



Sàng Lọc ESG Với Đầu Tư Nợ Doanh Nghiệp, Trái Phiếu ESG, Vốn Cổ Phần Niêm Yết, Vốn Tư Nhân, Bất Động Sản và Cơ Sở Hạ Tầng

ESG & Sustainability Transformation

Hung NINH

12/2023

ESG Transformation



Sàng Lọc ESG Với Đầu Tư Nợ Doanh Nghiệp, Trái Phiếu ESG, Vốn Cổ Phần Niêm Yết, Vốn Tư Nhân, Bất Động Sản và Cơ Sở Hạ Tầng

Sàng Lọc ESG Với Nợ Doanh Nghiệp:

Nợ doanh nghiệp hiện đang được hưởng mức độ tích hợp ESG cao hơn. Ở một khía cạnh nào đó, điều này không có gì đáng ngạc nhiên. Các tổ chức phát hành cổ phiếu cũng có xu hướng phát hành nợ. Ngày càng có nhiều bằng chứng về các phương pháp tích hợp ESG mang lại sự khác biệt đáng kể về hiệu suất đầu tư.

Đầu tiên, cần nhấn mạnh lý do tại sao nợ lại khác với vốn chủ sở hữu. Khoản nợ do một công ty duy nhất - hoặc một chính phủ phát hành - thường thể hiện nhiều hồ sơ rủi ro tín dụng trong các đợt phát hành trái phiếu. Các đợt phát hành trái phiếu này thể hiện các kỳ hạn khác nhau, đề cập đến ngày thanh toán khoản vay.

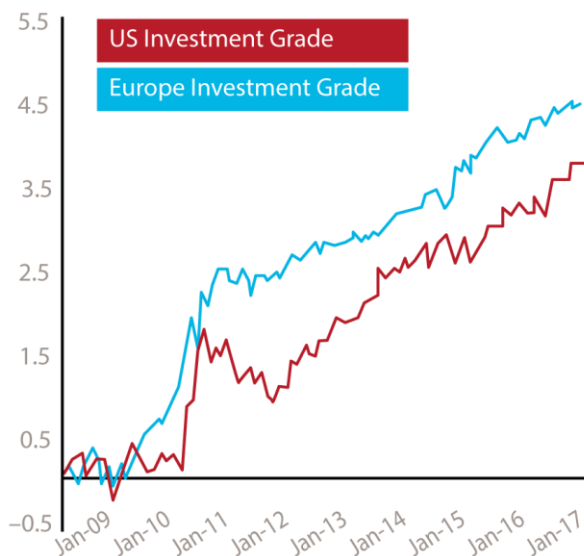
Ngược lại, các công ty phát hành vốn cổ phần thường phát hành một loại cổ phiếu phổ thông. Khía cạnh tạm thời của nhiều kỳ hạn nợ và hồ sơ rủi ro tín dụng được cho là giúp hiểu rõ hơn về các vấn đề ESG và tính trọng yếu của chúng. Ví dụ, một phương pháp dành cho nhà quản lý danh mục đầu tư tín dụng đang tìm cách quản lý các tác động dài hạn đến rủi ro khí hậu của tổ chức phát hành là đầu tư vào khoản nợ đáo hạn ngắn hạn của tổ chức phát hành.

Hình 1 minh họa các ví dụ về hai danh mục đầu tư trái phiếu có mức đầu tư áp dụng độ nghiêng ESG. Mặc dù trong khoảng thời gian ngắn (từ tháng 8 năm 2009 đến tháng 4 năm 2016) hạn chế khả năng đưa ra yêu cầu về hiệu quả mạnh mẽ trong nhiều chu kỳ kinh tế, cả hai danh mục đầu tư trái phiếu đều cho thấy rằng danh mục đầu tư có ESG mạnh sẽ hoạt động tốt hơn danh mục đầu tư có ESG yếu, mặc dù được thúc đẩy bởi các phương pháp ESG khác nhau. Tuy nhiên, điều quan trọng cần nhớ là sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu 2008-09, yếu tố 'chất lượng' lại vượt trội hơn trong khi yếu tố 'giá trị' lại kém hiệu quả hơn. Do mối tương quan chặt chẽ giữa ESG mạnh và 'chất lượng' giữa các tổ chức đánh giá ESG, điều quan trọng cần lưu ý là hiệu suất lợi nhuận dựa trên ESG không nhất thiết phải là nguyên nhân.

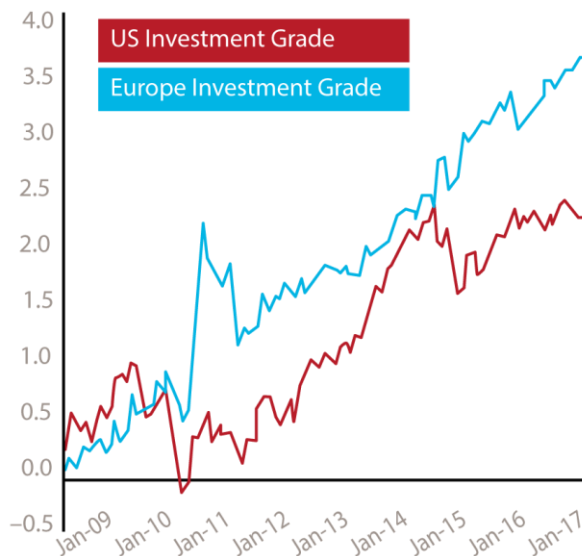
Phụ lục 1: Hiệu suất danh mục đầu tư trái phiếu cấp độ đầu tư (ESG mạnh so với ESG yếu)



Cumulate performance %
of a high-ESG portfolio over a low-ESG portfolio
using MSCI ESG data³³



Cumulate performance %
of a high-ESG portfolio over a low-ESG portfolio
using Sustainalytics ESG data³⁴



Nguồn: Barclays.

Sàng Lọc ESG Với Các loại trái phiếu ESG:

Các hình thức phát hành tín dụng mới đã xuất hiện, được thiết kế để huy động vốn nhằm thực hiện các mục tiêu xã hội và môi trường bên cạnh lợi nhuận tài chính. Với việc Ngân hàng Thế giới thường đóng vai trò dẫn đầu trong việc phát triển các thị trường này và tư vấn cho các tổ chức phát hành trái phiếu, trái phiếu theo định hướng ESG thường được tổ chức xoay quanh một số chủ đề bền vững. Điều khác biệt giữa trái phiếu này với trái phiếu thông thường là việc sử dụng cơ bản tiền thu được và tính minh bạch cao hơn mà chúng mang lại cho việc sử dụng tiền thu được. Các nhà đầu tư bao gồm cả nhà quản lý tài sản và chủ sở hữu tài sản, những người có thể coi những trái phiếu này là một cách để thúc đẩy tài chính bền vững cũng như một phương tiện để đa dạng hóa tài sản của họ.

Bất chấp sự phát triển của ESG trong đầu tư thu nhập cố định, cần thừa nhận vẫn đề thiếu hệ thống chứng nhận tiêu chuẩn được công nhận rộng rãi cho trái phiếu bền vững. Một số tiêu chuẩn đã xuất hiện, đặc biệt là đề xuất của EU về EU Green Bond Standard (Tiêu chuẩn Trái phiếu Xanh của EU). Tuy nhiên, việc thiết lập một tiêu chuẩn chung là đặc biệt cấp bách do sự xuất hiện của các đợt phát hành trái phiếu hướng tới các chủ đề bền vững cơ bản, như được trình bày dưới đây. Ví dụ, mặc dù thị trường trái phiếu xanh mới nổi cách đây hơn một thập kỷ, việc phát hành trái phiếu được dán nhãn xanh đã tăng khoảng 50% trong nửa đầu năm 2019 lên 118 tỷ USD, trong đó 19% đại diện cho trái phiếu khí hậu được chứng nhận.

Các Loại Trái Phiếu Đầu Tư ESG:

Trái phiếu xanh:

Trái phiếu xanh, đôi khi được gọi là trái phiếu khí hậu, là bất kỳ loại công cụ trái phiếu nào tài trợ cho các dự án mang lại lợi ích rõ ràng cho môi trường, chẳng hạn như các dự án năng lượng tái tạo. Bắt nguồn từ năm 2007 với việc phát hành trái phiếu xanh đầu tiên từ Ngân hàng Đầu tư Châu Âu (EIB) và Ngân hàng Thế giới, một số chỉ số trái phiếu xanh hiện theo dõi diễn biến phát hành và cung cấp cho nhà đầu tư một phương tiện đầu tư thụ động vào trái phiếu xanh. Bạn có thể tìm thêm thông tin về trái phiếu trong Green Bond Principles (Nguyên tắc trái phiếu xanh) của Hiệp hội thị trường vốn quốc tế (ICMA).

Các chỉ số chuẩn bao gồm:

- S&P Green Bond Select Index;
- Bank of America Merrill Lynch Green Bond Index;
- The Bloomberg Barclays MSCI Green Bond Index.

Trái Phiếu Xã Hội:

Các dự án tài trợ trái phiếu xã hội cung cấp khả năng tiếp cận các dịch vụ, cơ sở hạ tầng và chương trình xã hội thiết yếu cho những người và cộng đồng chưa được phục vụ đầy đủ. Ví dụ bao gồm các dự án cung cấp:

- Nhà ở giá cả phải chăng;
- Cho vay tài chính vi mô;
- Chăm sóc sức khỏe; Và
- Giáo dục.

Viện Tín dụng Tây Ban Nha (The Spanish Instituto de Credito) đã phát hành trái phiếu xã hội đầu tiên vào năm 2015.

Trái Phiếu Bền Vững:

Trái phiếu bền vững cho phép các tổ chức phát hành cung cấp các trái phiếu được xác định rộng rãi hơn mà vẫn tạo ra tác động tích cực đến xã hội hoặc môi trường. Năm 2016, Starbucks đã phát hành trái phiếu bền vững doanh nghiệp đầu tiên của Hoa Kỳ trị giá 500 triệu USD, liên kết trực tiếp chuỗi cung ứng cà phê của công ty với các tiêu chí ESG.

Trái Phiếu Liên Kết Bền Vững (Sustainability-linked bonds):

Đừng nhầm lẫn với trái phiếu bền vững, trái phiếu liên kết bền vững (SLB) cung cấp tài chính cho các tổ chức phát hành cam kết cải thiện cụ thể các kết quả bền vững. Những kết quả này có thể được định nghĩa là liên quan đến môi trường, xã hội và/hoặc quản trị.

Trái Phiếu Chuyển Đổi (Transition bonds):

Trái phiếu chuyển đổi tài trợ cho các ngành công nghiệp 'nâu' có lượng phát thải khí nhà kính cao (như khai thác mỏ, tiện ích và công nghiệp nặng). Do tiếp xúc với nhiên liệu hóa thạch, các lĩnh vực này thường bị loại khỏi việc huy động vốn trên thị trường tài chính bền vững. Trái phiếu chuyển đổi cho phép các công ty trong các lĩnh vực này huy động vốn dành riêng cho quá trình chuyển đổi sang các ngành công nghiệp xanh hơn.

Trái Phiếu Liên Kết Với SDG (SDG-linked bonds):

Mặc dù có sự trùng lặp chung với trái phiếu xanh và trái phiếu xã hội, nhưng trái phiếu liên kết với SDG cho phép các tổ chức phát hành huy động vốn bằng cách cam kết cụ thể và tiến tới các mục tiêu liên quan đến 17 Mục Tiêu Phát Triển Bền Vững Của Liên Hợp Quốc (SDG). Các tổ chức phát hành thường được yêu cầu cung cấp bằng chứng và đảm bảo về sự phù hợp của doanh nghiệp với các mục tiêu SDG.

Trái Phiếu Xanh Lam (Blue bonds):

Trái phiếu xanh lam tài trợ cho các dự án có lợi ích rõ ràng về biển và đại dương, chẳng hạn như các dự án đánh bắt cá bền vững. Seychelles và Ngân hàng Thế giới cùng phát hành trái phiếu xanh đầu tiên vào năm 2018.

Bạn có thể tìm thêm thông tin về trái phiếu trong Nguyên tắc trái phiếu xã hội, trái phiếu bền vững, trái phiếu liên kết bền vững của ICMA.



Sàng Lọc ESG Với Vốn Cổ Phần Niêm Yết:

Cổ phiếu trên thị trường niêm yết đại diện cho loại tài sản phát triển nhất về mặt tích hợp ESG. Vốn chủ sở hữu có nhiều lợi thế khác nhau so với các loại tài sản khác - đáng chú ý là mức độ minh bạch lớn nhất nhờ cơ cấu vốn nơi chủ nợ và cổ đông cùng tồn tại, mặc dù trong mỗi quan hệ ở cấp dưới so với cổ đông. Bản chất niêm yết của cổ phiếu và cơ cấu sở hữu của chúng mang lại cho các cổ đông khả năng thể hiện quan điểm của mình thông qua quyền biểu quyết về nhiều khía cạnh trong định hướng hoạt động và chiến lược của công ty, bao gồm cả hội đồng quản trị. Quyền của cổ đông và quyền biểu quyết là một trong những biểu hiện nổi bật nhất của quản lý tài sản, trong đó các nhà đầu tư ngày càng giải quyết các mục tiêu phi tài chính bên cạnh các vấn đề tài chính.

Do bản chất nâng cao của việc công bố ESG giữa các cổ phiếu niêm yết, tất cả các chiến lược đầu tư có trách nhiệm được thảo luận đều phù hợp với loại tài sản này. Điều này không chỉ bao gồm từ chiến lược đầu tư thụ động đến chủ động mà còn từ các quỹ đầu tư dài hạn đến các quỹ phòng hộ.

Điều đó nói lên rằng, quỹ phòng hộ hoặc các chiến lược mua bán khống đang ngày càng đưa ESG vào việc xây dựng và quản lý danh mục đầu tư. Các quỹ phòng hộ là phương tiện đầu tư thay thế sử dụng đòn bẩy để nâng cao lợi nhuận và các chiến lược phòng ngừa rủi ro để quản lý rủi ro rỗng và tạo ra alpha. Bán khống liên quan đến việc vay một chứng khoán nói chung bằng tiền ký quỹ, do đó là thành phần đòn bẩy trong các quỹ phòng hộ, sau đó bán nó ra thị trường để mua lại sau đó. Việc bán khống thành công có nghĩa là nhà đầu tư có thể trang trải hoặc mua lại chứng khoán ở mức giá thấp hơn mức giá ban đầu họ phải trả để vay.

Thật vậy, PRI hiện cung cấp các nguồn lực và chính thức đưa mô-đun quỹ phòng hộ vào Reporting Framework (Khung Báo cáo) của mình. Ngoài ra, các tổ chức đại diện cho lợi ích của cộng đồng quỹ phòng hộ (bao gồm Hiệp hội các nhà quản lý đầu tư thay thế [AIMA], Hiệp hội các quỹ được quản lý [MFA]], và Ủy ban Tiêu chuẩn về Đầu tư Thay thế [SBAI], chưa kể đến chính bản thân PRI) hiện nay tất cả đều tập hợp các nhóm làm việc tập trung vào ESG và thường xuyên đưa ra các nghiên cứu, khảo sát, tài liệu chính sách và khuyến nghị về thực tiễn.

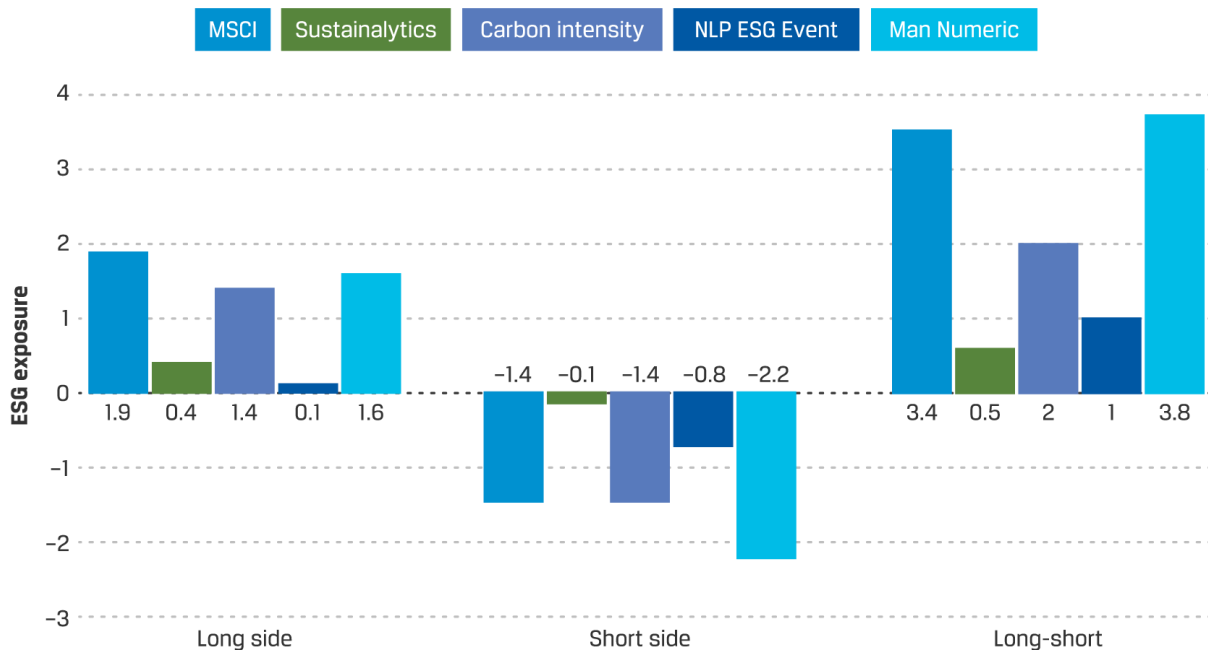
Hình 2 và Hình 3 cung cấp các ví dụ về cách tiếp cận mà chiến lược mua bán khống vốn cổ phần ESG định lượng có thể áp dụng. Là một danh mục đầu tư trung lập theo ngành, mức độ tiếp xúc mua khống thể hiện phần thập phân vị cao nhất hoặc tốt nhất của các công ty được xếp hạng ESG, trong khi mức độ tiếp xúc bán khống thể hiện phần thập phân vị (decile) thấp nhất hoặc tồi tệ nhất của các cổ phiếu được xếp hạng ESG. Nó hoạt động dựa trên một số điểm số của nhà cung cấp dữ liệu bao gồm điểm số độc quyền, trung lập về yếu tố (Man Numeric), số liệu cường độ carbon và thậm chí cả chiến lược cảm tính theo hướng sự kiện hoạt động trên tin tức ESG bằng cách sử dụng công cụ xử lý ngôn ngữ tự nhiên (NLP).

Mặc dù mức độ tiếp xúc và lợi nhuận khác nhau giữa các dữ liệu và số liệu, ví dụ mua bán khống cung cấp hỗ trợ thực nghiệm cho logic rằng các công ty có điểm ESG và hiệu suất carbon cao hơn không chỉ có khả năng tăng cường mức độ tiếp xúc ESG mà còn có khả năng vượt trội so với các công ty có điểm kém hơn. Trên thực tế, mô phỏng cho thấy việc đặt cược vào các công ty được xếp hạng kém có khả năng giảm thiểu rủi ro và tăng khả năng phục hồi thông qua mức rút vốn thấp hơn.

Tuy nhiên, hãy lưu ý rằng trong Hình 2 và Hình 3, tất cả hiệu suất trải rộng của mô hình được hiển thị là tổng phí và không thể hiện hiệu suất của bất kỳ danh mục đầu tư hoặc sản

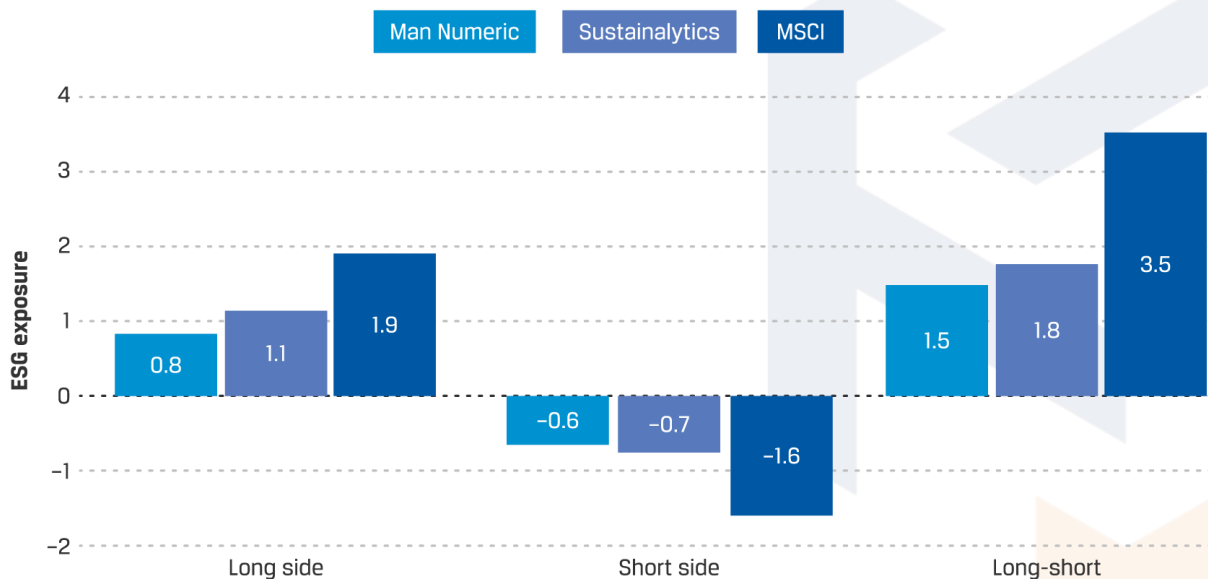
phẩm nào. Để tính toán chênh lệch mô hình chỉ mua khống, Man Numeric đầu tư mua khống vào 10% những cái tên được xếp hạng hàng đầu trong mỗi lĩnh vực và hiển thị tổng lợi nhuận phí. Để tính toán chênh lệch mô hình mua bán khống, Man Numeric đầu tư mua vào các cổ phiếu được xếp hạng 10% hàng đầu trong mỗi lĩnh vực và bán khống các cổ phiếu được xếp hạng 10% thấp nhất trong mỗi lĩnh vực và hiển thị tổng lợi nhuận phí. Các khoản lợi nhuận chênh lệch này được cân bằng lại ngay lập tức và không phản ánh chi phí giao dịch. Thứ hạng dựa trên điểm số mô hình Alpha nội bộ của Man Numeric .

Hình 2: Ý nghĩa mô phỏng của việc bán khống các công ty ESG kém để đạt hiệu suất tiếp xúc và hiệu suất – Bán khống gấp đôi mức độ tiếp xúc ESG của danh mục đầu tư



Nguồn: MSCI ESG score; Sustainalytics ESG score; and Man Numeric proprietary ESG score as of 31 December 2019.

Hình 3: Ý nghĩa mô phỏng của việc bán khống các công ty ESG kém để đạt hiệu suất tiếp xúc và hiệu suất - Các công ty ESG kém đã hoạt động kém



Nguồn: MSCI ESG score, Sustainalytics ESG score, Trucost carbon data, and Man Numeric proprietary ESG score as of 31 December 2019.

Sàng Lọc ESG Với Vốn Cổ Phần Tư Nhân:

Giống như thị trường tín dụng chưa niêm yết và thị trường tài sản thực, việc tích hợp ESG vào vốn cổ phần tư nhân phải đối mặt với một số thách thức, trước hết là sự thiếu minh bạch, thiếu các tiêu chuẩn báo cáo được thiết lập, giám sát theo quy định và kỳ vọng của thị trường về ESG. Việc thiếu các quy định bắt buộc về báo cáo phi tài chính ví dụ như Chỉ thị Báo cáo Phi Tài chính (NFRD) của EU đối với các công ty lớn ở Châu Âu đã hạn chế nghiêm trọng khả năng của nhà quản lý danh mục đầu tư vốn cổ phần tư nhân trong việc tận dụng dữ liệu ESG để so sánh xếp hạng và tính điểm tương đối.

Ngoài ra, các công ty tư nhân nhỏ hơn thường gặp khó khăn về năng lực đáp ứng các yêu cầu báo cáo ESG. Chất lượng, tính nhất quán và tính liên tục của các báo cáo tích hợp mạnh mẽ do nhiều công ty đại chúng xuất bản là một trở ngại lớn mà các công ty nhỏ hơn phải đạt được. Các công ty ở giai đoạn đầu cũng có xu hướng hoạt động với mức độ tự do cao hơn nhiều so với các công ty niêm yết, trưởng thành hơn. Do đó, nhà quản lý danh mục đầu tư sẽ phải cân nhắc quỹ đạo ESG của công ty (có thể đã thiết lập nhưng chưa đáp ứng các mục tiêu ESG) so với quỹ đạo của các công ty trưởng thành hơn. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến cách thức hoạt động kinh doanh hoặc tài sản mà còn ảnh hưởng đến chiến lược do hội đồng quản trị đề ra.

Trong một số trường hợp, các nhà đầu tư vốn cổ phần tư nhân phải đàm phán với một người sáng lập hoặc cả đội ngũ sáng lập mạnh, điều này tuy là động lực nội bộ mạnh mẽ nhưng có thể gây ra những lo ngại dài hạn về quản trị. Các nhà đầu tư sớm và cổ đông quan trọng thường có định hướng chiến lược và dài hạn, tạo ra động lực mạnh mẽ để sớm thiết lập một bộ chỉ số hiệu suất chính (KPI) ESG mạnh mẽ trong vòng đời của công ty. Có thể vì lợi ích của các đối tác chung (general partners - GP), các chuyên gia đầu tư chịu trách nhiệm đầu tư và quản lý vốn cam kết của quỹ vào các công ty, nên thiết lập các số liệu cụ thể cho toàn bộ danh mục đầu tư (thừa nhận rõ ràng sự khác biệt về địa lý và ngành) như một phương tiện để hỗ trợ chiến lược danh mục đầu tư tổng thể và truyền đạt sự liên kết danh mục đầu tư với các nhà đầu tư đối tác hữu hạn (limited partner - LP) của quỹ, những người đã đầu tư vào quỹ cổ phần tư nhân tổng thể (overall private equity fund).

Giống như các loại nhà đầu tư khác, các nhà đầu tư vốn cổ phần tư nhân chắc chắn có thể áp dụng sàng lọc loại trừ đối với bất kỳ tiêu chí nào để hạn chế đầu tư vào một số lĩnh vực nhất định, được xác định theo các quy chuẩn hoặc đạo đức. Tuy nhiên, các nhà đầu tư vốn cổ phần tư nhân không được hưởng lợi từ sự đa dạng và rộng rãi của các chỉ số và tiêu chuẩn của các cổ phiếu niêm yết, hạn chế cơ hội phân tích so sánh theo ngành hoặc nỗ lực tối ưu hóa danh mục đầu tư xung quanh các tiêu chí ESG. Tuy nhiên, các nhà quản lý danh mục đầu tư có thể đánh giá các phân khúc của danh mục đầu tư so với các nhóm đầu tư nhỏ hơn, thậm chí bao gồm cả các công ty đại chúng, nếu có khả năng so sánh dữ liệu.

Do đó, nhiều khả năng các GP có thể áp dụng một số hình thức sàng lọc tích cực hoặc tập trung theo chủ đề trong điều lệ đầu tư tương ứng của họ. Trên thực tế, do tính chất không niêm yết của ngành vốn cổ phần tư nhân, các LP đang ngày càng kỳ vọng các GP sẽ tích hợp phân tích ESG, ngoài việc sàng lọc, dưới các hình thức mạnh mẽ hơn. Ngoài ra, các nhà quản lý danh mục đầu tư có thể thiết lập ngưỡng điểm ESG tối thiểu để đưa vào danh mục đầu tư. Các nhà quản lý danh mục đầu tư có thể giải quyết những thách thức này bằng cách chính thức thiết lập một chương trình ESG nhằm tiến hành thẩm định ESG chuyên sâu trước khi giao dịch và đánh giá ESG cho các công ty trong danh mục đầu tư. Vì dữ liệu ESG cho các công ty cổ phần tư nhân có thể mang tính địa phương hoặc khu vực hơn nên khả năng định lượng và hệ thống được áp dụng như cổ phiếu niêm yết sẽ ít được sử dụng hơn.

Sàng Lọc ESG Với Tài Sản Thực - Bất Động Sản và Cơ Sở Hạ Tầng:



Các tài sản thực như bất động sản và cơ sở hạ tầng mang lại những lợi thế và thách thức nhất định so với cổ phiếu và đầu tư thu nhập cố định doanh nghiệp. Trong nhiều trường hợp, nhà đầu tư là chủ sở hữu đa số hoặc sở hữu toàn bộ tài sản. Bản chất sở hữu đa số hoặc toàn bộ mang lại cho các nhà đầu tư quyền kiểm soát tốt hơn nhiều đối về định nghĩa, ứng dụng và báo cáo dữ liệu ESG cùng với hoặc song song với các tiêu chuẩn báo cáo hiện có như của Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (GRI).

Giống như thu nhập cố định chưa niêm yết doanh nghiệp, việc quản lý danh mục tài sản thực đòi hỏi phải xây dựng một bức tranh về rủi ro tổng hợp cũng như rủi ro tương quan giữa tất cả các tài sản cơ bản. Báo cáo điểm chuẩn đầy đủ củaGRESB cung cấp tổng hợp:

- Thông tin về nhóm ngành;
- KPI tổng thể của danh mục đầu tư;
- Tổng hợp dữ liệu môi trường về mức độ sử dụng và hiệu quả đạt được;
- ĐiểmGRESB đánh giá về quản lý, chính sách và công bố thông tin;
- Rủi ro và cơ hội, giám sát và hệ thống quản lý môi trường (EMS);
- Mục tiêu giảm thiểu tác động môi trường; Và
- Xác thực và đảm bảo dữ liệu.

Tuy nhiên, báo cáo này phụ thuộc rất nhiều vào các công ty, quỹ và tài sản tham gia vào quá trình đánh giá báo cáoGRESB. Đối với các danh mục đầu tư có tỷ lệ nắm giữ đáng kể không tham gia đánh giáGRESB, các nhà quản lý danh mục đầu tư sẽ cần bổ sung điểmESG của chính họ.

Khi dữ liệu và tiêu chuẩn báo cáo được cải thiện đối với các tài sản thực, các nhà đầu tư nên nỗ lực hướng tới mối liên kết chặt chẽ hơn giữa các cân nhắc vềESG và ý nghĩa tài chính của chúng. Một trong những ý tưởng tương đồng với ý tưởng về Premium rủi roESG cho khoản đầu tư tài sản thực là khả năng Premium rủi ro xanh trong bất động sản.

Các mô hình truyền thống cung cấp nhà ở ít quan tâm đến các yếu tốESG. Mô hình cung cấp chính là dựa trên nhà xây bằng bê tông, không hiệu quả so với các vật liệu xây dựng khác. Không có gì ngạc nhiên khi lĩnh vực này có lượng khí thải carbon đáng kể, tập trung chủ yếu vào các tiêu chí môi trường trên cơ sở xây dựng, ngắn hạn và các tòa nhà mới.ESG và các chiến lược nhà ở định hướng tác động hiện tập trung vào các tiêu chí rộng hơn nhiều, tích cực tích hợp tất cả các thành phần - đặc biệt là các cân nhắc về mặt xã hội - trong danh mục đầu tư của họ.

Bên cạnh việc giảm lượng khí thải carbon trong quỹ nhà ở thông qua sử dụng các vật liệu xây dựng hiệu quả hơn, các chiến lược nhà ở cộng đồng hiện đang nỗ lực cung cấp các giải pháp nhà ở hỗn hợp giá cả phải chăng nhằm cung cấp cho phân khúc xã hội lớn hơn nhằm đáp ứng nhu cầu của cộng đồng - người trẻ, người mua nhà lần đầu, công nhân cơ bản và người cao tuổi.

Các nhà đầu tư có mức độ tiếp xúc đáng kể với bất động sản đang ngày càng tận dụng khả năng của mô hình phân tích và bộ dữ liệu lịch sử của các công ty bảo hiểm để hiểu rủi ro thời tiết nói chung và rủi ro khí hậu cụ thể hơn. Munich Re, một trong những công ty tái bảo hiểm lớn nhất thế giới, đưa ra các đánh giá rủi ro khí hậu nhằm mô hình hóa các kịch bản tác động tiềm tàng tới tài sản dựa trên một tập hợp rộng gồm 12 loại nguy cơ tự nhiên, bao gồm:

- Động đất;
- Các vụ phun trào núi lửa;
- Sóng thần;
- Bão nhiệt đới;
- Bão ngoại nhiệt đới;

- Mưa đá;
- Lốc xoáy;
- Sét;
- Cháy rừng;
- Lũ sông;
- Lũ quét; Và
- Nước dâng cao do bão.

Một nghiên cứu chung của Munich Re và PGGM (quỹ hưu trí Hà Lan) áp dụng những phân tích này vào danh mục đầu tư bất động sản tư nhân của PGGM.

Hồ sơ rủi ro khí hậu dựa trên dữ liệu khí tượng, thời tiết và sự kiện nguy hiểm trong hơn 100 năm có khả năng kiểm tra rủi ro khí hậu của danh mục tài sản toàn cầu, đa dạng trên các khía cạnh khác nhau - từ mức độ phơi nhiễm yếu tố rủi ro tổng thể đối với quốc gia và thành phố đối với rủi ro ở cấp độ tài sản cá nhân. Các khả năng giờ đây cho phép hiểu biết sâu sắc, chính xác về dữ liệu theo chiều dọc và chiều ngang.

Với bằng chứng ngày càng tăng về mực nước biển dâng có khả năng tác động đến các cộng đồng và khu vực ven biển có mật độ dân cư đông đúc, các nhà đầu tư cũng có thể tăng cường phân tích chỉ số khí hậu cho danh mục đầu tư bằng cách lập hồ sơ mức độ tiếp xúc của danh mục với cao độ và vùng gần bờ biển. Tác động của xói mòn bờ biển và lũ lụt cuối cùng dẫn đến những hậu quả đáng kể đối với giá trị tài sản và phí bảo hiểm. Đúng vậy, nghiên cứu đã chỉ ra rằng các bất động sản dân cư ở Hoa Kỳ nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng bởi mực nước biển dâng cao đã phản ánh mức giảm giá 7% so với những ngôi nhà gần đó không bị ảnh hưởng.

Để tìm hiểu thêm về ESG và các mô hình liên quan đến tính bền vững, vui lòng liên hệ **[YTT Consulting!](#)**

