

Các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính khi đầu tư dự án chung cư cho người thu nhập thấp

Risk factors affecting financial efficiency when investing in apartment projects for low-income people

> THS NGUYỄN KHẮC QUÂN¹, NGUYỄN THỊ BÍCH HẰNG², ĐỖ THỊ MỸ HỒNG²,
TRẦN THỊ PHƯƠNG HIẾN², HUỖNH TRÚC NHƯ²

¹GV Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: quan.nk@ou.edu.vn).

²SV Ngành Quản lý Xây dựng K.2018, Trường Đại học Mở TP.HCM

Email: 1851042009hang@ou.edu.vn; 1851042010hong@ou.edu.vn;

1851042011quang@ou.edu.vn; 1851040020hien@ou.edu.vn; 1851040053nhu@ou.edu.vn

TÓM TẮT

Chung cư dành cho người thu nhập thấp là vấn đề đang được bàn luận rất nhiều ở Việt Nam trong thời gian gần đây. Việc làm sao để có nhiều nhà ở xã hội giá rẻ đã được đề cập đến. Tuy nhiên vẫn chưa có giải pháp nào hữu hiệu. Với góc nhìn về rủi ro tài chính, bài báo này đã xác định được những nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp. Kết quả phân tích mức độ rủi ro cho thấy tất cả các yếu tố đều có mức độ rủi ro từ bình thường đến cao. Trong đó nghiên cứu chỉ ra mười ba yếu tố có mức độ rủi ro cao (mức độ rủi ro từ 13.09 - 14.62) bao gồm: Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán; Biến động chi phí vật liệu và nhân công; Thời gian hoàn thành dự án kéo dài; Chi phí ngân sách bị vượt quá; Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém; Năng lực thi công của nhà thầu yếu kém; Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng; Tính chính xác của dự toán; Vật tư/Thiết bị kém chất lượng; Trao đổi thông tin chậm trễ do thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án; Các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh lao động; Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất đai; Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án.

Từ khóa: Mức độ tác động; khả năng xây ra; mức độ rủi ro; hiệu quả tài chính; người thu nhập thấp

ABSTRACT:

Apartment for low-income people is an issue that is being discussed a lot in Vietnam recently. How to get more affordable social housing has been mentioned. However, no effective solution has been found yet. From a financial risk perspective, This paper has identified the risk factors affecting financial performance when investing in high-rise apartment projects for low-income people. The results of the risk analysis show that all factors have a level of risk from normal to high. In which, the study pointed out thirteen factors with a high level of risk, including: Construction costs increased compared to the total estimate; Fluctuations in material and labor costs; Project completion time is long; Budget costs are exceeded; Weak cost control mechanisms; Contractor's construction capacity is weak; The cost of compensation for site clearance increased; Accuracy of the estimate; Poor quality materials/equipment; Communication delays due to lack of coordination among project stakeholders; Issues related to occupational safety and health; Financial issues related to environmental protection and land appraisal; Environmental pollution (air, noise, groundwater) at the project site.

Key words: Level of impact; possibility; risk level; financial performance; low income people.

1. GIỚI THIỆU:

Dự kiến đến năm 2024 chúng ta có 100 triệu dân và năm 2020 có 45% dân số sống ở thành thị tăng gấp đôi trong vòng hai thập kỷ. Như vậy, Việt Nam phải đối phó với nhu cầu xây dựng hàng loạt nhà ở, mà phần lớn dành cho người thu nhập thấp (Tổng cục thống kê, 2020).

Theo đại diện Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), nhu cầu về nhà ở trung, cao cấp chỉ chiếm khoảng 20 - 30% trên thị trường (tùy từng đô thị) nhưng lại dư thừa từ 70 - 100 triệu m². Trong khi đó, nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà giá thấp chiếm 70 - 80% lại đang thiếu hụt trầm trọng (Báo Dân trí, 2020).

Theo Nghị Định số 90/2006/NĐ-CP thì nhà ở xã hội là nhà ở thuộc sở hữu và quản lý của cơ quan nhà nước (có thể là trung ương hoặc địa phương) hoặc được các tổ chức phi lợi nhuận xây dựng để cung cấp nhà ở giá rẻ dành cho một số đối tượng thuộc chính sách ưu tiên trong xã hội như công chức nhà nước hoặc người có thu nhập thấp mà chưa có nhà ở thuê hoặc mua. Loại hình nhà này được cung cấp ra thị trường với mục đích đưa cơ hội sở hữu căn hộ với mức giá thấp hơn (thấp hơn nhà ở thương mại) cho những đối tượng nằm trong chính sách, đặc biệt là những đối tượng có hoàn cảnh khó khăn.

Thông thường, nhà ở xã hội ở Việt Nam thường có 2 loại: Loại do nhà nước đầu tư, xây dựng với mục đích là nhà ở xã hội. Loại do doanh nghiệp tư nhân xây dựng rồi bán lại cho quý nhà ở xã hội, theo các hình thức đặc thù như giảm thuế VAT, giảm thuế đất hoặc nhà ở thương mại nhưng phải bán lại 5% cho vào quỹ nhà ở xã hội địa phương theo pháp luật hiện hành (Biển, 2006).

Nhu cầu hiện nay về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp là rất lớn. Tuy nhiên hiện nay thị trường lại đang thiếu nguồn cung, đặc biệt là ở các khu đô thị lớn. Nghiên cứu nhằm xác định các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính khi đầu tư các dự án chung cư cao tầng cho người thu nhập thấp của chủ đầu tư. Qua đó sẽ giúp các chủ đầu tư xác định được những nhân tố rủi ro và các hiệu quả tài chính khi đầu tư các dự án chung cư cao tầng cho người thu nhập thấp tại Việt Nam. Từ đó giúp chủ đầu tư có những chiến lược phù hợp để lường trước và phòng tránh nhằm thúc đẩy phát triển đầu tư các dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp tại Việt Nam.

2. TỔNG QUAN VỀ NGHIÊN CỨU

Zou và nnk. (2007), đã nghiên cứu Những rủi ro tài chính trong các dự án xây dựng ở Trung Quốc. Mục đích của bài báo này là để hiểu những rủi ro chính trong các dự án xây dựng ở Trung Quốc và phát triển các chiến lược để quản lý chúng. Rủi ro được ưu tiên dựa trên mức độ ảnh hưởng của chúng đối với các mục tiêu dự án điển hình về chi phí, thời gian, chất lượng, an toàn và bền vững môi trường, sau đó được xem xét kỹ lưỡng từ góc độ chung của các bên liên quan và vòng đời của dự án. Kết quả cho thấy chủ đầu tư, nhà thiết kế và các cơ quan chính phủ phải có trách nhiệm quản lý các rủi ro liên quan của họ và hợp tác làm việc từ giai đoạn khả thi trở đi để giải quyết các rủi ro tiềm ẩn kịp thời; các nhà thầu chính và nhà thầu phụ có kinh nghiệm xây dựng và quản lý nên được lựa chọn để giảm thiểu rủi ro xây dựng và thực hiện các hoạt động xây dựng an toàn, hiệu quả và chất lượng.

Thanh và Mai (2013) nghiên cứu về các động của các yếu tố rủi ro trong dự án xây dựng và giải pháp quản lý rủi ro. Mục tiêu của nghiên cứu này là xác định tác động của các yếu tố rủi ro lên kết quả của các dự án xây dựng, qua đó đề xuất những giải pháp quản lý rủi ro. Kết quả nghiên cứu cho thấy có bốn trên bảy yếu tố rủi ro có tác động tiêu cực (có ý nghĩa về mặt thống kê) đến kết quả của

dự án, bao gồm: rủi ro tài chính, rủi ro kỹ thuật, rủi ro quản lý, và rủi ro thị trường.

Jayasubha và Vidivelli (2016) đã phân tích các rủi ro chủ yếu trong công trình xây dựng. Quản lý rủi ro có liên quan trực tiếp đến việc hoàn thành dự án thành công. Nghiên cứu cho thấy tài liệu về quản lý dự án mô tả một quy trình quản lý rủi ro chi tiết và được chấp nhận rộng rãi, được xây dựng về cơ bản từ bốn giai đoạn lặp đi lặp lại: xác định rủi ro, ước tính rủi ro, lập kế hoạch và thực hiện phản ứng rủi ro, thường bao gồm cả việc quản lý quy trình quản lý rủi ro. Lập kế hoạch dự án xây dựng là một yếu tố cần thiết trong việc quản lý và thực hiện các dự án xây dựng, liên quan đến việc xác định các nhiệm vụ công việc và tương tác của chúng, cũng như đánh giá các nguồn lực cần thiết và thời lượng hoạt động dự kiến.

Rostami và Oduoza (2016) đã nghiên cứu rủi ro chính trong các dự án xây dựng ở Ý: theo quan điểm của nhà thầu. Nghiên cứu cho thấy quản lý rủi ro (RM) trong các doanh nghiệp vừa và nhỏ đang được cải tiến liên tục và hỗ trợ sử dụng hiệu quả các nguồn lực chủ yếu mang lại hiệu quả cho tổ chức của họ bằng cách bảo vệ các nguồn lực sẵn có. Trên cơ sở nghiên cứu định tính với các cuộc phỏng vấn bán cấu trúc cho thấy quản lý rủi ro đóng góp vào sự thành công của tổ chức và giúp nâng cao năng suất cũng như lợi nhuận của các tổ chức.

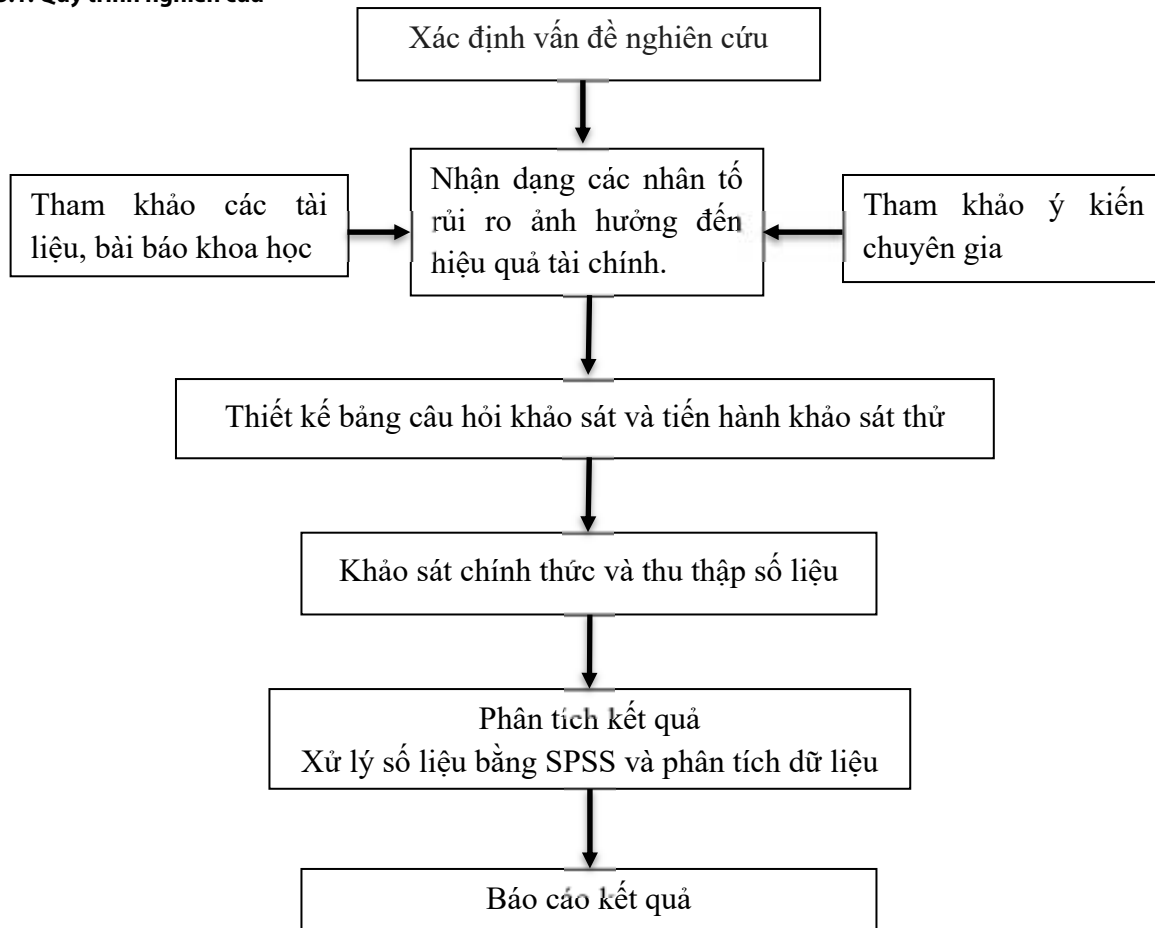
Fernado và nnk. (2017), đã nghiên cứu Quản lý rủi ro tài chính ảnh hưởng đến nhà thầu xây dựng: thực hiện phòng ngừa rủi ro tại Sri Lanka. Mục đích của nghiên cứu này là xác định những rủi ro tài chính lớn ảnh hưởng đến các nhà thầu xây dựng ở Sri Lanka và nghiên cứu tính phù hợp của các kỹ thuật phòng ngừa rủi ro sẵn có như các giải pháp khắc phục trong việc quản lý những rủi ro tài chính. Theo kết quả nghiên cứu, rủi ro tài chính nghiêm trọng nhất ảnh hưởng đến các nhà thầu được phát hiện có liên quan đến sự thay đổi của giá vật liệu. Kỹ thuật phòng ngừa rủi ro phổ biến nhất được các nhà thầu sử dụng để đối phó với các rủi ro tài chính được xác định là "hợp đồng kỳ hạn".

Perera và nnk. (2020), đã nghiên cứu Quản lý rủi ro tài chính và kinh tế liên quan đến xây dựng nhà chung cư cao tầng ở Sri Lanka. Nghiên cứu cho thấy các rủi ro tài chính và kinh tế liên quan đến các dự án xây dựng cao tầng là rất nhiều. Tuy nhiên, rất ít nghiên cứu gần đây thảo luận về việc quản lý những rủi ro này. Vì vậy, mục đích của nghiên cứu là cung cấp một hướng dẫn để quản lý hiệu quả các rủi ro tài chính và kinh tế liên quan đến các dự án xây dựng chung cư cao tầng ở Sri Lanka. Các kết quả cho thấy "các vấn đề tài chính phát sinh do sai sót trong ước tính" là dấu hiệu rủi ro kinh tế và tài chính mà các chủ đầu tư bất động sản liên quan đến các dự án xây dựng chung cư cao tầng phải đối mặt, trong khi "quản lý hợp đồng kém" là dấu hiệu rủi ro kinh tế và tài chính mà các nhà thầu của các dự án này phải đối mặt.

Trang (2021) đã ứng dụng mô hình EFA trong việc nghiên cứu các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng. Nghiên cứu cho thấy trong các dự án đầu tư xây dựng, rủi ro là điều không thể tránh khỏi. Để quản lý rủi ro hiệu quả việc đầu tiên cần làm là xác định các yếu tố rủi ro. Nếu xác định chính xác và nhanh chóng, các nhà quản lý có thể giảm thiểu tối đa mức độ rủi ro trong quá trình thực hiện công việc. Trong nghiên cứu này, tác giả chọn huyện biên giới Tây Giang, tỉnh Quảng Nam để thu thập dữ liệu. Qua phân tích EFA, nghiên cứu đã xác định bốn nhóm nhân tố rủi ro chính ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án tại khu vực Tây Giang đó là những rủi ro từ chủ đầu tư, nhà thầu, nhà thầu phụ và đơn vị tư vấn.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Quy trình nghiên cứu



Hình 1: Quy trình nghiên cứu.

Để thực hiện nghiên cứu, bài báo đã thực hiện nhiều công đoạn và được thể hiện quy trình nghiên cứu như hình 1. Đầu tiên là xác định vấn đề nghiên cứu, tham khảo tài liệu và các nghiên cứu liên quan, tham khảo ý kiến chuyên gia về các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp. Tiếp theo sẽ xây dựng bảng câu hỏi rồi tiến hành khảo sát thử với chuyên gia. Từ đó hoàn thiện bảng câu hỏi và tiến hành khảo sát chính thức. Số liệu được thu thập sẽ được kiểm tra bằng kinh nghiệm và kiểm định độ tin cậy của thang đo. Cuối cùng là tiến hành phân tích và báo cáo kết quả.

3.2. Thu thập số liệu

Bảng câu hỏi sau khi hoàn thiện được khảo sát theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện từ ngày 1/10/2021 đến ngày 21/2/2022. Kết quả thu được 79 phiếu. Trong đó số phiếu hợp lệ là 79 phiếu (chiếm tỉ lệ 100%), không có phiếu không hợp lệ (chiếm tỉ lệ 0%). Trong 79 phiếu hợp lệ có 71 phiếu (chiếm tỉ lệ 89.87%) cho thấy đã từng tham gia dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp và 8 phiếu (chiếm tỉ lệ 10.13%) cho thấy chưa từng tham gia dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp. Để nghiên cứu đánh giá đúng thực trạng của các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính

khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp, nghiên cứu sẽ loại 8 phiếu cho thấy chưa từng tham gia làm dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp. Kết quả sẽ còn lại 71 bảng khảo sát (chiếm tỉ lệ 89.87%) được giữ lại thực hiện phân tích kết quả cho nghiên cứu này.

4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH SỐ LIỆU

4.1. Kiểm định độ tin cậy của thang đo.

Nghiên cứu tiến hành kiểm định độ tin cậy của thang đo đối với các yếu tố đánh giá về khả năng xảy ra rủi ro và mức độ tác động của các yếu tố khi có rủi ro xảy ra. Kết quả kiểm định cho thấy độ tin cậy Cronbach's Alpha của nhóm khả năng xảy ra rủi ro là 0.916 và nhóm mức độ tác động khi có rủi ro xảy ra là 0.924. Tất cả các biến quan sát đều có hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0.3 và hệ số Cronbach's Alpha khi loại biến đều cho thấy không có sai khác đáng kể với hệ số Cronbach's Alpha của cả nhóm. Kết quả phân tích cho thấy thang đo được sử dụng trong nghiên cứu là phù hợp và đáng tin cậy.

4.2. Giá trị trung bình và xếp hạng các nhân tố theo khả năng rủi ro xảy ra và mức độ tác động khi có rủi ro xảy ra của các yếu tố rủi ro khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp ở Việt Nam.

Bảng 1. Giá trị trung bình và xếp hạng các nhân tố theo khả năng rủi ro xảy ra và mức độ tác động khi có rủi ro xảy ra của các yếu tố rủi ro khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp ở Việt Nam.

STT	Tên nhân tố	Khả năng xảy ra rủi ro		Mức độ tác động khi có rủi ro	
		Giá trị trung bình	Xếp hạng	Giá trị trung bình	Xếp hạng
1	Thời gian hoàn thành dự án kéo dài	3.944	1	3.648	5
2	Biến động chi phí vật liệu và nhân công	3.831	2	3.775	2
3	Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán.	3.831	2	3.817	1
4	Chi phí ngân sách bị vượt quá tổng mức đầu tư	3.789	4	3.634	6
5	Trao đổi thông tin chậm trễ do thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án	3.789	4	3.479	21
6	Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất đai	3.789	4	3.465	24
7	Hỗ trợ ưu đãi lãi suất vốn vay	3.761	7	3.380	27
8	Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém	3.732	8	3.662	4
9	Các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ)	3.732	8	3.521	14
10	Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án.	3.719	10	3.521	14
11	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng	3.690	11	3.634	6
12	Tính chính xác của dự toán.	3.662	12	3.634	6
13	Năng lực thi công của nhà thầu yếu kém	3.634	13	3.761	3
14	Vật tư/Thiết bị kém chất lượng.	3.634	13	3.634	6
15	Kế hoạch quản lý dự án và quản lý rủi ro chưa quan tâm đúng mức	3.620	15	3.578	10
16	Rủi ro liên quan đến Chính phủ	3.606	16	3.493	19
17	Quản lý kế hoạch tài chính không phù hợp	3.563	17	3.563	11
18	Chính sách ưu đãi về thuế	3.563	17	3.507	18
19	Chưa có kinh nghiệm về đầu tư NOXH	3.563	17	3.479	21
20	Các thủ tục hành chính thuận lợi	3.535	20	3.563	11
21	Thay đổi chính sách tiền lương.	3.535	20	3.521	14
22	Tỷ lệ lạm phát	3.535	20	3.465	24
23	Biến động tỷ lệ lãi suất	3.521	23	3.493	19
24	Thay đổi chính sách đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	3.451	24	3.521	14
25	Tai nạn lao động	3.451	24	3.535	13
26	Tính ổn định của cấu trúc tài chính	3.409	26	3.366	28
27	Biến động tiền tệ	3.380	27	3.479	21
28	Biến động tỷ giá hối đoái	3.310	28	3.394	26

Bảng 1 trình bày giá trị trung bình và xếp hạng của nhóm yếu tố khả năng xảy ra rủi ro và mức độ tác động của các yếu tố khi có rủi ro xảy ra. Kết quả cho thấy nhóm các yếu tố rủi ro xảy ra có mười yếu tố được đánh giá lớn nhất gồm: 1). Thời gian hoàn thành dự án kéo dài. 2). Biến động chi phí vật liệu và nhân công; Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán. 4). Chi phí ngân sách bị vượt quá tổng mức đầu tư; Trao đổi thông tin chậm trễ do thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án; Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất đai. 7). Hỗ trợ ưu đãi lãi suất vốn vay. 8). Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém; Các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ). 10). Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án.

Nhóm mức độ tác động khi có rủi ro cho thấy có mười yếu tố có mức độ tác động lớn nhất gồm: 1). Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán. 2). Biến động chi phí vật liệu và nhân công. 3). Năng lực thi công của nhà thầu yếu

kém. 4). Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém. 5). Thời gian hoàn thành dự án kéo dài. 6). Chi phí ngân sách bị vượt quá tổng mức đầu tư; Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng; Tính chính xác của dự toán; Vật tư/Thiết bị kém chất lượng. 10). Kế hoạch quản lý dự án và quản lý rủi ro chưa được quan tâm đúng mức.

4.3. Phân tích mức độ rủi ro khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp ở Việt Nam.

Hillson và Hulett, 2004; Mitrut, 2005; cho biết sự tồn tại của các quan điểm khác nhau không loại trừ việc chấp nhận rủi ro là kết quả của hai khía cạnh: khả năng xảy ra và tác động của nó (Dumbrava và nnk., 2013). Do đó, đánh giá xếp hạng rủi ro là tích số giữa khả năng xảy ra và mức độ tác động. Ta có mức độ rủi ro (IMP) = Khả năng xảy ra (P) x Mức độ tác động (I). Theo Ma trận rủi ro thì mức độ rủi ro từ 1 – 6 là có rủi ro thấp; mức độ rủi ro từ 7 - 12 là rủi ro bình thường; mức độ rủi ro từ 13 - 16 là rủi ro cao; mức độ rủi ro từ 17 - 25 là rủi ro rất cao.

Bảng 2. Xếp hạng các yếu tố rủi ro khi đầu tư dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp ở Việt Nam theo mức độ rủi ro $IMP = P \times I$

STT	Yếu tố rủi ro	Số Mẫu	Tần suất xuất hiện P	Mức độ tác động I	Tích số P*I	Xếp hạng
1	Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán.	71	3.8310	3.8169	14.62	1
2	Biến động chi phí vật liệu và nhân công	71	3.8310	3.7746	14.46	2
3	Thời gian hoàn thành dự án kéo dài.	71	3.9437	3.6479	14.39	3
4	Chi phí ngân sách bị vượt quá	71	3.7887	3.6338	13.77	4
5	Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém	71	3.7324	3.6620	13.67	5
6	Năng lực thi công của nhà thầu yếu kém	71	3.6338	3.7606	13.67	5
7	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng	71	3.6901	3.6338	13.41	7
8	Tính chính xác của dự toán.	71	3.6620	3.6338	13.31	8
9	Vật tư/Thiết bị kém chất lượng.	71	3.6338	3.6338	13.20	9
10	Trao đổi thông tin chậm trễ do thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án	71	3.7887	3.4789	13.18	10
11	Các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ)	71	3.7324	3.5211	13.14	11
12	Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất đai	71	3.7887	3.4648	13.13	12
13	Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án	71	3.7183	3.5211	13.09	13
14	Kế hoạch quản lý dự án và quản lý rủi ro chưa quan tâm đúng mức	71	3.6197	3.5775	12.95	14
15	Hỗ trợ ưu đãi lãi suất vốn vay	71	3.7606	3.3803	12.71	15
16	Quản lý kế hoạch tài chính không phù hợp	71	3.5634	3.5634	12.70	16
17	Các thủ tục hành chính thuận lợi	71	3.5352	3.5634	12.60	17
18	Rủi ro liên quan đến chính phủ	71	3.6056	3.4930	12.59	18
19	Chính sách ưu đãi về thuế	71	3.5634	3.5070	12.50	19
20	Thay đổi chính sách tiền lương.	71	3.5352	3.5211	12.45	20
21	Chưa có kinh nghiệm về đầu tư NOXH	71	3.5634	3.4789	12.40	21
22	Biến động tỷ lệ lãi suất	71	3.5211	3.4930	12.30	22
23	Tỷ lệ lạm phát	71	3.5352	3.4648	12.25	23
24	Tai nạn lao động	71	3.4507	3.5352	12.20	24
25	Thay đổi chính sách đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	71	3.4507	3.5211	12.15	25
26	Biến động tiền tệ	71	3.3803	3.4789	11.76	26
27	Tính ổn định của cấu trúc tài chính	71	3.4085	3.3662	11.47	27
28	Biến động tỷ giá hối đoái	71	3.3099	3.3944	11.24	28

Kết quả ở bảng 2 cho thấy tất cả các yếu tố gây rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của các dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp đều có mức độ rủi ro từ trung bình đến cao. Trong đó có mười ba yếu tố cho thấy mức độ rủi ro cao bao gồm: Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán xếp hạng một với mức độ rủi ro 14.62. Biến động chi phí vật liệu và nhân công xếp hạng hai với mức độ rủi ro 14.46. Thời gian hoàn thành dự án kéo dài xếp hạng ba với mức độ rủi ro 14.39. Chi phí ngân sách bị vượt quá xếp hạng bốn với mức độ rủi ro 13.77. Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém xếp hạng năm với mức độ rủi ro 13.67. Năng lực thi công của nhà thầu yếu kém xếp hạng sáu với mức độ rủi ro 13.67. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng xếp hạng bảy với mức độ rủi ro 13.41. Tính chính xác của dự toán xếp hạng tám với mức độ rủi ro 13.31. Vật tư/Thiết bị kém chất lượng xếp hạng chín với mức độ rủi ro 13.20. Trao đổi thông tin chậm trễ do thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án xếp hạng mười với mức độ rủi ro 13.18. Các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh lao động xếp hạng mười một với mức độ rủi ro 13.14. Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất đai xếp hạng mười hai với mức độ rủi ro 13.13. Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án xếp hạng mười ba với mức độ rủi ro 13.09.

5. KẾT LUẬN:

Bảng câu hỏi sau khi hoàn thiện được gửi đi khảo sát theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện và thu về được 79 phiếu. Sau khi tiến hành phân tích các dữ liệu định danh để chọn đối tượng phù hợp với nghiên cứu. Kết quả có 71 bảng khảo sát (chiếm tỉ lệ 89.87%) cho rằng đã từng tham gia đã từng tham gia dự án chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp được giữ lại để thực hiện phân tích.

Nghiên cứu cho thấy có mười yếu tố rủi ro xảy ra được đánh giá lớn nhất gồm: 1). Thời gian hoàn thành dự án kéo dài. 2). Biến động chi phí vật liệu và nhân công; Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán. 4). Chi phí ngân sách bị vượt quá tổng mức đầu tư; Trao đổi thông tin chậm trễ do thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án; Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất đai. 7). Hỗ trợ ưu đãi lãi suất vốn vay. 8). Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém; Các vấn đề liên quan đến an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ). 10). Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án.

Bên cạnh mười yếu tố yếu tố rủi ro xảy ra được đánh giá lớn nhất nghiên cứu cũng cho thấy mười yếu tố có mức độ tác động lớn nhất khi có rủi ro xảy ra gồm: 1). Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán. 2). Biến động chi phí vật liệu và nhân công. 3). Năng lực thi công của nhà thầu yếu kém. 4). Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém. 5). Thời gian hoàn thành dự án kéo dài. 6). Chi phí ngân sách bị vượt quá tổng mức đầu tư; Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng; Tính chính xác của dự toán; Vật tư/Thiết bị kém chất lượng. 10). Kế hoạch quản lý dự án và quản lý rủi ro chưa được quan tâm đúng mức.

Cuối cùng nghiên cứu này đã chỉ ra mười ba yếu tố cho thấy mức độ rủi ro cao bao gồm: 1). Chi phí xây dựng công trình tăng so với tổng dự toán; 2). Biến động chi phí vật liệu và nhân công; 3). Thời gian hoàn thành dự án kéo dài; 4). Chi phí ngân sách bị vượt quá; 5). Các cơ chế kiểm soát chi phí yếu kém; 6). Năng lực thi công của nhà thầu yếu kém; 7). Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng; 8). Tính chính xác của dự toán; 9). Vật tư/Thiết bị kém chất lượng; 10). Trao đổi thông tin chậm trễ và thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án; 11). Các vấn đề liên quan đến ATVSLĐ; 12). Các vấn đề tài chính liên quan đến bảo vệ môi trường và thẩm định đất

đai; 13). Ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- [1] Dumbravă, Vasile, and Vladut Severian Iacob. "Using probability–impact matrix in analysis and risk assessment projects." *Descrierea CIP/Description of CIP–Biblioteca Națională a României Conferința Internațională Educație și Creativitate pentru o Societate Bazată pe Cunoaștere-ȘTIINȚE ECONOMICE* 42 (2013).
- [2] Zou, P. X. và cộng sự (2007). Understanding the key risks in construction projects in China. *International journal of project management*, 25(6), 601-614.
- [3] Pyykkonen, và cộng sự (2008). Financial risks and factors affecting them on Finnish farms (No. 725-2016-49700).
- [4] Nguyễn Nhật Khả Đăng Tri (2012) Nhận dạng các yếu tố rủi ro và phân tích hiệu quả tài chính khi đầu tư chung cư nhà ở xã hội TP.HCM. Luận văn thạc sĩ, Đại học Bách Khoa.
- [5] Purnuş và cộng sự. (2015). Educational simulation in construction project financial risks management. *Procedia Engineering*, 123, 449-461.
- [6] Loo, S., & Abdul-Rahman, H. (2012). Malaysian contractors in gulf construction: A preliminary study on financial and economic risks. *IACSIT International Journal of Engineering and Technology*, 4(4), 437-441.
- [7] Lê Quang Thanh và Nguyễn Quỳnh Mai (2013) Tác động của các yếu tố rủi ro trong dự án xây dựng và giải pháp quản lý rủi ro. *Khoa Kinh tế và Quản trị kinh doanh (Số 1092) Tạp chí Khoa học ĐH Mở TP.HCM*
- [8] Jayasudha, K., & Vidivelli, B. (2016). Analysis of major risks in construction projects. *ARPN journal of engineering and applied sciences*, 11(11), 6943-6950.
- [9] Xie, W. (2016, May). The Analysis of Financial Risks of Real Estate in China. In *Conference Paper: 2nd International Symposium on Social Science*.
- [10] Fernando và cộng sự (2017). Managing the financial risks affecting construction contractors: implementing hedging in Sri Lanka. *International Journal of Strategic Property Management*, 21(2), 212-224.
- [11] Rostami và cộng sự (2017). Key risks in construction projects in Italy: contractors' perspective. *Engineering, Construction and Architectural Management*.
- [12] Almahri, S. (2017). *Operational and Financial Risks from Climate Change in UAE Construction Industry (Doctoral dissertation, The British University in Dubai (BUiD))*.
- [13] Vu, H. A., Vu, C. C., Wang, J., & Min, L. (2018). Evaluating impacts of financial risks on schedule delays of international highway projects in vietnam using structural equation model. *International Journal of Performability Engineering*, 14(2), 363.
- [14] Alzahrani, và cộng sự. (2018). Emerging financial risks from climate changes on building assets in the UK. *Facilities*.
- [15] Perera, B. A. K. S và cộng sự (2020). Managing financial and economic risks associated with high-rise apartment building construction in Sri Lanka. *Journal of Financial Management of Property and Construction*.
- [16] Trang, P. T. P. (2021). Ứng dụng mô hình EFA trong việc nghiên cứu các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng. *The University of Danang- Journal of Science and Technology*, 95-98.
- [17] Thiệu Quang Biên (2016). Nhà ở xã hội: những ai được mua và thuê mua. Từ <https://www.qdnd.vn>