

1. Cách thức tra cứu Khía cạnh ESG liên quan đến nhóm ngành Xây dựng:

Link tra cứu trên MSCI:

<https://www.msci.com/our-solutions/esg-investing/esg-industry-materiality-map>

Giới thiệu về MSCI:

- MSCI (tên viết tắt của: Morgan Stanley Capital International) là một công ty tài chính của Mỹ có trụ sở chính tại Thành phố New York. MSCI là nhà cung cấp toàn cầu về vốn chủ sở hữu, thu nhập cố định, chỉ số bất động sản, các công cụ phân tích danh mục đầu tư đa tài sản, ESG và các sản phẩm khí hậu.
- MSCI là một tổ chức chuyên về đánh giá, xếp hạng ESG

Hướng dẫn tra cứu:

Các khía cạnh ESG liên quan đến ngành Bất động sản

Ngành: **Real Estate** **Single-Family Residential REITs**

Ghi chú:

- Ngành BĐS có rất nhiều ngành nhỏ, tuy nhiên đối tượng KH thường gặp là hộ gia đình
- Đối với các công ty bất động sản khu công nghiệp/bất động sản văn phòng, có thể lựa chọn trong list Sub-Industry

Real Estate	Single-Family Residential REITs
Environme	Diversified REITs
Issue	Industrial REITs
Opportunities	Hotel & Resort REITs
Water	Office REITs
Biodiversity &	Health Care REITs
Opportunities in Cl	Multi-Family Residential REITs
Product Carbon	Single-Family Residential REITs
Climate Change Vul	Retail REITs
Financing Envir	Other Specialized REITs
Packaging Materia	Self-Storage REITs
Electro	Telecom Tower REITs
Opportunities in R	Timber REITs
Toxic Emissions	Data Center REITs
Raw Material	Diversified Real Estate Activities
Carbon E	Real Estate Operating Companies
	Real Estate Development
	Real Estate Services

2. Kết quả tra cứu:

TIẾNG ANH

Real Estate

Single-Family Residential REITs

Search for a sub-industry

Clear

Environmental

Issue	Average Weight
Opportunities in Green Building	29.5%
Water Stress	
Biodiversity & Land Use	
Opportunities in Clean Tech	
Product Carbon Footprint	
Climate Change Vulnerability	
Financing Environmental Impact	
Packaging Material & Waste	
Electronic Waste	
Opportunities in Renewable Energy	
Toxic Emissions & Waste	
Raw Material Sourcing	
Carbon Emissions	

Social

Issue	Average Weight
Human Capital Development	23.7%
CS Product Safety & Quality	2.7%
CS Health & Safety	2%
Privacy & Data Security	
Consumer Financial Protection	
Community Relations	
Supply Chain Labor Standards	
Responsible Investment	
Controversial Sourcing	
Access to Finance	
Access to Health Care	
Opportunities in Nutrition & Health	
Chemical Safety	
Labor Management	

Governance

Issue	Average Weight
Governance	42.2%
Ownership & Control	
Board	
Pay	
Accounting	
Business Ethics	
Tax Transparency	

TIẾNG VIỆT

Môi trường

Phát	Trọng lượng trung bình
Cơ hội trong Công trình Xanh	29.5%
Căng thẳng về nước	
Đa dạng sinh học & Sử dụng đất	
Cơ hội trong công nghệ sạch	
Dấu chân carbon của sản phẩm	
Tính dễ bị tổn thương của biến đổi khí hậu	
Tài trợ tác động môi trường	
Vật liệu đóng gói & Chất thải	
Rác thải điện tử	
Cơ hội trong năng lượng tái tạo	
Khi thải độc hại & Chất thải	
Tìm nguồn cung ứng nguyên liệu	
Phát thải carbon	

Xã hội

Phát	Trọng lượng trung bình
Phát triển nguồn nhân lực	23.7%
CS An toàn & Chất lượng Sản phẩm	2.7%
CS Sức khỏe & An toàn	2%
Quyền riêng tư & Bảo mật dữ liệu	
Bảo vệ tài chính người tiêu dùng	
Quan hệ cộng đồng	
Tiêu chuẩn lao động chuỗi cung ứng	
Đầu tư có trách nhiệm	
Tìm nguồn cung ứng gây tranh cãi	
Tiếp cận tài chính	
Tiếp cận dịch vụ chăm sóc sức khỏe	
Cơ hội về Dinh dưỡng & Sức khỏe	
An toàn hóa chất	
Quản lý lao động	

Quản trị

Phát	Trọng lượng trung bình
Quản trị	42.2%
Quyền sở hữu & Kiểm soát	
Vấn	
Trả	
Kế toán	
Đạo đức kinh doanh	
Minh bạch thuế	

3. Chi tiết các khía cạnh ESG liên quan đến ngành Bất động sản

Trụ cột ESG	Khía cạnh	Tỷ trọng	Ghi chú
Môi trường	Cơ hội trong Công trình Xanh	29.5%	Các công ty được đánh giá dựa trên mức tiêu thụ tài nguyên và cường độ carbon của tài sản bất động sản của họ, khả năng tiếp xúc với các quy định xây dựng môi trường và nỗ lực cải thiện hiệu suất môi trường của tài sản bất động sản của họ.
Xã hội	Phát triển nguồn nhân lực	23.7%	Các công ty được đánh giá dựa trên yêu cầu về nhân lực lực lượng lao động và khả năng thu hút, giữ chân và phát triển lực lượng lao động có tay nghề cao.
	An toàn &; Chất lượng Sản phẩm	2.7%	Các công ty được đánh giá dựa trên mức độ tiếp xúc với các đợt thu hồi có thể xảy ra hoặc các mối quan tâm về an toàn sản phẩm, sức mạnh của chuỗi cung ứng và hệ thống tìm nguồn cung ứng, nỗ lực quản lý chất lượng trong sản xuất và thực hành tiếp thị có trách nhiệm của họ.
	Sức khỏe & An toàn	2%	Các công ty được đánh giá về quản lý an toàn tại nơi làm việc và các tiêu chuẩn an toàn tại nơi làm việc trong các ngành và khu vực mà họ hoạt động.
Quản trị	Quản trị	42.2%	Trụ cột này đánh giá tác động của quản trị doanh nghiệp và thực tiễn đạo đức kinh doanh của công ty đối với các nhà đầu tư. Tất cả các công ty đều được đánh giá dựa trên tất cả các Vấn đề chính về: <ul style="list-style-type: none"> - Quản trị, bao gồm Quyền sở hữu & Kiểm soát, Hội đồng quản trị, - Tiền lương, - Kế toán, - Đạo đức kinh doanh và Minh bạch thuế.
	Tổng tỷ trọng	100%	

Đây là các khía cạnh cần quan tâm liên quan đến ESG mà một công ty Bất động sản cần chú ý.

B. Các điểm cần chú ý:

1. Cơ hội trong Công trình Xanh: 29.5%

- Các KH, đặc biệt là KH của quan tâm đến phân khúc BĐS cao cấp; thường quan tâm đến các yếu tố bền vững, “Xanh” của tòa nhà
- Việc đạt các chứng nhận công trình xanh (ví dụ LEED hay LOTUS) giúp công ty tăng giá bán hàng và tăng uy tín, danh tiếng đối với KH; để làm được điều này, công ty cần xác định tiêu chuẩn phù hợp và xây dựng lộ trình triển khai để đạt tiêu chuẩn.
- Một số lợi ích của tiêu chuẩn Công trình xanh theo LEED:
 - Các tòa nhà được chứng nhận LEED không chỉ có giá trị bán lại cao hơn mà còn mang lại chi phí vận hành thấp hơn so với các tòa nhà không đạt LEED.
 - Bên cạnh đó, hệ thống xếp hạng của LEED còn chú trọng vào các chiến lược như cấm hút thuốc và giảm phơi nhiễm độc tố từ vật liệu xây dựng, nhằm cải thiện chất lượng không khí trong tòa nhà.
 - Các tòa nhà được đạt tiêu chuẩn LEED sẽ có thể tiết kiệm được năng lượng và nước, tận dụng nguồn năng lượng tái tạo và sử dụng tài nguyên một cách hiệu quả hơn. Từ đó tạo ra ít lượng chất thải và đảm bảo bảo tồn đất đai và môi trường sống.
 - Qua việc thúc đẩy thiết kế, xây dựng, và quản lý vận hành theo hướng bền vững của tiêu chuẩn LEED đóng góp vào việc giảm lượng khí thải carbon, tiêu thụ năng lượng, và chất thải, cùng việc tiết kiệm nguồn nước.
 - Đồng thời, LEED ưu tiên sử dụng các vật liệu an toàn và giảm mức độ tiếp xúc với các chất độc hại, góp phần bảo vệ môi trường toàn diện.

2. An toàn & Chất lượng Sản phẩm: 2.7%

- Các KH quan tâm đến các yếu tố an toàn, bao gồm hệ thống PCCC, an ninh; cũng như chất lượng công trình

3. Phát triển nguồn nhân lực: 23.7%

- Các công ty bất động sản phụ thuộc vào đội ngũ kinh doanh (sale); đặc biệt là các sale có các năng lực liên quan đến ngành, ví dụ: tư vấn KH, tính toán dòng tiền và khả năng tài chính của KH để lựa chọn dự án và sản phẩm phù hợp

- Các rủi ro liên quan bao gồm: Sale tư vấn không đúng thông tin cho KH, tác phong và khả năng giao tiếp của sale.

- Biện pháp kiểm soát: đào tạo, tập huấn và kèm cặp, dẫn dắt

4. Sức khỏe và an toàn (HSE): 2%

Chung:

- Khi đánh giá, KH và đối tác có thể tìm kiếm thông tin về các sự cố an toàn liên quan đến công ty

- Công ty có thể nâng cao hiệu quả hoạt động HSE bằng cách triển khai các hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp; trong đó bao gồm các nội dung quan trọng như:

+ Xác định các quy định pháp luật và ngành, có liên quan

+ Xây dựng các chính sách, quy định, mục tiêu an toàn

+ Xây dựng môi trường làm việc có đủ điều kiện an toàn, bao gồm đồ bảo hộ PPE

+ Đánh giá rủi ro liên quan đến an toàn;

+ Thực hiện các biện pháp quản lý rủi ro liên quan đến an toàn

+ Xác định các sự cố, sự kiện rủi ro (incidents) có thể xảy ra

+ Lập kịch bản ứng phó và thực hiện diễn tập, bao gồm các kịch bản cứu hộ cứu nạn về người (FirstAid)

- Việc xây dựng và triển khai một hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp (HSE) đáp ứng và đạt tiêu chuẩn ISO 45001 sẽ giúp công ty tăng uy tín đối với KH, người lao động và cơ quan quản lý

4. Quyền riêng tư và bảo mật dữ liệu

- Các công ty bất động sản có tập khách hàng lớn; tuy nhiên cần chú ý việc bảo mật thông tin khách hàng

- Biện pháp quản lý rủi ro có thể bao gồm việc xây dựng cơ chế phân quyền, quản lý hồ sơ, tài liệu;

5. Quản trị: 42.2%

- Việc xây dựng cơ chế quản lý, giám sát và kiểm tra tuân thủ là đặc biệt quan trọng

- Do đặc điểm ngành có rất nhiều quy định pháp luật có liên quan, cần thiết thực hiện việc quản lý tuân thủ quy định pháp luật; thường gặp

- Khía cạnh Quản trị bao gồm việc quản lý tài chính, kế toán; đặc biệt là việc quản lý tài chính dành cho các dự án bất động sản

- Ngoài ra, các vấn đề liên quan đến chi phí bên ngoài; các chính sách về quản lý chống tham nhũng, hối lộ cũng là các khía cạnh quan trọng đối với nhà đầu tư và khách hàng.