CÁC NHÂN TỐ RỦI RO CỦA CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH TẠI VIỆT NAM

TS. Lưu Trường Văn[1]
Th.S. Nguyễn Bá Thọ[2]

TÓM TẮT

Bài báo này trình bày làm thế nào mà các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến thành công của dự án đầu tư bất động sản kết hợp du lịch (Bất Động Sản Du Lịch, viết tắt là BĐSDL) đã được nhận dạng và đánh giá. Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra 6 nhóm nhân tố chính. Các kết quả này có thể được dùng như một hướng dẫn để giảm nhẹ tác động tiêu cực của các nhân tố rủi ro cũng như đạt được những hiểu biết tốt hơn về các nhân tố rủi ro tác động đến các dự án BĐSDL.

ABSTRACT

This paper presents how risk factors affecting success of tourism property projects are identified and evaluated. The results indicated that there are 6 groups of risk factors. The findings of this research can be used as a guideline to mitigate negative impacts of risks. Those findings can be used to gain better understanding of risk factors affecting success of tourism property projects.

1. Giới thiệu

Nhờ sự phát triển kinh tế Việt Nam, nhu cầu phát triển du lịch kết hợp nghỉ dưỡng đã phát triển mạnh trong những năm gần đây. Vì vậy đã xuất hiện một xu thế mới là đầu tư bất động sản kết hợp du lịch (Bất Động Sản Du Lịch, viết tắt là BĐSDL). Xu thế này đã phát triển mạnh mẽ trong 2 năm trở lại đây với những đổi mới trong lĩnh vực đất đai. ***Chi Hội Bất Động Sản Du Lịch- VnTPA*** (***Vietnam tourism Property Association***) được thành lập ngày 14.08.2009 để đáp ứng nhu cầu trên. Chi Hội Bất Động Sản Du Lịch sau khi được thành lập đã phát triển mạnh với hơn 100 đơn vị thành viên tham gia là các công ty đầu tư hàng đầu của việt nam và nước ngoài, là cầu nối thu hút vốn đầu tư FDI, góp phần phát triển lĩnh vực BĐSDL nói riêng và kinh tế Việt Nam nói chung.

Đầu tư vào dự án BĐSDL là lĩnh vực mới, kết hợp hai lĩnh vực quan trọng là du lịch và bất động sản, vì thế tiềm ẩn rất nhiều rủi ro về ảnh hưởng trực tiếp tới sự thành công của dự án đầu tư. Do đó việc phân tích rủi ro đầu tư dự án BĐSDL là rất quan trọng, từ đó đề ra phương án hạn chế những rủi ro có thể xảy ra và có quyết định đầu tư vào dự án hay không.

Bài báo này trình bày kết quả nghiên cứu nhằm: (1) Nhận dạng và xếp hạng các rủi ro ảnh hưởng tới dự án BĐSDL; (2) Nhóm các yếu tố rủi ro đã nhận dạng bằng phương pháp phân tích nhân tố (factor analysis); (3) Đề xuất các biện pháp giảm nhẹ tác hại của các rủi ro.

2. Tổng quan

Dự án đầu tư bất động sản du lịch là dự án đầu tư kinh doanh vào lĩnh vực du lịch kết hợp bất động sản, nghỉ dưỡng.

Một nghiên cứu tại Anh dựa trên cuộc khảo sát hơn 100 nhà thầu và đơn vị quản lý dự án tại Vương quốc Anh nhận thức về rủi ro và phương thức quản lý rủi ro đã được thực hiện vào năm 1997 [1]. Nghiên cứu này nêu ra một thực trạng hiện nay các phần mềm phân tích rủi ít được sử dụng rộng rãi trong ngành xây dựng mặc dù trong các ngành công nghiệp khác thì nó được sử dụng rộng rãi. Hacura và cộng sự [2] đã trình bày các phương pháp và kỹ thuật sử dụng mô phỏng

[1] *Trường Khoa Xây Dựng và Điện, trường Đại học Mở Tp.HCM.*
[2] *Công ty Lan Anh (LAN ANH CO., Ltd).*

Monte Carlo ứng dụng trong thẩm định dự án đầu tư để phân tích và đánh giá rủi ro.

Chapman [3] đã cung cấp tổng quan của quá trình quản lý rủi ro một dự án, phát triển bởi Hiệp hội các nhà quản lý dự án. Nó là một tổng hợp các phương pháp phát triển bởi một số cá nhân và các tổ chức trong một thời gian dài. Tất cả các khía cạnh của nó đã được thử nghiệm thành công và phát triển trong bối cảnh thực tế. Savvides [4] đã giới thiệu áp dụng kỹ thuật mô phỏng Monte Carlo trong thẩm định dự án đầu tư. Quy trình phân tích rủi ro và tầm quan trọng của việc phân tích rủi ro cũng được nêu rõ trong nghiên cứu này. Kwak & Ingal [5]. Lê [6] đã nhận dạng và phân tích các yếu tố rủi ro sẽ ảnh hưởng như thế nào tới hiệu quả khu công nghiệp, tìm ra các vấn đề mà các doanh nghiệp trong khu công nghiệp quan tâm, hài lòng cũng như chưa hài lòng, từ đó giúp cho các nhà quản lý khu công nghiệp có biện pháp khắc phục và hướng tới phục vụ tốt hơn nhu cầu khách hàng, góp phần thu hút vốn đầu tư, nâng cao hiệu quả đầu tư. Trần [7] đã khảo sát, phân tích thực trạng các khu dân cư, chung cư cho người thu nhập thấp và ý kiến của các doanh nghiệp và chuyên gia trong lĩnh vực xây dựng tại Tp.HCM để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố rủi ro làm giảm lợi nhuận dự án. Từ đó tác giả đưa ra phương án là xây dựng nhà cho người thu nhập thấp mà vẫn đảm bảo lợi nhuận cho chủ đầu tư.

3. Phương pháp nghiên cứu

Khái niệm rủi ro được áp dụng trong nghiên cứu này như sau: rủi ro là khả năng xảy ra sự khác biệt giữa kết quả thực tế và kết quả kỳ vọng theo kế hoạch. Nếu tích cực nghiên cứu rủi ro, nhận dạng, đo lường rủi ro, người ta có thể tìm ra những biện pháp phòng ngừa, hạn chế nó [8].

3.1. Quy trình nghiên cứu

Quy trình nghiên cứu được thực hiện theo các bước trong Hình 1.

3.2. Thu thập dữ liệu

Quy trình thiết kế bảng câu hỏi như sau: trước hết phỏng vấn chuyên gia, tham khảo sách báo và các dự án tương tự để xác định cơ bản các yếu tố rủi ro; sau đó lập bảng câu hỏi sơ bộ để khảo sát đánh giá xác suất xảy ra và mức độ ảnh hưởng các nhân tố trên trong đó có các câu hỏi mở để khảo sát thêm các nhân tố rủi ro và mức dộ tác động của nó. Bảng câu hỏi sơ bộ sẽ được kiểm tra thử (pilot test). Mục đích của kiểm tra thử là lấy thông tin phản hồi từ những người trả lời ban đầu về bảng câu hỏi, tác giả sẽ căn cứ vào thông tin này để điều chỉnh lại bảng câu hỏi nhằm thu được dữ liệu chính xác.

- Phân phát bảng câu hỏi: Các bảng câu hỏi được gửi tới các chủ đầu tư, đơn vị quản lý dự án và đơn vị tư vấn lập dự án, phòng thẩm định dự án đầu tư của ngân hàng, ...
- Cách thức lấy mẫu: Lấy mẫu thuận tiện

Để kiểm tra độ tin cậy của thang đo trong bảng câu hỏi, nghiên cứu này sử dụng phương pháp hệ số độ tin cậy *Cronbach Alpha*.

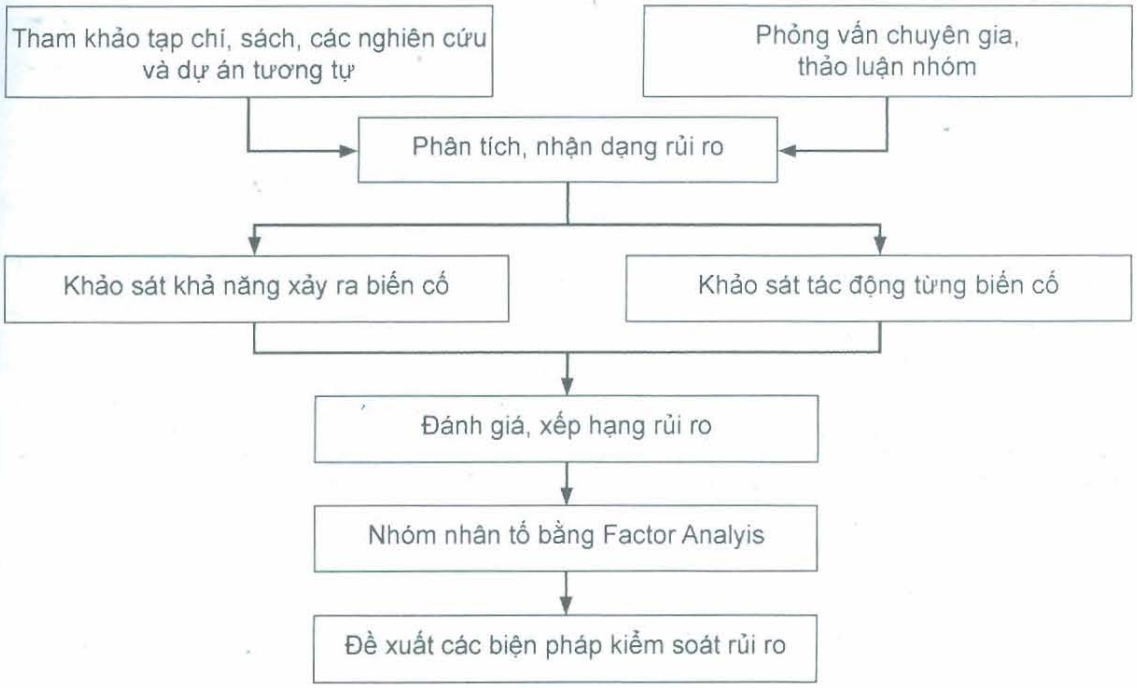
Nghiên cứu này đã dùng hai phương pháp để thu thập thông tin: (1) Phương pháp phát trực tiếp đến đối tượng phỏng vấn, (2) phương pháp gửi và nhận bảng câu hỏi thông qua Internet (Email).

4. Thông tin về đối tượng khảo sát

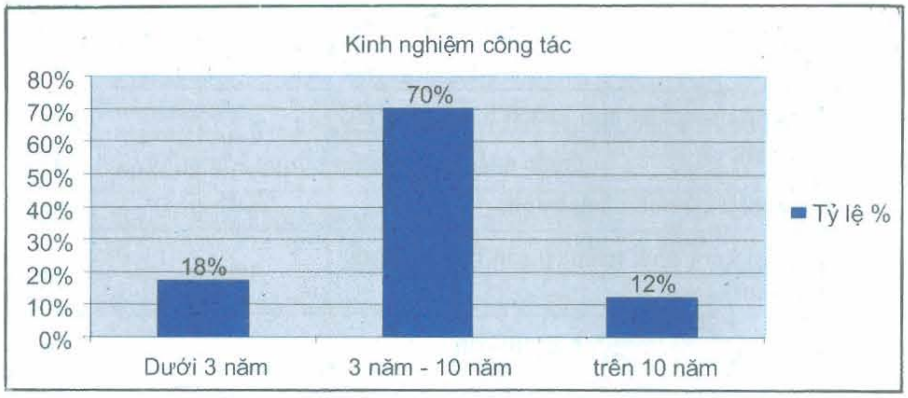
Có 220 bảng câu hỏi đã được gửi tới các doanh nghiệp và các công ty như công ty Lan Anh, Công ty Vinacapital, công ty Greenword, công ty ATA, công ty tư vấn quản lý FQM, Công ty ICIC, công ty tư vấn xây dựng Lâm Đồng, Ban Quản lý khu du lịch Hồ Tuyền Lâm, các thành viên lớp công nghệ quản lý xây dựng khóa 2008 và khóa 2009, các lớp nghiệp vụ tư vấn quản lý dự án...Sau đó thu thập được 114 bảng câu hỏi đạt yêu cầu.

Kinh nghiệm làm việc (Hình 3) của các đối tượng khảo sát da số là từ 3-10 năm

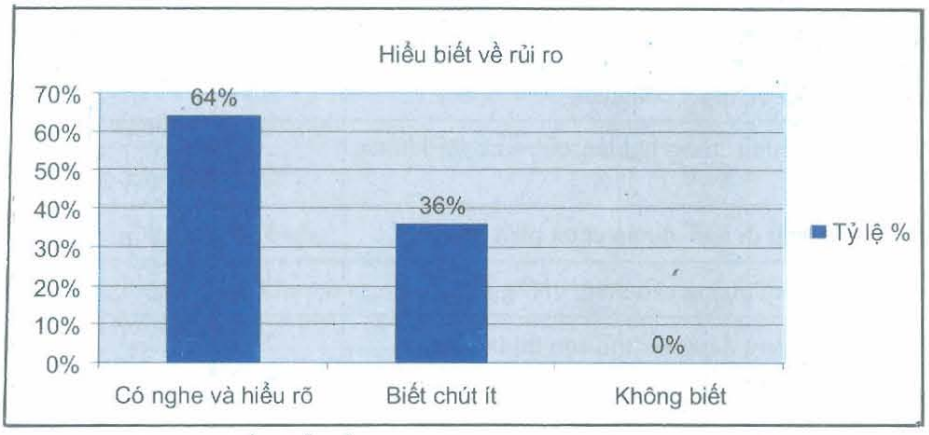
(70%) mà phần lớn là nhân viên và một số trưởng phó phòng, trên 10 năm chiếm 12% đa số là các trưởng phó phòng và một số nhân viên lâu năm, còn dưới 3 năm chiếm 18%. Các tượng đối tượng khảo sát đa số có hiểu biết về rủi ro (64%) (Hình 4).



Hình 1. Quy trình nghiên cứu



Hình 3. Kinh nghiệm làm việc của những người tham gia khảo sát



Hình 4. Hiểu biết về rủi ro của những người tham gia khảo sát

5. Kết quả phân tích dữ liệu

Một số nhà nghiên cứu đề nghị rằng Cronbach's Alpha từ 0,6 trở lên là có thể sử dụng được [9]. Trong nghiên cứu này, hệ số Cronbach's Alpha tính được là 0,812. Giá trị này nằm trong khoảng 0,8 < 0,812 < 1 nên thang đo lường là tốt.

Việc đánh giá xếp hạng rủi ro phải là sự kết hợp giữa xác suất và mức độ tác động của biến cố đó, vì vậy Đánh giá rủi ro = Mức độ xảy ra x Mức độ tác động. Kết quả xếp hạng các nhân tố rủi ro theo tích số của mức độ xảy ra và mức độ tác động được trình bày trong Bảng 1.

Bảng 1. Xếp hạng các yếu tố rủi ro được khảo sát

Xếp hạng	Nội Dung câu hỏi	Mức độ xảy ra	Mức độ ảnh hưởng	Tích
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)x(5)
1	Quy hoạch dự án không có điểm nhấn riêng, không có tính cạnh tranh với các dự án tương tự và lân cận.	3.82	3.80	14.53
2	Quá nhiều dự án tương tự, cung vượt quá cầu.	3.60	3.79	13.63
3	Giá BĐS tại Việt Nam còn rất cao.	3.74	3.62	13.54
4	Sự thiếu hụt nhân sự du lịch trình độ cao.	3.76	3. 60	13.53
5	Tính chuyên nghiệp của đơn vị quản lý khai thác dự án.	3.70	3.64	13.48
6	Đầu tư không đủ tầm cao cấp, thu hút khách du lịch.	3.50	3.81	13.32
7	Tài chính chủ đầu tư không đáp ứng quy mô dự án	3.69	3.56	13.15
8	Thiếu kinh nghiệm trong triển khai đầu tư dự án đầu tư BĐS du lịch.	3.45	3.68	12.67
9	BĐS chỉ phù hợp cho phần nhỏ khách hàng giàu có, khách nước ngoài.	3.52	3.59	12.62
10	Giá cho thuê cao, ít có tính cạnh tranh.	3.46	3.61	12.46
11	Giao thông đi lại kém phát triển (ít sân bay quốc tế, cơ sở hạ tầng kém).	3.56	3.48	12.40
12	Điểm đến chưa có danh tiếng và uy tín cao.	3.67	3.38	12.38
13	Năng lực quản lý dự án và giám sát kém.	3.30	3.74	12.33
14	Sai sót trong khảo sát làm tăng chi phí xây dựng	3.25	3.76	12.25
15	Thủ tục pháp lý hành chính nhiêu khê, rắc rối.	3.45	3.52	12.13
16	Giá vật tư, thiết bị, nhân công tăng.	3.57	3.37	12.03
17	Phân tích tài chính trong nghiên cứu khả thi không hợp lý.	3.34	3.56	11.90
18	Hạ tầng kỹ thuật đi vào dự án chưa phát triển	3.37	3.50	11.79
19	Công tác tiếp thị, quảng cáo kém	3.31	3.51	11.60
20	Nghiên cứu không đúng về nhu cầu thị trường.	2.92	3.93	11.48
21	Đánh giá không đúng tiềm năng của các đối thủ cùng cung cấp dịch vụ, có dự án lân cận.	3.25	3.51	11.39

22	Địa điểm dự án không thuận lợi, điều kiện tự nhiên không hấp dẫn	2.97	3.82	11.35
23	Bố trí các phân khu chức năng không hợp lý, không bổ trợ cho nhau.	3.12	3.56	11.12
24	Công tác đền bù giải phóng mặt bằng chậm.	3.52	3.16	11.11
25	Tỷ lệ lạm phát tăng	3.18	3.48	11.06
26	Thời gian hoàn thành dự án kéo dài.	3.29	3.35	11.02
27	Công ty lữ hành chưa phát triển mạnh.	3.30	3.32	10.97
28	Công tác phục vụ và hỗ trợ khách hàng kém.	3.05	3.57	10.90
29	Năng lực nhà thầu thi công không đáp ứng.	3.20	3.38	10.81
30	Chính sách thu hút đầu tư không rõ ràng	3.12	3.46	10.79
31	Việc lập kế hoạch và quản lý rủi ro không được quan tâm đúng mức	3.28	3.23	10.59
32	Thiết kế, phân khu chức năng thay đổi trong quá trình thi công	3.17	3.33	10.56
33	Trao đổi thông tin chậm trễ, thiếu phối hợp giữa các bên tham gia dự án.	3.25	3.20	10.39
34	Phương án kinh doanh, khai thác không phù hợp.	2.89	3.55	10.25
35	Phạm vi, quy mô dự án không được xác định rõ, thường thay đổi.	3.03	3.39	10.25
36	Chính sách lãi suất ngân hàng thay đổi làm giảm nhu cầu mua Bất động sản.	3.09	3.29	10.16
37	Trở ngại do cán bộ nhà nước trong thủ tục hành chính.	3.79	2.68	10.14
38	Khả năng thuyết phục khách hàng kém của nhân viên kinh doanh.	3.39	2.95	10.01
39	Khách hàng về BĐS khó tiếp xúc trực tiếp với Chủ Đầu tư	3.07	3.25	9.99
40	Chi phí tham nhũng trong suốt dự án.	3.76	2.64	9.94
41	Chính sách thu hút đầu tư thay đổi.	3.02	3.27	9.87
42	Sai sót trong thiết kế bản vẽ thi công.	3.00	3.29	9.87
43	Sức ép về tiến độ đầu tư từ phía chính quyền làm phải thi công nhanh - tăng chi phí.	3.01	3.25	9.79
44	Cấp phép xây dựng chậm.	3.08	3.13	9.64
45	Chủ đầu tư thanh toán chậm.	3.27	2.88	9.41
46	Quy hoạch các phân khu chức năng không đầy đủ cho nghỉ dưỡng, giải trí.	2.90	3.20	9.30
47	Thiếu hiểu biết về dự án của nhân viên kinh doanh.	2.88	3.09	8.88
48	Sự cạnh tranh đáng kể từ các khu du lịch lớn có uy tín ở các nước lân cận (Bali, Phuket.....)	3.13	2.64	8.27

Có 16 nhân tố với tích số của khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng lớn hơn 12 được chọn để đưa vào phân tích nhân tố. Ngoài ra nghiên cứu này cũng chọn yếu tố khả năng xảy ra để phân tích, từ đó nhóm các yếu tố, dựa thêm vào mức độ ảnh hưởng của các nhân tố để đề ra biện pháp ứng phó phù hợp. Theo Hair *& cộng sự* [10] thì những yếu cố có communalities ≥ 0.5 thì mới có ý nghĩa trong phân tích nhân tố, nên ta loại dần yếu tố có communalities < 0.5 và đưa vào phân tích lại.

Kết quả kiểm tra cho thấy hệ số **KMO = 0.593** là chấp nhận được (1>0.593>0.5), hệ số **Approx. Chi-Square =184,34** là lớn và **significance=0.000** đều đạt được điều kiện để áp dụng phương pháp phân tích nhân tố.

Dựa vào đặc điểm của các nhân tố trong từng nhóm ta đặt tên các nhóm nhân tố như sau:

Nhóm 1: Nhóm về quản lý khai thác của dự án	**- % of Variance = 19,147**
• Điểm đến chưa có uy tín	Factor loading = 0.780
• Tính chuyên nghiệp của đơn vị khai thác	Factor loading = 0.778
Nhóm 2 : Thu hút khách	**- % of Variance = 11,357**
• Quy hoạch không có điểm nhấn	Factor loading = 0.589
• Thiếu hụt nhân sự trình độ cao	Factor loading = 0.639
• BĐS chỉ phù hợp với phần nhỏ khách hàng	Factor loading = 0.783
Nhóm 3: Hiện trạng bất động sản du lịch	**- % of Variance =10.176**
• Giao thông đi lại kém phát triển	Factor loading = 0.477
• Giá cho thuê cao	Factor loading = 0.819
• Giá bất động sản còn cao	Factor loading = 0.588
Nhóm 4: Thủ tục hành chính	**- % of Variance = 9.412**
• Thủ tục hành chính nhiêu khê	Factor loading = 0.852
Nhóm 5: Tài chính Chủ Đầu tư	**- % of Variance = 9.27**
• Tài Chính chủ đầu tư không đáp ứng nổi	Factor loading = 0.752
• Giá vật tư, nhân công tăng	Factor loading = 0.709
Nhóm 6: Giám sát, quản lý	**- % of Variance = 8.104**
• Năng lực quản lý, giám sát kém	Factor loading = 0.684
• Sai sót do khảo sát	Factor loading = 0.741

6. Đề xuất biện pháp hạn chế tác hại của rủi ro

Căn cứ vào các nhóm nhân tố, các giải pháp sau đây được kiến nghị nhằm hạn chế tác hại của các nhân tố rủi ro:

6.1. Các biện pháp liên quan đến "Quản lý khai thác dự án chủ đầu tư"

- Ngay từ đầu đầu tư dự án chủ đầu tư phải hiểu rõ mức độ quan trọng của đơn vị quản lý dự án chuyên nghiệp, xác định quy mô đầu tư và thuê ngay đơn vị quản lý dự án chuyên nghiệp để họ góp ý quy hoạch xây dựng dự án theo chuẩn mực đề ra (ví dụ như xây dựng dự án du lịch 4 sao), có chính sách kinh doanh phù hợp với dự án...
- Lên kế hoạch quảng cáo tiếp thị, đảm bảo dự án được nhiều người biết đến ngay từ dầu.
- Dựa vào kế hoạch kinh doanh để có kế hoạch tuyển nhân viên, đào tạo nhân viên phù hợp với chuẩn mực phục vụ đã đề ra ban đầu.

6.2. Các biện pháp liên quan đến "Thu hút khách hàng"

- Trước hết phải quy hoạch dự án sao cho đẹp thu hút khách hàng. Trước khi quy hoạch phải tìm hiểu khảo sát nhu

cầu, thị hiếu của tầng lớp khách hàng mà chủ đầu tư chọn là khách hàng chính cho dự án (có thể thuê đơn vị khảo sát thị trường nếu dự án lớn).

- Tìm hiểu mô hình quy hoạch dự án đã thành công trong và ngoài nước (như ở Bali, phuket..), đánh giá mặt mạnh và yếu về mặt quy hoạch của dự án để có thể phát huy những nét thu hút khách du lịch của dự án đó, từ đó phải suy nghĩ phát huy ý tưởng tạo ra nét riêng cho dự án.
- Thuê đơn vị thiết kế có uy tín, có kinh nghiệm trong thiết kế quy hoạch dự án bất động sản du lịch. Tuy Nhiên không nhất thiết phải là đơn vị hàng đầu, quan trọng nhất vẫn là thị hiếu khách hàng, quy mô dự án và đề án, định hướng kinh doanh.
- Xây dựng phương án kinh doanh phù hợp với bất động sản du lịch.
- Thông qua hiệp hội, kết hợp với các chủ đầu tư khác đầu tư phát triển các trường đào tạo nhân sự du lịch.
- Dựa vào kế hoạch kinh doanh, nhân sự cần thiết của dự án để lên kế hoạch đào tạo nhân sự đảm bảo đủ nhân sự khi cần thiết.
- Có kế hoạch, chính sách ưu đãi thu hút và giữ nhân sự có tài, có kinh nghiệm.

6.3. Các biện pháp liên quan đến "Hiện trạng bất động sản du lịch tại Việt Nam"

- Khi đầu tư dự án cần đánh giá cẩn thận tác động của giao thông đi lại ảnh hưởng tới dự án, đưa yếu tố này vào để phân tích. Chính sách phát triển hạ tầng khu vực dự án trước khi quyết định đầu tư vào dự án.
- Khảo sát giá đất, giá cho thuê trong nước và nhất thiết tham khảo thêm giá đất ở các khu du lịch khác trong khu vực từ đó đề ra giá đất phù hợp có tính cạnh tranh cao hơn.
- Xây dựng các tiện ích thu hút các nhà đầu tư (chủ nhà trong dự án) ví dụ như timeshare, các chủ đầu tư có thể trao đổi thời gian nghỉ dưỡng tại dự án, hoặc trao đổi ngôi nhà của mình với các chủ nhân tại các khu du lịch khác để nghỉ dưỡng, xác định rõ phương án kinh doanh kết hợp quản lý cho thuê.
- Xây dựng hệ thống kinh doanh, kết hợp với sàn giao dịch trong và ngoài nước đảm bảo dự án đến được đối tượng khách hàng mà dự án muốn tiếp cận.
- Công tác quảng cáo tiếp thị cũng rất quan trọng nhất là trong lĩnh vực bất động sản du lịch này, khách hàng chính là các khách hàng giàu có mà tỷ lệ này không nhiều trong xã hội.

6.4. Các biện pháp liên quan đến "Thủ tục pháp lý hành chính nhiêu khê, rắc rối"

Trước khi đầu tư dự án, chủ đầu tư cần tìm hiểu kỹ các chính sách thu hút đầu tư tại tỉnh thành mà định đầu tư, chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam.

- Đưa những rủi ro trong thủ tục hành chính vào trong việc đánh giá dự án khả thi.
- Khi tiến độ thực hiện dự án đầu tư, kế hoạch kinh doanh cần dự phòng ra một khoảng thời gian để dự trù cho những rắc rối trong thủ tục hành chính mang lại
- Dành một khoản chi phí để chi khi làm thủ tục pháp lý cho dự án cần tới.
- Huấn luyện cho nhà quản lý dự án cách ứng xử thích hợp với các cơ quan chính quyền nhà nước.
- Giữ mối quan hệ tốt đẹp với địa phương.
- Ký hợp đồng trọn gói với đơn vị tư vấn lập thủ tục pháp lý với đơn vị có uy tín và có mối quan hệ tốt với chính quyền địa phương.

6.5. Các biện pháp liên quan đến "Tài chính chủ đầu tư"

- Khi quy hoạch cần xác định quy mô dự án phù hợp với khả năng tài chính của chủ đầu tư.
- Lên kế hoạch chuẩn bị tài chính và có kế hoạch dự phòng cho các nguồn tài chính.
- Quan hệ tốt với nhiều ngân hàng.
- Kế hoạch kinh doanh phù hợp để có nguồn tài chính sớm để sử dụng vào đầu tư dự án.
- Dự báo sự biến động của giá vật liệu xây dựng và nhân công, thông qua thống kê những dữ liệu quá khứ, và các biến liên quan để có biện pháp dự phòng khi có sự biến động của giá vật liệu và nhân công xảy ra.
- Ký hợp đồng trọn gói những hạng mục với các nhà thầu theo mức giá vật liệu và nhân công cố định.

6.6. Các biện pháp liên quan đến "Quản lý và giám sát dự án"

- Thuê đơn vị quản lý dự án chuyên nghiệp để hạn chế rủi ro.
- Thuê đơn vị giám sát chú ý kiểm tra công tác khảo sát.
- Lên kế hoạch, tiến độ thi công cụ thể và luôn cập nhật và kiểm soát tiến độ.
- Thành lập Ban dự án chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị chuyên nghiệp đã thuê để kiểm soát dự án cẩn thận hơn, hạn chế những tiêu cực.
- Bổ sung và chú ý trong hợp đồng với đơn vị thi công, đơn vị tư vấn quản lý dự án, giám sát về tiến độ, chất lượng công trình, chi phí trong phạm vi phê duyệt.

Kết luận

Lĩnh vực BĐSDL tuy đã phát triển từ lâu ở nhiều nước trên thế giới nhưng ở Việt Nam chúng ta nó chỉ xuất hiện trong những năm gần đây và phát triển mạnh mẽ trong hai năm trở lại đây, do đó các nhà đầu tư chưa có kinh nghiệm trong đầu tư lĩnh vực này, các chính sách và luật chưa hoàn thiện... Việc tìm hiểu những rủi ro về khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng của chúng giúp cho chủ đầu tư có thể đề ra các biện pháp phòng ngừa, hạn chế tác động của các nhân tố rủi ro.

Qua khảo sát chúng ta thấy rằng có nhiều nhân tố rủi ro tiềm ẩn trong đầu tư bất động sản du lịch, phân tích khảo sát chúng được chia làm 6 nhóm có ảnh hưởng tới dự án nhiều nhất là quản lý khai thác chủ đầu tư, yếu tố thu hút khách, hiện trạng bất động sản du lịch Việt Nam, thủ tục hành chính, tài chính chủ đầu tư, quản lý giám sát dự án.

Các chủ đầu tư có thể vận dụng các kết quả nghiên cứu trong việc nhận dạng các rủi ro và tác động của nó đối với dự án đầu tư BĐSDL từ đó đề ra biện pháp quản lý rủi ro.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1].Akintola S Akintoye, Malcolm J MacLeod (1997), Risk Analysis And Management In Construction, International journal of project management vol.15, No.1, pp31-38.

[2].A. Hacura, M. Jadamus-Hacura and A. Kocot (2001), Risk Analysis In Investment Appraisal Based On The Monte Carlo Simulation Technique, Eur. Phys. J. B 20, 551- 553.

[3].Chris Chapman (1998), Project risk analysis and management-PRAM the generic process, School of Management, University of Southampton, Southampton SO17 1BJ, UK-Available online 9 June 1998.

[4].Savvakis C. Savvides (1994), Risk Analysis in Investment Appraisal, Published in "Project Appraisal", Volume 9 Number 1, pp. 3-18, March 1994.

[5].Young Hoon Kwak and Lisa Ingal (2007), Exploring Monte Carlo Simulation Applications For Project Management, Risk Management, 9, pp. 44 – 57.

[6].Lê Công Hùng (2006), Ứng dụng mô phỏng Monte-Carlo để phân tích, đánh giá dự án đầu tư khu công nghiệp, Luận văn thạc sỹ Trường Đại Học Bách Khoa Tp.HCM.

[7].Trần Minh Trí (2009), Phân tích lợi nhuận khi đầu tư chung cư cho người thu nhập thấp có tính yếu tố rủi ro, Luận văn thạc sĩ Trường Đại Học Bách Khoa Tp.HCM.

[8].Cao Hào Thi (2008). Bài giảng môn Quản lý dự án, Cao học Công nghệ & Quản lý XD, Đại hôc Bách Khoa TP.HCM.

[9].Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc, phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS, Nhà xuất bản Hồng Đức, Tháng 9-2008.

[10].Hair, J.F., Anderson, R.E., Tatham, R.L., And Black, W.C(1998), Multivariate Data analysis, 5th, Ed., Prentice Hall.