

# Peranan, makna ESG dalam pasaran hartanah

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

**Dewasa** ini, sesuatu keputusan dalam pelaburan dan perancangan perniagaan adalah lebih rumit yang memerlukan pelabur dan pemegang taruh mengambil pendekatan yang lebih komprehensif, bertanggungjawab dan lestari.

Konsep Alam Sekitar, Sosial dan Tadbir Urus (ESG) seringkali diketengahkan dan dibincangkan, yang dahulunya membabitkan

pelaburan kewangan dan perniagaan, tetapi kini telah merangkumi pelbagai jenis dan cabang pelaburan, termasuklah pelaburan dalam pasaran hartanah.

ESG juga dijadikan salah satu pengukur tanda dalam membuat keputusan pelaburan dan penyewaan hartanah, terutamanya oleh syarikat konglomerat dan antarabangsa.

Alam Sekitar, sosial dan tadbir urus yang adalah tiga faktor utama yang diberi perhatian apabila melihat sejauh mana potensi pelaburan berdaya maju secara inklusif, mampan dan lestari.

Penekanan kini diberikan kepada kemajuan masyarakat dan kemajuan ekonomi serentak dengan kesan jejak karbon, keprihatinan kepada masyarakat serta individu yang memainkan peranan dan ketelusan pentadbirannya.

Alam sekitar merujuk kepada kesan penggunaan sumber dalam pembuatan atau penyediaan sesuatu barangan atau perkhidmatan dan ia berkait dengan jejak karbon, pelepasan air sisa,

penggunaan elektrik dan sisa tidak terbiodegradasi.

Sosial melihat cara sesebuah perniagaan berinteraksi dengan komuniti di dalam dan sekitar tapak operasinya serta dasar berhubung kait dengan kakitangan dari segi kepelbagaian dan keterangkuman.

Tadbir urus pula melihat kepada amalan dan dasar dalaman yang mempengaruhi pembuatan keputusan yang berkesan dan pematuhan undang-undang dan transparensi, termasuk langkah-langkah pencegahan terhadap rasuah dan pemerkasaan integriti.

Sebagai salah satu bentuk pelaburan tradisional dan popular, pasaran hartanah telah menyaksikan elemen ESG beransur-ansur menyerlah sebagai salah satu agenda utama.

## Peningkatan kesedaran

Bagi pelabur milenium baharu, faktor ESG semakin kerap disebut berikutan peningkatan kesedaran dalam bab kelestarian dan kemampuan, kemudian secara beransur menjadi salah satu kriteria utama untuk sesetengah pihak badan berkuasa dan juga sektor korporat.

Contohnya, Bursa Malaysia baru-baru ini melancarkan Platform Kemampuan Berpusat Bursa Malaysia yang berfungsi sebagai repositori

untuk pendedahan dalam format yang ditetapkan.

Diletakkan di bawah keperluan pelaporan kemampuan, penyerahan set dokumen pendedahan kemampuan kini diberi mandat oleh semua syarikat senaraian awam (PLC) di Malaysia.

Peralihan pemikiran dan fokus ini juga bermaksud bahawa keuntungan yang tinggi bukan lagi satu-satunya maklumat ulung sesebuah organisasi tetapi prestasi mantap yang mampan di dalam jangka panjang dan impak positif holistik lebih dicari-cari.

Disebabkan hartanah secara amnya bersifat fizikal, pembangunan dan struktur hartanah akan membawa risiko pembaziran atau pencemaran sepanjang kitaran sesebuah pembangunan.

Pencemaran dan gangguan landskap lalu akibat kecuai dan pengurusan yang tidak berkesan boleh

menyebabkan pembinasan alam sekitar yang memerlukan dana yang besar untuk memperbaikinya semula.

Projek yang belum siap dan bangunan lama terbiar bukan sahaja boleh memudaratkan alam sekitar, tetapi juga kepada masyarakat setempat kerana ia berisiko menjadi sarang aktiviti haram atau hidupan liar yang berbahaya.



**Pencemaran dan gangguan landskap lalu akibat kecuai dan pengurusan yang tidak berkesan boleh menyebabkan pembinasan alam sekitar yang memerlukan dana yang besar untuk memperbaikinya semula”**

Bagi reka bentuk hartanah pilihan, ruang awam dan kesan pembangunan hartanah terhadap kebijakan penduduk setempat, pasaran hartanah secara keseluruhan berupaya untuk mengembangkan diri menjadi lebih daripada sekadar penyedia ruang fizikal tetapi juga adalah pemaju komuniti dan kawasan setempat.

Ini juga termasuk penyediaan ruang awam yang direka bentuk dengan mengambil kira keterangkuman dan sistem pengangkutan awam yang bersambung, sekali gus mewujudkan rangkaian yang padu dan mudah.

## Sedang berkembang di Malaysia

Pemulihan dan penggunaan semula adalah kaedah pembangunan hartanah yang baru-baru ini sedang berkembang di Malaysia.

Melalui pembaharuan sesebuah bangunan lama, sama ada terbenak-kalai atau penggunaan sub-optimum, kemampuan dicapai dengan menggunakan sepenuhnya sumber dan bahan yang sedia ada di samping mengekalkan nilai sejarah dan budaya secara serentak.

Pembandaran dan kemajuan teknologi bukan sekadar membina bangunan pencakar langit konkrit, keluli dan kaca.

Ia juga menghidupkan semula dan memulihara kembali kepada kegemilangan yang terdahulu, mencipta nilai baharu ke atas apa yang asalnya dianggap tidak atau kurang bernilai.

Namun, ini tidak bermakna bahawa keuntungan tidak lagi menjadi kebimbangan dan ia hanya mengenai kemampuan.

Perniagaan kekal sebagai perniagaan dan keuntungan perlu dibuat untuk syarikat berkembang maju tetapi daripada didorong oleh insentif keuntungan tinggi dalam masa terdekat, visi keuntungan kini dilihat melalui lensa selain kewangan.

Kesedaran yang lebih meluas akan kehabisan dan ketirisan sumber, pencemaran alam sekitar dan masalah sosial membawa kepada kesedaran bahawa strategi keuntungan jangka panjang dan kelestarian juga penting untuk memastikan generasi masa hadapan berpeluang memperoleh aset dan keperluan asas tanpa perlu membayar harga yang melampau.

Bagi pasaran hartanah, perubahan yang dijangkakan mungkin memerlukan pelaburan yang besar terdahulu sebelum hasil positif benar-benar direalisasikan dan membetulkan persepsi orang ramai bahawa peningkatan impak sosial yang positif akan mengurangkan tahap keuntungan perniagaan.

Ia sebenarnya adalah sebaliknya dan secara ringkas, masyarakat bahagia, bandar berkembang maju.



Projek yang belum siap dan bangunan lama terbiar bukan sahaja boleh mudaratkan alam sekitar, tetapi juga kepada masyarakat setempat.