



Quản lý rủi ro môi trường trong kinh doanh bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản phải đối mặt với những rủi ro lớn về môi trường, cả trực tiếp và gián tiếp thông qua người thuê tài sản. Bảo hiểm có vai trò ngày càng quan trọng trong hoạt động quản lý và giảm nhẹ rủi ro.

Các tổ chức trong ngành bất động sản có thể phải đối mặt với một loạt các rủi ro môi trường đa dạng. Các dự án phát triển đại có thể được xây dựng trên khu vực ô nhiễm từ trước do hoạt động sử dụng công nghiệp trước đó; chủ tài sản có thể phải chịu trách nhiệm pháp lý vì những vấn đề do người thuê gây ra. Do đó, quản lý những rủi ro đó một cách hiệu quả là rất cần thiết.

Đầu tiên, điều quan trọng là phải nhận biết nhiều loại ô nhiễm khác nhau có thể gây ra vấn đề trong lĩnh vực bất động sản. Trong đó bao gồm:

- **Ô nhiễm đất** – tình trạng này có thể phát triển dần, phát sinh do chất thải được chôn lấp, bảo quản nguyên liệu thô kém hiệu quả hoặc đường ống hay bể chứa bị rò rỉ; cũng có thể xảy ra sự cố đột ngột.
- **Ô nhiễm nước ngầm** – nguyên nhân gây ra tình trạng này thường là do ô nhiễm đất trong thời gian dài thấm vào tầng nước ngầm; các vấn đề của hệ thống thoát nước cũng có thể dẫn đến ô nhiễm.

- **Ô nhiễm nước bề mặt** – các biện pháp xử lý nước kém hiệu quả của những người thuê bất động sản cho mục đích thương mại có thể khiến nước bị ô nhiễm từ hệ thống thoát nước xả vào sông.
- **Ô nhiễm không khí** – nhiều hoạt động công nghiệp thải ra các khí có hại có thể thoát vào không khí nếu hệ thống lọc có trục trặc hoặc xảy ra sự cố; ô nhiễm không khí trong nhà phát sinh do nấm mốc, amiăng hoặc vi khuẩn cũng có thể là một vấn đề đối với các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có nhiều yêu cầu bồi thường của bên thứ ba vì chấn thương và hư hỏng tài sản.
- **Ô nhiễm từ trước** – nhiều địa điểm bị nhiễm bẩn do hoạt động từ quá khứ; bất kỳ dự án nào được thực hiện bởi chủ sở hữu mới đều có thể làm thải ra phần ô nhiễm này.

Trên thực tế, các doanh nghiệp bất động sản cần suy nghĩ về cả các rủi ro ô nhiễm hiện có và các lỗ hổng trong vận hành.

Trong danh mục thứ nhất, thực tế là các tòa nhà thương mại và dự án phát triển có thể vô tình được xây dựng trên khu vực ô nhiễm đất hoặc nước ngầm do hoạt động sử dụng công nghiệp trước đó.

Tình trạng ô nhiễm này có thể được phát hiện trong quá trình tái phát triển hoặc bảo trì chung; cũng có thể được phát hiện bởi các bên thứ ba, bao gồm các doanh nghiệp lân cận, nhà thầu và nhà chức trách địa phương.

Đối với rủi ro vận hành, chủ tài sản có người thuê tài sản mất khả năng thanh toán có thể phải chịu trách nhiệm pháp lý về tình trạng ô nhiễm do hoạt động của những doanh nghiệp này gây ra. Do đó, điều vô cùng quan trọng là phải hiểu cách thức sử dụng bất động sản và đánh giá rủi ro môi trường tiềm ẩn của việc sử dụng đó.

Cách giảm nhẹ và giảm thiểu rủi ro môi trường

Các doanh nghiệp bất động sản cần có sẵn những hệ thống và biện pháp kiểm soát mạnh mẽ để xử lý những rủi ro môi trường mà họ có thể phải đối mặt tại tất cả các bất động sản do họ sở hữu và quản lý.

Công việc này bắt đầu từ quy trình thẩm định kỹ càng trước khi mua tất cả các bất động sản và địa điểm mới.

Ngay cả các tài sản được coi là có rủi ro thấp như tòa nhà văn phòng cũng có thể được xây dựng trên địa điểm từng phục vụ công nghiệp trong quá khứ. Điều quan trọng là phải xác định tất cả các tình trạng đã biết và hiểu công việc khắc phục theo kế hoạch, nếu có.

Người mua cần kiểm tra xem họ có hiểu được vị thế pháp lý liên quan đến bất kỳ tình trạng nhiễm bẩn nào đã xác định hay không. Và nếu có kế hoạch thay đổi mục đích sử dụng thì điều đó cũng có thể kéo theo hệ quả.

Công tác quản lý rủi ro cũng cần được thực hiện liên tục. Các kế hoạch quản lý môi trường nêu rõ từng bất động sản của doanh nghiệp có thể tác động như thế nào đến môi trường và cách giảm nhẹ những tác động này.

Kế hoạch quản lý chất thải đặt ra các quy trình rõ ràng để xử lý chất thải, bao gồm cả xả thải vào không khí và nước. Cũng có thể cần giám sát trong thời gian dài, ví dụ như xét nghiệm nước ngầm liên tục.

Vai trò của bảo hiểm

Trên thực tế, điều quan trọng là loại bỏ hoàn toàn mọi rủi ro. Do đó, bảo hiểm có vai trò vô cùng quan trọng để giúp các doanh nghiệp bất động sản quản lý mức độ rủi ro.

Các hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm chung và bảo hiểm tài sản thông thường có thể bảo hiểm một phần nhưng thường chỉ giới hạn ở thiệt hại do tình trạng ô nhiễm đột ngột và do sự cố gây ra.

Để bù đắp những thiếu sót trong những hợp đồng bảo hiểm như vậy, ngày càng có nhiều doanh nghiệp bất động sản mua bảo hiểm trách nhiệm do ô nhiễm môi trường (Environmental Impairment Liability, EIL).

Điều quan trọng là EIL có thể bảo hiểm cho ô nhiễm, bất kể đã xảy ra từ khi nào hoặc đã tác động bao lâu.



Bảo hiểm đó bao gồm cả chi phí của bên thứ nhất và bên thứ ba.

Sau đây là một số trách nhiệm và chi phí có thể phát sinh mà được bảo hiểm:

- Trách nhiệm với bên thứ ba do:
 - Tác hại đến môi trường
 - Chấn thương
- Hư hỏng tài sản của bên thứ ba do:
 - Ô nhiễm đột ngột và do sự cố
 - Ô nhiễm dần dần
- Chi phí bào chữa pháp lý của bên thứ nhất trong trường hợp có vụ kiện
- Chi phí dọn dẹp theo luật định nếu:
 - Cơ quan môi trường tiến hành công việc đó thay mặt cho người mua bảo hiểm
 - Cơ quan đó gửi hóa đơn cho người mua bảo hiểm
- Chi phí bào chữa pháp lý nếu người mua bảo hiểm bị khởi tố
- Trách nhiệm nhà quản lý đối với các vi phạm về môi trường

EIL cũng có thể giúp chi trả chi phí phòng ngừa và khôi phục.

Ví dụ: EIL chi trả chi phí cho các nguồn hỗ trợ quản lý khủng hoảng như tư vấn quan hệ công chúng, để giúp xử lý thiệt hại về uy tín. Bảo hiểm này có thể chi trả để giảm nhẹ tổn thất trước khi xảy ra sự cố nếu có rủi ro tức thì sẽ xảy ra thiệt hại về môi trường do ô nhiễm gây ra. Bảo hiểm này có thể chi trả chi phí điều tra địa điểm và giám sát nước ngầm liên tục.

Trong phạm vi này còn bao gồm công tác khôi phục đa dạng sinh học và khắc phục cho đất và nước ngầm. Và người mua bảo hiểm cũng có thể yêu cầu bồi thường do gián đoạn kinh doanh.

Có hai loại bảo hiểm EIL chính. Bảo hiểm trách nhiệm ô nhiễm cơ sở (Premises Pollution Liability, PPL) bảo hiểm cho các địa điểm do người mua bảo hiểm sở hữu hoặc vận hành. Bảo hiểm trách nhiệm ô nhiễm của nhà thầu (Contractors Pollution Liability, CPL) bảo hiểm cho công việc do nhà thầu thực hiện trên công trình xây dựng, ví dụ như trong các dự án phát triển bất động sản.

EIL có thể giúp các doanh nghiệp bất động sản như thế nào

Hợp đồng bảo hiểm EIL có thể mang lại cho các doanh nghiệp bất động sản nhiều quyền lợi đa dạng ngoài việc bảo vệ trước chi phí của các yêu cầu bồi thường do ô nhiễm và hành động khắc phục. Ví dụ: bảo hiểm có thể giúp doanh nghiệp bảo đảm tài chính từ ngân hàng và các nhà tài trợ khác cho các giao dịch bất động sản và dự án xây dựng.

Bảo hiểm có thể hỗ trợ bảng cân đối kế toán, cho phép các doanh nghiệp bất động sản chuyển quỹ dự phòng cho chi phí môi trường chưa xác định ra khỏi những tài khoản này.

Bảo hiểm EIL cũng có thể giúp các doanh nghiệp bất động sản giảm thiểu thiệt hại về uy tín và bảo hiểm trong trường hợp họ phải chi trả chi phí pháp lý.

Điều quan trọng là EIL cũng có thể giúp các doanh nghiệp bất động sản thực hiện các chiến lược về môi trường, xã hội và quản trị (Environmental, Social and Governance, ESG).

Bảo hiểm này có thể là một thành phần không thể thiếu trong phương pháp quản lý tác động môi trường cả trong trung và dài hạn.

Ví dụ: hợp đồng bảo hiểm EIL có thể bảo hiểm cho rủi ro về khí hậu, ví dụ như tác động của việc xả thải ra không khí, vốn thường bị loại trừ trong các hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm chung thông thường.

EIL cũng có thể bảo hiểm cho thiệt hại về đa dạng sinh học, vốn cũng thường bị loại trừ trong các bảo hiểm khác. Tổng quát hơn, bảo hiểm này có thể giúp các doanh nghiệp bất động sản hiểu và báo cáo về những rủi ro môi trường của họ, đồng thời chứng minh họ đang quản lý mức độ rủi ro ESG một cách hiệu quả.

WTW có thể giúp gì

Mặc dù hợp đồng bảo hiểm EIL đã được cung cấp trên thị trường trong hơn 20 năm nhưng vẫn còn một số khái niệm sai lầm về bảo hiểm này. Các doanh nghiệp bất động sản thường cho rằng bảo hiểm quá tốn kém nhưng mức độ cạnh tranh ngày càng tăng trên thị trường đang tạo ra tác động đáng kể.

Trong những trường hợp khác, các tổ chức trong lĩnh vực này đang đánh giá thấp mức độ rủi ro của họ, đặc biệt là khi họ chưa biết về ô nhiễm từ trước và do đó, quyết định là họ không cần bảo hiểm.

Chúng tôi có kinh nghiệm phong phú trong việc hỗ trợ khách hàng thu xếp bảo hiểm EIL, liên lạc với các bên thẩm định bảo hiểm để giúp khách hàng đánh giá chi phí bảo hiểm và mua bảo hiểm thích hợp. Bảo hiểm này thường cho thấy giá trị rất cao.

Ví dụ như trong một vụ việc gần đây, một doanh nghiệp bất động sản cho một công ty bột sơn tĩnh điện thuê một cơ sở công nghiệp. Sau đó, công ty này bị giải thể. Trong khi cải tạo cơ sở đó, doanh nghiệp phát hiện các dung môi được khử trùng bằng clo mà công ty bột sơn tĩnh điện kia sử dụng đã bị rò rỉ và ngấm vào đất qua sàn bê tông bị nứt.

Hợp đồng bảo hiểm EIL của doanh nghiệp bất động sản đó đã chi trả tiền điều tra đất và công tác khắc phục với chi phí 1 triệu £, đồng thời cũng chi trả 500.000£ cho tổn thất thu nhập trong suốt giai đoạn không thể cho thuê bất động sản đó.

Để biết cách quản lý rủi ro môi trường thông minh hơn, vui lòng liên hệ với các chuyên gia của chúng tôi.

Disclaimer

WTW offers insurance-related services through its appropriately licensed and authorised companies in each country in which WTW operates. For further authorisation and regulatory details about our WTW legal entities, operating in your country, please refer to our WTW website — <https://www.wtwco.com/en-gb/notices/global-regulatory-disclosures>

It is a regulatory requirement for us to consider our local licensing requirements.

The information given in this publication is believed to be accurate at the date of publication shown at the top of this document. This information may have subsequently changed or have been superseded and should not be relied upon to be accurate or suitable after this date.

This publication offers a general overview of its subject matter. It does not necessarily address every aspect of its subject or every product available in the market and we disclaim all liability to the fullest extent permitted by law. It is not intended to be, and should not be, used to replace specific advice relating to individual situations and we do not offer, and this should not be seen as, legal, accounting or tax advice. If you intend to take any action or make any decision on the basis of the content of this publication you should first seek specific advice from an appropriate professional. Some of the information in this publication may be compiled from third party sources we consider to be reliable, however we do not guarantee and are not responsible for the accuracy of such. The views expressed are not necessarily those of Willis Towers Watson. Copyright Willis Towers Watson 2025. All rights reserved.

About WTW

At WTW (NASDAQ: WTW), we provide data-driven, insight-led solutions in the areas of people, risk and capital. Leveraging the global view and local expertise of our colleagues serving 140 countries and markets, we help you sharpen your strategy, enhance organizational resilience, motivate your workforce and maximize performance. Working shoulder to shoulder with you, we uncover opportunities for sustainable success — and provide perspective that moves you. Learn more at [wtwco.com](https://www.wtwco.com).



[wtwco.com/social-media](https://www.wtwco.com/social-media)

Copyright © 2025 WTW. All rights reserved.
WTW-10181

[wtwco.com](https://www.wtwco.com)

