sống xanh và giảm phát thải khí nhà kính. Chương trình khoa học và công nghệ quốc gia “Net Zero” KC.16/24-30 do Bộ Khoa học và Công nghệ chủ trì xây dựng và triển khai, nhằm đẩy mạnh nghiên cứu, chuyển giao công nghệ xanh, góp phần thực hiện cam kết phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050 mà Việt Nam đã tuyên bố tại COP26.

Hiện tại, có nhiều chứng nhận để giúp công trình bất động sản xanh. Chứng nhận này dựa trên một bộ tiêu chuẩn được phát triển bởi nhiều tổ chức khác nhau như Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ (USGBC) và Tập đoàn Tài chính Quốc tế (IFC) [8, tr.2]. Các tòa nhà sẽ được chứng nhận dựa trên thiết kế, xây dựng và vận hành và được xếp hạng dựa trên hiệu quả môi trường, cụ thể như:

LEED (viết tắt của Lãnh đạo trong Thiết kế Năng lượng và Môi trường), là chứng nhận công trình xanh do Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ (USGBC) phát triển nhằm thúc đẩy các hoạt động thiết kế và xây dựng bền vững. Chứng nhận LEED dựa trên hệ thống điểm đánh giá hiệu quả môi trường của tòa nhà theo

nhiều hạng mục, bao gồm sử dụng năng lượng, bảo tồn nguồn nước, lựa chọn vật liệu, chất lượng môi trường trong nhà và phát triển khu vực bền vững. Các tòa nhà đáp ứng một số tiêu chí nhất định có thể đạt được chứng nhận LEED ở các cấp độ khác nhau như Bạc, Vàng hoặc Bạch kim;

Tiêu chuẩn WELL, là chứng nhận dựa trên hiệu suất, tập trung vào việc nâng cao sức khỏe và hạnh phúc của cư dân sinh sống trong tòa nhà. WELL được phát triển bởi Viện Xây dựng WELL Quốc tế (IWBI) ra mắt vào năm 2014. Các tiêu chí dựa trên 7 yếu tố, bao gồm không khí, nước, dinh dưỡng, ánh sáng, thể chất, tiện nghi và sức tinh thần thông qua chất lượng không khí, nước, ánh sáng, âm thanh, công thái học và khả năng tiếp cận tới nguồn lương thực có lợi cho sức khỏe;

BREEAM (viết tắt của Phương pháp đánh giá môi trường của cơ sở nghiên cứu xây dựng), là chứng nhận công trình xanh được phát triển tại Vương quốc Anh bởi Cơ sở Nghiên cứu Xây dựng. BREEAM đánh giá hiệu quả bền vững về môi trường, xã hội và kinh tế của các tòa nhà và cung cấp hệ thống xếp hạng dựa trên kết quả. Chứng nhận dựa trên nhiều yếu tố như sử dụng năng lượng và nước, chất lượng không khí trong nhà, quản lý chất thải và vật liệu được sử dụng trong xây dựng. BREEAM được sử dụng ở hơn 70 quốc gia trên toàn thế giới và là một trong những chứng chỉ công trình xanh được công nhận rộng rãi nhất trên toàn cầu;

Green Globes (Quả cầu xanh), là chứng nhận công trình xanh được phát triển ở Canada vào năm 2000. Đây là công cụ cho phép chủ sở hữu và bên quản lý tòa nhà đánh giá tính bền vững của tòa nhà theo nhiều tiêu chí tương tự với các tiêu chuẩn nói trên. Green Globes sử dụng hệ thống xếp hạng bằng điểm và đưa ra hướng dẫn tùy chọn để đạt được các cấp độ khác nhau. Green Globes được thiết kế linh hoạt có giá cả phải chăng, đồng thời có thể sử dụng cho

các công trình xây mới, các tòa nhà đã đi vào hoạt động và các công trình cải tạo lớn;

EDGE, là chứng nhận công trình xanh được xây dựng bởi Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC). *EDGE* nhằm mục đích thúc đẩy quá trình thiết kế và xây dựng bền vững bằng cách đánh giá hiệu quả tài nguyên của các tòa nhà qua năng lượng, nước và vật liệu. Để đạt được chứng nhận *EDGE*, tòa nhà phải đáp ứng ngưỡng tiết kiệm tài nguyên tối thiểu 20% so với tòa nhà thông thường.

Theo khái niệm về công trình xanh của Hội đồng công trình xanh Việt Nam (VGBC) đưa ra, một dự án “xanh” phải đáp ứng 3 tiêu chí: 1) Sử dụng năng lượng, nước và các nguồn tài nguyên khác hiệu quả; 2) Bảo vệ sức khỏe người sử dụng và nâng cao năng suất lao động; 3) Giảm thiểu chất thải, ô nhiễm và hủy hoại môi trường.

2.3. Đặc điểm của thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh với vị trí chiến lược ở khu vực phía Nam Việt Nam, không chỉ là trung tâm kinh tế, văn hóa và chính trị quan trọng mà còn là cửa ngõ giao thương quốc tế. Thành phố sở hữu cơ sở hạ tầng hiện đại, bao gồm sân bay quốc tế, cảng biển lớn và mạng lưới giao thông phát triển, cùng với các khu công nghiệp, trung tâm thương mại, văn phòng và hệ thống giáo dục, y tế hàng đầu. Những yếu tố này đã khiến thành phố trở thành điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư bất động sản, không chỉ trong nước mà còn quốc tế.

Thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay nổi bật với những đặc điểm đáng chú ý, bao gồm sự phân hóa rõ rệt, sự cạnh tranh cao giữa các chủ đầu tư và sự tập trung mạnh mẽ vào các khu vực trung tâm. So với các thành phố khác, thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh không chỉ cung cấp các loại hình truyền thống như nhà ở, chung cư, văn phòng mà còn mở rộng sang các phân khúc mới như bất động sản công nghiệp, nghỉ dưỡng

và các dự án thương mại cao cấp. Mặc dù, thị trường chịu tác động mạnh mẽ từ các chính sách điều chỉnh của Nhà nước và biến động nền kinh tế vĩ mô, nhưng vẫn giữ vững sức hấp dẫn và vị thế cạnh tranh cả trong lẫn ngoài nước. Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh có những chuyển biến mạnh mẽ, đặc biệt là xu hướng phát triển các dự án có quy mô lớn và chất lượng cao [10, tr.1-3]. Các khu đô thị phức hợp, khu dân cư cao cấp và các tòa nhà văn phòng hiện đại đang được xây dựng rộng khắp thành phố, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng về không gian sống và làm việc đẳng cấp, tiện nghi, sự dịch chuyển đầu tư bất động sản từ khu vực trung tâm ra các khu vực ngoại thành. Khu vực này đang trở thành những điểm đến hấp dẫn nhờ quỹ đất rộng lớn, môi trường sống trong lành, cùng sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng giao thông. Những yếu tố này không chỉ giúp giảm áp lực đô thị hóa tại khu vực trung tâm mà còn mở ra nhiều cơ hội đầu tư sinh lời cao trong tương lai. Xu hướng căn hộ thông minh và căn hộ xanh cũng đang ngày càng được ưa chuộng. Các dự án này được thiết kế tích hợp công nghệ hiện đại, tối ưu hóa tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, trở thành lựa chọn ưu tiên của giới trẻ và các gia đình hiện đại.

2.4. Thực trạng ứng dụng tiêu chí ESG trong chiến lược phát triển bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh

Để thấy rõ bức tranh ứng dụng tiêu chí ESG trong chiến lược phát triển bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhóm nghiên cứu đã tiến hành khảo sát 66 doanh nghiệp vừa và nhỏ. Kết quả cho thấy, việc tìm hiểu, triển khai các tiêu chí ESG trong chiến lược bất động sản xanh tại thành phố còn nhiều hạn chế, cụ thể: 0% doanh nghiệp đã triển khai các tiêu chí ESG; 83,3% biết về ESG nhưng chưa triển khai; 16,7 % không biết về ESG. Đối với mức độ hiểu biết các tiêu chí cụ thể của ESG (Môi

trường, Xã hội và Quản trị doanh nghiệp), kết quả khảo sát thể hiện qua bảng sau:

Bảng 1. Mức độ hiểu biết các tiêu chí cụ thể của ESG

Nội dung/Tiêu chí	Môi trường (%)	Xã hội (%)	Quản trị doanh nghiệp (%)
Biết rất rõ	16,7	16,7	16,7
Khá rõ	12,4	12,4	12,4
Biết sơ lược	37,6	37,6	37,6
Không biết	33,3	33,3	33,3

Nguồn: Nhóm nghiên cứu khảo sát, 2025

Trên cơ sở hiểu biết về các tiêu chí ESG, mức độ áp dụng các tiêu chí của ESG vào phát triển bất động sản của doanh nghiệp như sau:

Bảng 2. Mức độ áp dụng tiêu chí ESG vào hoạt động của doanh nghiệp

Câu hỏi/ Câu trả lời	Có nhưng chỉ áp dụng 1 phần (%)	Không áp dụng (%)	Không biết (%)
Doanh nghiệp của anh/chị có áp dụng tiêu chí đầy đủ theo chuẩn không?	16,67	33,3	50

Nguồn: Nhóm nghiên cứu khảo sát, 2025

Trên thực tế, vẫn có doanh nghiệp biết được các tiêu chí của ESG nhưng chỉ áp dụng 1 phần, qua trao đổi với Giám đốc một số doanh nghiệp bất động sản, chủ yếu tập trung ở tiêu chí Quản trị như các tiêu chí về Thông lệ kinh doanh (đạo đức, hành vi cạnh tranh); Tiêu chí công khai và minh bạch (Thuế, kiểm toán nội bộ); Tiêu chí năng lực lãnh đạo (Hồ sơ của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, Chế độ lương, thưởng của Hội đồng quản trị/cấp điều hành, Quyền sở hữu...). Điều này cũng được thể hiện rõ qua kết quả khảo sát về nội dung: Trong ba yếu tố của ESG, yếu tố nào đang được doanh nghiệp anh/chị chú trọng nhiều nhất, kết quả: Chú trọng cả 3 yếu tố chiếm 33,3%, xã hội chiếm 16,6%, yếu tố môi trường chiếm 16,7%, yếu tố quản trị chiếm 33,2% (khảo sát của nhóm nghiên cứu, 2025).

Từ kết quả khảo sát 66 doanh nghiệp vừa và nhỏ tại Thành phố Hồ Chí Minh, có thể thấy, việc ứng dụng các tiêu chí ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị doanh nghiệp) trong chiến lược phát triển bất động sản xanh hiện nay vẫn còn ở mức khiêm tốn, chưa được triển khai một cách bài bản và đồng bộ. Dù có tới 83,3% doanh nghiệp đã nghe đến khái niệm ESG, nhưng chưa có doanh nghiệp nào thực sự triển khai đầy đủ các tiêu chí này trong thực tiễn. Tỷ lệ doanh nghiệp không biết về ESG vẫn còn chiếm 16,7%, cho thấy mức độ phổ biến của ESG còn hạn chế trong cộng đồng doanh nghiệp bất động sản tại địa phương (khảo sát của nhóm nghiên cứu, 2025).

Về mức độ hiểu biết cụ thể đối với từng tiêu chí trong ESG, phần lớn doanh nghiệp chỉ nắm bắt ở mức sơ lược hoặc chưa biết (chiếm tổng cộng hơn 70% ở cả ba tiêu chí), điều này phản ánh khoảng cách lớn giữa nhận thức và hành động. Mức độ áp dụng thực tế rất thấp, không có doanh nghiệp nào áp dụng đầy đủ các tiêu chí ESG theo chuẩn, 16,6% doanh nghiệp áp dụng một phần, chủ yếu tập trung vào các tiêu chí quản trị như minh bạch thông tin, năng lực lãnh đạo và đạo đức kinh doanh.

Đáng chú ý, khi được hỏi về yếu tố ESG được chú trọng nhất, có 33,3% doanh nghiệp cho rằng cần quan tâm đồng thời cả ba yếu tố, tuy nhiên thực tế triển khai cho thấy sự thiên lệch về tiêu chí quản trị (chiếm 33,2%), tiêu chí môi trường và xã hội ít được quan tâm. Sự chênh lệch giữa nhận thức và hành động là một vấn đề đáng báo động, phản ánh sự thiếu hụt về chiến lược, nguồn lực và chính sách hỗ trợ phù hợp cho ESG.

2.5. Những khó khăn, thách thức khi triển khai ứng dụng tiêu chí ESG vào bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh

Từ khảo sát thực trạng ứng dụng các tiêu chí của ESG vào phát triển bất động sản, nhóm nghiên cứu đã tìm hiểu về những khó khăn, thách thức khi áp dụng ESG vào bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả như sau:

Bảng 3. Đánh giá những khó khăn khi áp dụng ESG vào bất động sản xanh

Câu hỏi	Câu trả lời (%)
Thiếu hiểu biết/chuyên môn về ESG	33,3
Thiếu chính sách hoặc khung pháp lý cụ thể	32
Chi phí đầu tư ban đầu cao	67,7
Thiếu nguồn nhân lực chuyên môn	41
Thiếu động lực từ thị trường (khách hàng chưa quan tâm)	12
Thiếu hỗ trợ từ ngân hàng và tài chính xanh	56

Nguồn: Nhóm nghiên cứu khảo sát, 2025

Thiếu hiểu biết/chuyên môn về ESG (33,3%): Đây là rào cản đầu tiên và cơ bản nhất. Mặc dù 83,3% doanh nghiệp được khảo sát cho biết đã từng nghe về ESG, nhưng phần lớn chỉ hiểu sơ lược, hoặc chưa hiểu rõ từng tiêu chí thành phần (Môi trường, Xã hội, Quản trị). Có 33,3% doanh nghiệp hoàn toàn không biết về ESG và tỷ lệ hiểu rõ thực sự chỉ khoảng 16,7%. Điều này dẫn đến doanh nghiệp khó xây dựng chiến lược ESG rõ ràng, ngại triển khai hoặc triển khai sai hướng, gây tổn kém nguồn lực mà không mang lại hiệu quả thực tế;

Thiếu chính sách hoặc khung pháp lý cụ thể (32%): Việc thiếu hành lang pháp lý rõ ràng và nhất quán cho ESG, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản xanh, là một thách thức lớn. Nhiều doanh nghiệp cho rằng họ muốn triển khai, nhưng không rõ tiêu chuẩn nào là “đúng” hoặc được nhà nước công nhận, không có quy định pháp lý ràng buộc, nên ESG vẫn bị xem là “tùy chọn” thay vì bắt buộc, thiếu chính sách ưu đãi thuế, đất đai, tín dụng... khiến doanh nghiệp không có động lực rõ ràng để đầu tư theo hướng bền vững;

Chi phí đầu tư ban đầu cao (67,7%): Đây là khó khăn lớn nhất, theo đánh giá của doanh nghiệp. Phát triển bất động sản xanh hoặc đạt tiêu chuẩn ESG thường đòi hỏi Vật liệu thân thiện môi trường (giá cao hơn 10-20% so với

thông thường), Công nghệ xây dựng tiết kiệm năng lượng, nước, Hệ thống vận hành quản trị minh bạch (phần mềm, quy trình, kiểm toán nội bộ...). Với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, khoản đầu tư này tạo ra áp lực lớn về tài chính, trong khi lợi nhuận ngắn hạn chưa được đảm bảo, dẫn đến tâm lý dè chừng hoặc trì hoãn;

Thiếu nguồn nhân lực chuyên môn (41%): Việc ứng dụng ESG không thể tách rời khỏi yếu tố con người. Khảo sát cho thấy hơn 40% doanh nghiệp thiếu nhân sự chuyên trách để triển khai ESG một cách bài bản. Tình trạng này dẫn đến doanh nghiệp phải thuê tư vấn ngoài, làm tăng chi phí, việc vận hành, giám sát thiếu chuyên môn, dễ dẫn đến sai sót hoặc gian lận ESG;

Thiếu động lực từ thị trường (khách hàng chưa quan tâm) (12%): Tỷ lệ khách hàng quan tâm đến ESG hoặc bất động sản xanh rất thấp. Khoảng 12% doanh nghiệp cảm thấy có áp lực hoặc nhu cầu thực sự từ thị trường, người mua nhà hiện vẫn ưu tiên giá cả, vị trí, tiện ích hơn là các giá trị bền vững như tiết kiệm năng lượng hay không gian xanh. Do đó, doanh nghiệp cho rằng nếu đầu tư ESG sẽ khó tăng giá bán, không tạo ra lợi thế cạnh tranh rõ ràng, từ đó thiếu động lực triển khai;

Thiếu hỗ trợ từ ngân hàng (56%): Chi phí đầu tư cao nhưng lại khó tiếp cận tín dụng xanh hoặc các gói vay ưu đãi khiến nhiều doanh nghiệp chùn bước. Hơn một nửa doanh nghiệp khảo sát chưa từng nhận được hỗ trợ từ ngân hàng khi phát triển dự án theo hướng ESG hoặc xanh, các tiêu chí xét duyệt tín dụng hiện vẫn chủ yếu dựa vào tài sản thế chấp, chưa xét đến các yếu tố phát triển bền vững, thiếu các quỹ đầu tư xanh hoặc chương trình đồng tài trợ từ phía nhà nước và quốc tế.

Những khó khăn và rủi ro nêu trên cho thấy việc triển khai ESG trong bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh không chỉ là vấn đề nhận thức hay chiến lược nội bộ, mà còn là bài toán tổng thể liên quan đến cơ chế chính

sách, thị trường, tài chính và nguồn lực chuyên môn. Nếu không được giải quyết đồng bộ, ESG rất dễ trở thành “khẩu hiệu” hơn là triển khai trong thực tế.

2.6. Giải pháp đề xuất

Trên cơ sở khảo sát những khó khăn, thách thức khi triển khai ứng dụng tiêu chí ESG vào bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhóm nghiên cứu đề xuất một số giải pháp như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế chính sách và tạo môi trường hỗ trợ phát triển bất động sản xanh theo tiêu chí ESG.

Hoàn thiện khung pháp lý về ESG trong lĩnh vực BĐS: Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật cụ thể hóa ESG thành tiêu chuẩn bắt buộc hoặc khuyến khích trong phát triển dự án. Cần có quy định rõ ràng về trách nhiệm xã hội, môi trường và quản trị đối với các chủ đầu tư.

Áp dụng chính sách ưu đãi tín dụng xanh: Hợp tác với các tổ chức tài chính để cung cấp các gói tín dụng ưu đãi cho các dự án bất động sản đáp ứng tiêu chuẩn ESG (về tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường, an sinh xã hội...).

Cập nhật và nâng cao quy chuẩn xây dựng theo hướng bền vững: Ban hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu tái chế/tái tạo; đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện tại các công trình.

Tích hợp ESG vào quy trình thẩm định, cấp phép dự án (65,3% doanh nghiệp ủng hộ - khảo sát của nhóm nghiên cứu, 2025), biến ESG từ “lựa chọn” thành một phần trong yêu cầu pháp lý.

Khảo sát từ các doanh nghiệp cho thấy các doanh nghiệp (16,7% rất cần thiết, 83,3% cần thiết - khảo sát của nhóm nghiên cứu, 2025) mong muốn có một khung pháp lý cụ thể về ứng dụng các tiêu chí ESG trong phát triển bất động sản xanh.

Thứ hai, tăng cường đào tạo và tư vấn chuyên sâu về ESG.

Theo kết quả khảo sát: Trên 50% doanh nghiệp có nhu cầu đào tạo/tư vấn chuyên sâu

(khảo sát của nhóm nghiên cứu), điều này chứng minh tính cấp thiết và khả thi của giải pháp. Triển khai các chương trình đào tạo chính quy cho doanh nghiệp bất động sản, tập trung vào cách hiểu và áp dụng cụ thể các tiêu chí ESG trong từng giai đoạn của dự án (quy hoạch - thiết kế - xây dựng - vận hành).

Hỗ trợ tư vấn chuyên sâu từ các chuyên gia trong nước và quốc tế, có thể dưới hình thức hợp tác công - tư (PPP) hoặc tài trợ từ các tổ chức tài chính.

Thiết lập cổng thông tin điện tử ESG ngành bất động sản, cung cấp tài liệu, case study, hướng dẫn kỹ thuật.

Thứ ba, nâng cao nhận thức và truyền thông về giá trị ESG đến người tiêu dùng.

Cơ quan quản lý và doanh nghiệp cần phối hợp đẩy mạnh truyền thông đại chúng về bất động sản xanh và ESG thông qua truyền hình, mạng xã hội, triển lãm chuyên ngành; khuyến khích các doanh nghiệp tiên phong chia sẻ câu chuyện thành công để tạo hiệu ứng lan tỏa. Song song đó, các chiến dịch giáo dục cộng đồng cần tập trung vào lợi ích thiết thực của việc sống trong dự án xanh như nâng cao sức khỏe, tiết kiệm chi phí năng lượng và gia tăng giá trị tài sản. Cuối cùng, việc thiết lập cơ chế đối thoại để người dân tham gia đóng góp ý kiến trong quy hoạch và giám sát triển khai sẽ góp phần củng cố niềm tin, tăng sự đồng thuận xã hội và lan tỏa giá trị phát triển bền vững.

Thứ tư, có cơ chế phối hợp giữa các bên liên quan.

Để ESG được triển khai hiệu quả, cần có sự tham gia đồng bộ của Nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức tài chính và khách hàng. Kết quả khảo sát (2025) cho thấy 46% doanh nghiệp đánh giá ESG “rất khả thi” và 54% cho rằng “có thể áp dụng nếu được hỗ trợ”. Điều này phản ánh niềm tin mạnh mẽ từ phía doanh nghiệp, song để biến tiềm năng thành hiện thực, Nhà nước cần ban hành khung chính sách rõ ràng, cơ chế khuyến khích và công cụ thị

trường nhằm tạo động lực và giảm rủi ro cho các bên tham gia.

Thứ năm, đổi mới mô hình quản trị và nâng cao năng lực quản trị nội tại của các doanh nghiệp bất động sản.

Tái cấu trúc mô hình quản trị theo hướng tích hợp ESG: Thiết lập bộ phận chuyên trách về phát triển bền vững/ESG trong hệ thống quản trị, lồng ghép các chỉ số ESG vào chiến lược phát triển, hoạt động kinh doanh và báo cáo thường niên. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp cần minh bạch và chủ động công bố thông tin ESG: Thiết lập cơ chế báo cáo ESG định kỳ theo các chuẩn mực quốc tế (như GRI, SASB, TCFD...), tăng cường trách nhiệm giải trình, tạo niềm tin với nhà đầu tư và cộng đồng.

3. KẾT LUẬN

ESG đóng vai trò then chốt trong chiến lược phát triển bất động sản xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh, ESG không chỉ góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống mà còn gia tăng giá trị bền vững cho doanh nghiệp và toàn xã hội. Trước những thách thức hiện hữu, các giải pháp đề xuất từ hoàn thiện chính sách, nâng cao năng lực doanh nghiệp đến thúc đẩy nhận thức cộng đồng là cấp thiết và hoàn toàn khả thi nếu được triển khai đồng bộ, có lộ trình rõ ràng. Trong tương lai, các nghiên cứu tiếp theo có thể tập trung đánh giá hiệu quả cụ thể của từng nhóm giải pháp ESG đã áp dụng, cũng như xây dựng bộ chỉ số đo lường phù hợp với đặc thù phát triển đô thị của thành phố.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Thủ tướng Chính phủ (2012), *Quyết định số 1393/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của phê duyệt Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh*, Hà Nội.
- [2] Thủ tướng Chính phủ (2021), *Quyết định 1658/QĐ-TTg 01 tháng 10 năm 2021 quy định về định hướng chung Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050*, Hà Nội.
- [3] Thủ tướng Chính phủ (2021), *Quyết định số 882/QĐ-TTg ngày 22/7/2021 phê duyệt kế hoạch hành động quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021-2030*, Hà Nội.
- [4] Thủ tướng Chính phủ (2022), *Quyết định số 167/QĐ-TTg của ngày 08-02-2022 Phê duyệt Chương trình hỗ trợ doanh nghiệp khu vực tư nhân kinh doanh bền vững giai đoạn 2022 -2025*, Hà Nội.
- [5] Clément, Robinot & Trespeuch (2023), *The use of ESG scores in academic literature: a systematic literature review*, *Journal of Enterprising Communities*.
- [6] Melinda & Wardhani (2022), *Environmental, Social and Governance (ESG)*, Researchgate
- [7] Georg Inderst & Fiona Stewart (2018), *Incorporating Environmental, Social and Governance (ESG) Factors into Fixed Income Investment*, World Bank Group & Government Pension Investment Fund (GPIF) of Japan.
- [8] Quý An (2023), *Hiện thực hóa bất động sản xanh bằng khung tiêu chí*, <https://laodong.vn/bat-dong-san/hien-thuc-hoa-bat-dong-san-xanh-bang-khung-tieu-chi-1253116.lido>, ngày truy cập: 7-7-2025.
- [9] Trần Linh Huân, Hà Gia Linh (2024), *Pháp luật về phát triển dự án bất động sản xanh tại Việt Nam*, <https://dttkt.sbv.gov.vn/>, ngày truy cập: 15-7-2025.
- [10] Nik Edu (2024), *Thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh: phân tích chuyên sâu về xu hướng, cơ hội và rủi ro*, <https://nikedu.vn/ttdt>, ngày truy cập: 15-7-2025.
- [11] Huỳnh Diệu Ngân (2024), *Hành trình ESG của Việt Nam: Thực trạng và giải pháp*, <https://kinhtevedubao.vn/hanh-trinh-esg-cua-viet-nam-thuc-trang-va-giai-phap-28995.html>, ngày truy cập: 07-7-2025.