

CÁC NHÂN TỐ QUAN TRỌNG GÂY RA RỦI RO TÀI CHÍNH
CỦA DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP KHU VỰC PHÍA NAM

TS. Lưu Trường Văn¹
KS. Đinh Ngọc Toàn²

TÓM TẮT

Bài báo này trình bày kết quả nghiên cứu về những nhân tố chính gây ra rủi ro tài chính của các dự án khu công nghiệp khu vực phía Nam. Các câu hỏi được gửi đến các chuyên gia làm việc cho chủ đầu tư và các công ty tư vấn tại TP.HCM. Phân tích nhân tố được áp dụng để phân tích và nhóm các dữ liệu. Các kết quả phân tích chỉ ra rằng có 4 nhóm nhân tố. Các giải pháp giảm nhẹ tác hại bất lợi của rủi ro cũng được đề nghị. Các kết quả nghiên cứu có thể giúp các chủ đầu tư hiểu biết và xử lý các rủi ro tài chính cho các dự án khu công nghiệp khu vực phía Nam.

ABSTRACT

This paper presents key factors causing financial risks of industrial zone projects in South Vietnam. Questionnaires were distributed to professionals who worked for owners and consultant firms in Ho Chi Minh city. Factor analysis was applied to analyze data. The results indicate that there are 4 groups of factors. Solutions were suggested to mitigate negative impacts of those risks. The results may help owners to understand and handle financial risks of industrial zone projects in South Vietnam.

1. Đặt vấn đề

Các dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp ở Việt Nam có tổng vốn đầu tư rất lớn, cộng với lợi ích và chi phí kéo dài theo thời gian hoạt động, nên dễ bị tác động của môi trường bên trong lẫn bên ngoài dự án. Do đó việc nhận dạng và phân tích rủi ro dự án khu công nghiệp là rất quan trọng, từ đó đề ra được các phương án giảm thiểu những rủi ro và giúp ra quyết định đầu tư vào dự án. Bài báo này trình bày kết quả nghiên cứu nhằm: (1) Nhận dạng và phân loại các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến tính khả thi tài chính của dự án đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp; (2) Phân tích định tính rủi ro bằng điểm chỉ số rủi ro và phân tích nhân tố (factor analysis); (3) Đề xuất các biện pháp ứng phó rủi ro.

2. Các nghiên cứu trước đây về rủi ro tài chính dự án khu công nghiệp

Khu công nghiệp là khu chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực hiện các

dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, có ranh giới địa lý xác định, được thành lập theo điều kiện, trình tự và thủ tục quy định tại “nghị định số 29/2008/NĐ-CP, Quy định về Khu công nghiệp, Khu chế xuất và Khu kinh tế”

Một vài nghiên cứu về KCN đã được thực hiện gần đây tại VN nhưng các tác giả chỉ mới đi vào phân tích một vài khía cạnh như: “Giá thành xây dựng cơ sở hạ tầng ở các khu công nghiệp, khu chế xuất ở Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận” [1]; “Phân tích giá cho thuê đất khu công nghiệp, khu chế xuất tại Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận, một số giải pháp kiến nghị” [2]; “Mô hình quản lý khu công nghiệp” [3]. Hoàn toàn thiếu vắng các nghiên cứu hoàn chỉnh nhằm phân tích rủi ro tài chính cũng như đưa ra được quy trình cho việc phân tích rủi ro tài chính cho dự án KCN tại VN.

¹Khoa Xây Dựng & Điện, Trường Đại học Mở TP.HCM (email: luutruongvan@gmail.com, điện thoại di động: 0972016505).

²Học viên Cao học Đại học Bách Khoa TP.HCM (email: toan.construction@gmail.com, điện thoại di động: 0937296916).

3. Phương pháp nghiên cứu

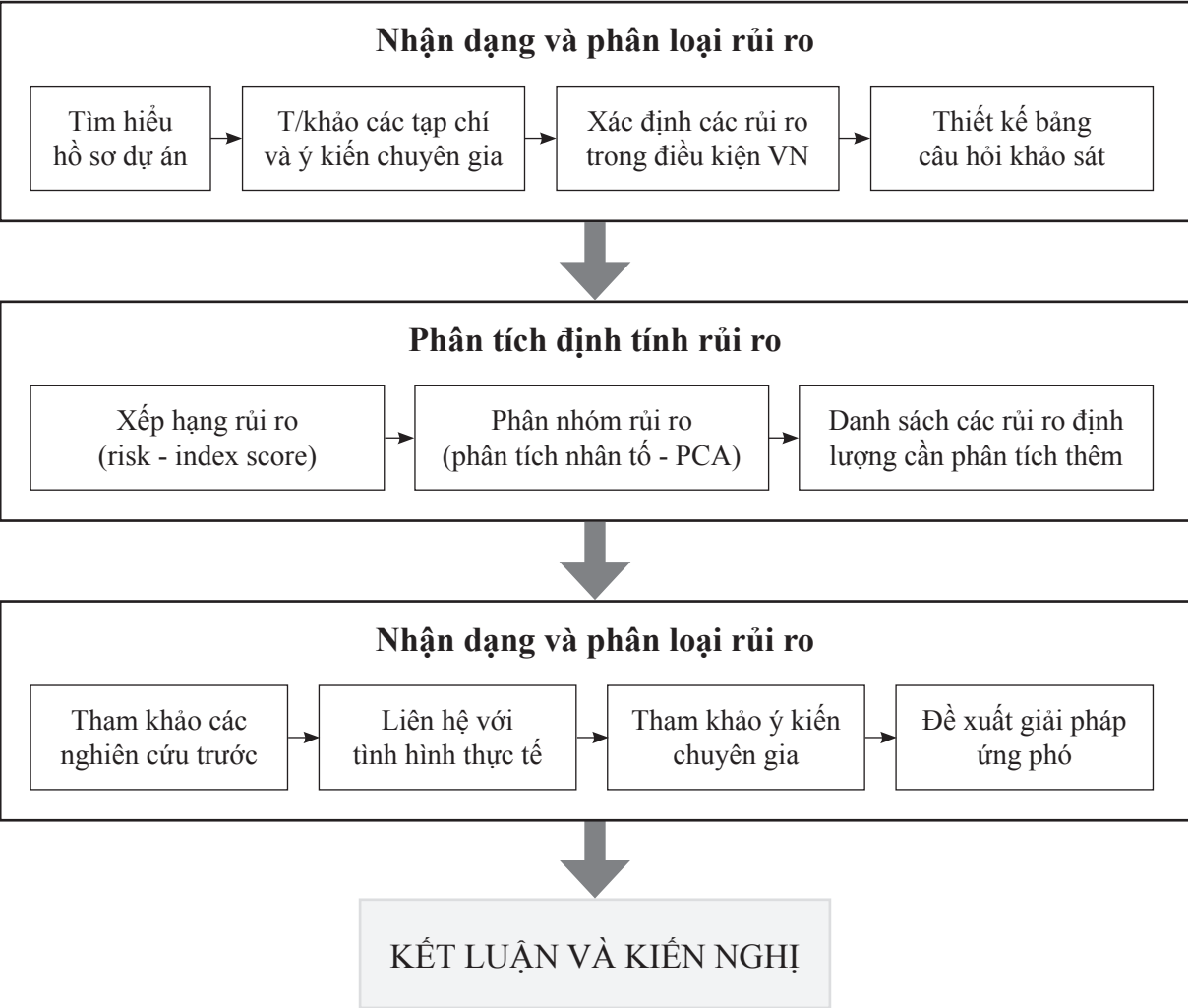
3.1. Quy trình nghiên cứu

Nghiên cứu này được thực hiện theo quy trình được trình bày trong Hình 1. Các công cụ nghiên cứu được tóm tắt trong Bảng 1.

Bảng 1. Các công cụ nghiên cứu

Stt	Nội dung nghiên cứu	Công cụ nghiên cứu
1	Nhận dạng và phân loại rủi ro.	- Bảng câu hỏi khảo sát.
2	Phân tích định tính rủi ro.	- Phân tích thống kê mô tả. - Kiểm định thang đo (Cronbach’s alpha). - Điểm chỉ số-rủi ro (RIS). - Phân tích nhân tố chính.
3	Phân tích định lượng rủi ro.	- Phân tích mô phỏng Monte Carlo.
4	Các chương trình ứng dụng	- Phần mềm phân tích thống kê SPSS 18.

Hình 1. Quy trình nghiên cứu



3.2. Phương pháp lấy mẫu và số lượng mẫu

Ta chọn kích thước mẫu tối thiểu gấp 5 số biến rủi ro theo phương pháp lấy mẫu thuận tiện. Sau khoảng ba tháng phân phát 245 bảng câu hỏi đến cá nhân đang làm việc tại các công ty trong lĩnh vực khu công nghiệp, kết quả thu hồi được 92 bảng. Sau khi loại bỏ các bảng không hợp lệ, số lượng mẫu dùng để phân tích là 89. Tuy kích cỡ mẫu không lớn nhưng trong lĩnh vực quản lý xây dựng thì cỡ mẫu như trên là chấp nhận được.

3.3. Điểm chỉ số rủi ro (risk-index score)

Một rủi ro được đánh giá bởi một người trả lời được gọi là điểm rủi ro (risk score) và được tính toán theo công thức:

$$R_j^i = Fr_j^i \times Im_j^i$$

Trong đó:

- Fr_j^i : khả năng xảy ra được đánh giá bởi đối tượng khảo sát j cho rủi ro i;
- Im_j^i : mức độ tác động của rủi ro i được đánh giá bởi đối tượng khảo sát j.

Bằng cách tính điểm trung bình từ n đối tượng trả lời, ta tính được điểm trung bình cho mỗi rủi ro và điểm trung bình này được gọi là điểm chỉ số - rủi ro (risk-index score) và được dùng để xếp hạng rủi ro.

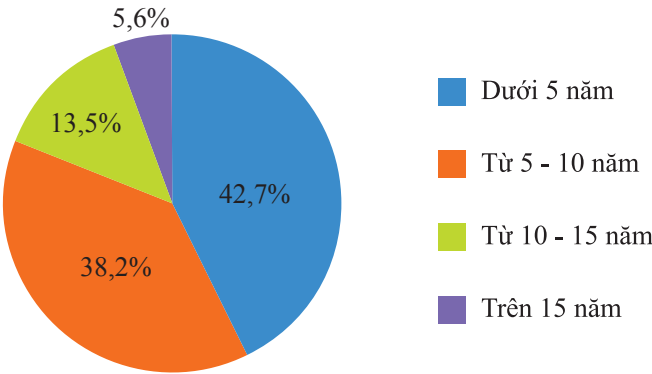
$$RI^i = \frac{\sum_{j=1}^n R_j^i}{n}$$

Trong đó :

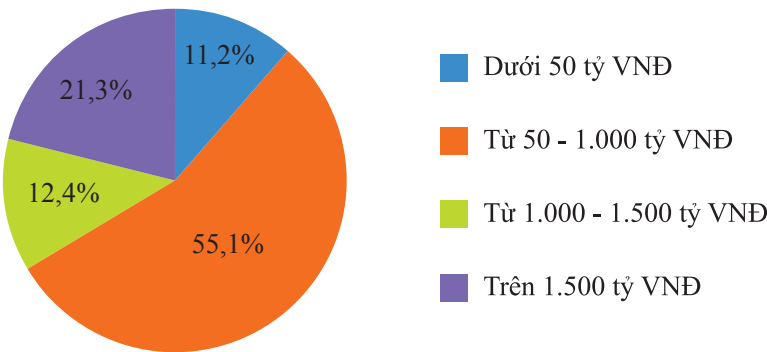
- RI^i : điểm chỉ số-rủi ro (risk-index score) cho rủi ro i;
- R_j^i : điểm rủi ro (risk score) của rủi ro i đánh giá bởi đối tượng khảo sát j.

4. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

4.1. Phân tích đối tượng tham gia khảo sát



Hình 2: Số năm kinh nghiệm



Hình 3: Quy mô dự án

Kết quả thống kê (Hình 2) cho thấy: 57,3% đối tượng được khảo sát có nhiều hơn 5 năm kinh nghiệm, 42,7% đối tượng khảo sát có ít hơn 5 năm kinh nghiệm. Điều này cho thấy kết quả khảo sát là tin cậy vì người được khảo sát đa phần có nhiều năm kinh nghiệm. Kết quả khảo sát (Hình 3) cho thấy: 66,3% đối tượng đã từng tham gia vào các dự án có quy mô nhỏ hơn 1.500 tỷ VNĐ và 33,7% các đối tượng còn lại làm việc cho các dự án có quy mô lớn hơn 1.500 tỷ VNĐ. Như vậy các kết quả nghiên cứu sẽ phù hợp với các dự án nhóm A và nhóm B.

4.2. Phân tích độ tin cậy của thang đo (hệ số Cronbach α)

Ta sử dụng hệ số Cronbach α để kiểm tra độ tin cậy của thang đo. Hệ số α được tính theo biểu thức sau:

$$\alpha = \frac{kCov/Var}{1 + (k-1)Cov/Var}$$

Trong đó:

k : số mục hỏi

Cov : hệ số tương quan trung bình giữa các mục hỏi

Var : độ lệch chuẩn của các câu trả lời trong tổng k mục hỏi.

Nhiều nhà nghiên cứu đồng ý rằng khi Cronbach's alpha từ 0,8 trở lên đến gần 1 thì thang đo lường là tốt và từ 0,7 đến gần 0,8 là sử dụng được. Tuy nhiên, cũng có nhiều nhà nghiên cứu đề nghị rằng Cronbach's alpha từ 0,6 trở lên là có thể sử dụng được trong trường hợp khái niệm đang đo lường là mới hoặc mới đối với người trả lời.

Giá trị Cronbach's alpha về khả năng xảy ra tính toán đều lớn hơn 0,6 nên thang

đo lường là sử dụng được. Đồng thời, cột alpha nếu bỏ đi mục hỏi (Alpha If item deleted) đều nhỏ hơn Cronbach's alpha của nhóm phương diện, nên tác giả không loại bỏ mục hỏi nào.

Giá trị Cronbach's alpha về mức độ tác động của các nhóm phương diện đều lớn hơn 0,6 nên thang đo lường là sử dụng được. Tuy nhiên, cột alpha nếu bỏ đi mục hỏi (Alpha If item deleted) của hai biến: R2.1_Im (Thay đổi thiết kế và kỹ thuật), R4.5_Im (Tăng trưởng ngành công nghiệp và xây dựng không đạt mục tiêu) lại lớn hơn Cronbach's alpha của nhóm phương diện, nên hai biến này sẽ bị loại ra trong quá trình phân tích tiếp theo.

4.3. Kết quả của xếp hạng các nhân tố rủi ro

Bảng 2 cho thấy kết quả xếp hạng của 28 yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến tính khả thi tài chính dự án Khu công nghiệp, có giá trị trung bình RIS (Risk-index score) thay đổi từ 0,274 đến 0,532. Thông qua tham khảo các nghiên cứu trước và ý kiến các đối tượng có kinh nghiệm, 14 yếu tố có RIS > 4,0 (được đánh số thứ tự từ 1 đến 14) được chọn cho quá trình phân tích nhân tố. Trong đó:

- Phương diện Thị trường gồm 3 yếu tố: R1.2, R1.3, R1.6;
- Phương diện Kỹ thuật – Môi trường gồm 2 yếu tố: R2.2, R2.7;
- Phương diện Chính sách – Pháp luật gồm 3 yếu tố: R3.3, R3.5, R3.4;
- Phương diện Kinh tế gồm 3 yếu tố: R4.1, R4.4, R4.2;
- Phương diện Tài chính gồm 3 yếu tố: R5.6, R5.4, R5.7.

Bảng 2. Xếp hạng chỉ số điểm rủi ro (risk-score index) của các yếu tố khảo sát

Stt	Mã	Yếu tố rủi ro	Mean_Fr	Mean_Im	Mean_RI
1	R3.3	Công tác đền bù giải phóng mặt bằng chậm	0,687	0,740	0,532
2	R4.1	Tỷ lệ lạm phát	0,700	0,718	0,512
3	R2.2	Tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng chậm	0,696	0,698	0,502
4	R4.4	Lãi suất ngân hàng thay đổi	0,664	0,702	0,481
5	R5.6	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng	0,662	0,696	0,479
6	R4.2	Biến động tỷ giá hối đoái	0,678	0,682	0,477
7	R1.2	Giá cho thuê đất/cơ sở hạ tầng biến động	0,662	0,678	0,473
8	R3.5	Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư kéo dài	0,648	0,675	0,459
9	R3.4	Thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư phức tạp	0,657	0,669	0,457
10	R5.4	Chi phí xây dựng khu công nghiệp tăng	0,657	0,673	0,454
11	R1.3	Dự báo nhu cầu thị trường không chính xác	0,621	0,691	0,448
12	R2.7	Ô nhiễm môi trường (không khí, nước ngầm, tiếng ồn) nơi dự án	0,644	0,653	0,433
13	R1.6	Định hướng phát triển ngành công nghiệp cho dự án không phù hợp	0,563	0,684	0,405
14	R5.7	Suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu thay đổi	0,594	0,648	0,402
15	R1.4	Cạnh tranh giữa các khu công nghiệp trong vùng	0,599	0,608	0,396
16	R2.6	Chất lượng xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp thấp	0,579	0,635	0,389
17	R5.2	Tỷ lệ vốn vay/vốn chủ sở hữu thay đổi	0,585	0,612	0,374
18	R2.5	Vị trí dự án khu công nghiệp không thuận lợi	0,531	0,666	0,365
19	R5.1	Phí xử lý nước thải tăng	0,597	0,565	0,357
20	R2.4	Cơ sở hạ tầng trong khu vực không đồng bộ	0,567	0,590	0,351
21	R5.5	Phí duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng tăng	0,572	0,574	0,350
22	R1.5	Nguồn vốn đầu tư thứ cấp vào các khu công nghiệp giảm	0,518	0,630	0,343
23	R3.1	Điều chỉnh chính sách thuế	0,538	0,588	0,337
24	R1.1	Giá bán nhà ở cho chuyên gia thay đổi	0,585	0,536	0,334
25	R4.3	Điều chỉnh lương tối thiểu	0,547	0,531	0,316
26	R3.2	Chính sách ưu đãi đầu tư không công bằng	0,504	0,563	0,309
27	R2.3	Điều kiện địa chất của dự án phức tạp	0,478	0,529	0,277
28	R5.3	Phương thức thanh toán không phù hợp	0,498	0,518	0,274

4.4. Kết quả của phân tích nhân tố

Có 14 yếu tố rủi ro chủ yếu ảnh hưởng đến tính khả thi tài chính dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp với $RIS > 4,0$ được đưa vào phân tích nhân tố. Phân tích nhân tố là kỹ thuật thống kê được sử dụng để thu nhỏ và tóm tắt dữ liệu từ một lượng lớn các yếu tố ban đầu thành một số ít các nhân tố chính, để từ đó tập trung vào việc đánh giá và quản lý các nhân tố chính. Trước khi tiến hành phân tích nhân tố, việc kiểm tra sự phù hợp của mô hình phải được thực hiện:

- Sử dụng Bartlett’s test of sphericity để kiểm định giả thuyết không (H_0) là các biến không có tương quan trong tổng thể căn cứ trên mức ý nghĩa (Significant).
- Sử dụng trị số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) để xem xét sự thích hợp của phân tích nhân tố. Trị số của KMO lớn (giữa 0,5 và 1) là điều kiện đủ để phân tích nhân tố là thích hợp, còn nếu như trị số này nhỏ hơn 0,5 thì phân tích nhân tố có khả năng không thích hợp với các dữ liệu [8,9].

Bảng 3. KMO and Bartlett’s Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		0,760
Bartlett’s Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	432,819
	df	91
	Sig.	0,000

Kết quả kiểm tra (Bảng 3) chỉ ra rằng kiểm định Bartlett’s test of sphericity có mức ý nghĩa 0,000 và trị số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) bằng 0,760. Do đó, thỏa điều kiện đủ để tiến hành phân tích nhân tố.

Bảng 4. Tổng biến được giải thích

Comp.	Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	4,867	34,764	34,764	2,516	17,973	17,973
2	1,405	10,038	44,802	2,380	16,998	34,971
3	1,334	9,531	54,334	2,167	15,479	50,450
4	1,164	8,312	62,645	1,707	12,195	62,645

Kết quả Bảng 4, giá trị eigenvalue của 4 nhân tố đều lớn hơn 1 và tổng phương sai trích $62,645\% > 60\%$ [8,9]. Như vậy, từ 14 biến rủi ro được đưa vào phân tích nhân tố với phép xoay nhân tố (Factor rotation) ta rút ra được 4 nhân tố chính gồm những biến có hệ factor loading $> 0,5$ [9,10]. Kết quả phân tích ở Bảng 5 cho biết 4 nhân tố chính được rút ra từ 14 yếu tố rủi ro ban đầu, đã giải thích được 62,645% biến thiên của dữ liệu.

Bảng 5. Kết quả phân tích nhân tố bằng phương pháp xoay Varimax

Biến	Nhân tố			
	1	2	3	4
R3.3_RI	0,649			
R3.5_RI	0,747			
R3.4_RI	0,734			
R2.7_RI	0,756			
R2.2_RI		0,774		
R5.6_RI		0,620		
R5.4_RI		0,534		
R5.7_RI		0,788		
R4.1_RI			0,828	
R4.4_RI			0,648	
R4.2_RI			0,737	
R1.2_RI				0,775
R1.3_RI				0,562
R1.6_RI				0,627

Dựa vào các nghiên cứu đã thực hiện và đặc điểm của các yếu tố rủi ro, 4 nhân tố chính được đặt tên như sau:

Nhân tố 1: Chính sách – Môi trường.

Nhân tố 1 giải thích 34,764% biến thiên của dữ liệu, bao gồm 4 yếu tố: công tác đền bù giải phóng mặt bằng chậm (xếp hạng 1 với RIS = 0,532); thời gian thẩm định và phê duyệt dự án kéo dài (xếp hạng 8 với RIS = 0,459); thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư phức tạp (xếp hạng 9 với RIS = 0,457); ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) nơi dự án (xếp hạng 12 với RIS = 0,433).

Thực tế đã phản ánh: công tác đền bù giải phóng mặt bằng gây khó khăn không nhỏ cho các nhà đầu tư trong

việc xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật bên trong và bên ngoài Khu công nghiệp, thêm vào đó, các thủ tục hành chính còn nhiều phức tạp, nặng nề, qua nhiều khâu, chưa được tập trung giải quyết dứt điểm.

Theo Ông Phan Thành Phi, Trưởng ban Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Long An: công tác giải phóng mặt bằng tại các Khu công nghiệp hiện nay được coi là khâu mấu chốt quyết định sự thành công của các Khu công nghiệp và cũng là khâu có nhiều khó khăn nhất được ghi nhận trong thời gian qua. Công tác giải phóng mặt bằng kéo dài sẽ dẫn tới thời gian triển khai dự án bị ngưng trệ, phát sinh chi phí, giảm hiệu quả đầu tư [11].

Bên cạnh đó, ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, nước ngầm) cũng là vấn đề nổi cộm hiện nay. Nguyên nhân do công tác bảo vệ môi trường chưa được đẩy mạnh đúng mức, đặt biệt là công tác kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật về bảo vệ môi trường sau khi cấp phép đầu tư. Theo số liệu giám sát của Ủy ban Khoa học Công nghệ và Môi trường của Quốc hội, tỷ lệ các Khu công nghiệp có hệ thống xử lý nước thải tập trung ở một số địa phương rất thấp, có nơi chỉ đạt 15% - 20% như Bà Rịa – Vũng Tàu, Vĩnh Phúc. Một số Khu công nghiệp có xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung nhưng hầu như không vận hành vì giảm chi phí xử lý. Đến nay mới có 60 Khu công nghiệp đã hoạt động có trạm xử lý nước thải tập trung (chiếm 42% số Khu công nghiệp đã vận hành) và 20 Khu công nghiệp đang xây dựng trạm xử lý nước thải [12].

Các giải pháp khắc phục:

- Xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý Khu công nghiệp có chuyên môn: am hiểu chính sách, pháp luật của địa phương và quốc gia, có mối quan hệ tốt với các cơ quan quản lý Nhà nước [13];
- Lập phương án đền bù: bố trí nguồn vốn cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý, xây dựng Khu tái định cư bằng hoặc tốt hơn Khu dân cư có đất bị thu hồi, di dời mồ mả phục vụ cho công tác di dân;
- Nhà đầu tư cần đáp ứng đủ khả năng tài chính: để kịp thời chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân theo đúng kế hoạch, để xây dựng hệ thống xử lý nước thải;
- Nhà đầu tư cần tham gia tích cực với các cơ quan có thẩm quyền để tuyên truyền thường xuyên, sâu rộng các chính sách pháp luật, về đất đai, bồi thường, giải tỏa khi nhà nước thu hồi đất đến người dân;
- Giải quyết tốt các vướng mắc về kiện tụng, tranh chấp, mâu thuẫn với người dân trong đất dự án;
- Khi lập dự án đầu tư, phải xem xét mức độ tuân thủ của dự án (thể hiện trong hồ sơ dự án) để đảm bảo chấp hành nghiêm ngặt các luật và quy định hiện hành có liên quan đến dự án;
- Khắc phục ô nhiễm môi trường: hoàn tất các hạng mục công trình xử lý nước thải theo quy định, cần có biện pháp phối hợp giữa các Khu công nghiệp khác trong địa phương nhằm bảo vệ môi trường, tránh gây ô nhiễm cho nhau.

Nhân tố 2: Tiến độ - Chi phí.

Nhân tố 2 giải thích 10,038% biến thiên của dữ liệu, bao gồm 4 yếu tố: tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng chậm (xếp hạng 3 với $RIS = 0,502$); chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng (xếp hạng 5 với $RIS = 0,479$); chi phí xây dựng khu công nghiệp tăng (xếp hạng 10 với $RIS = 0,454$); suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu thay đổi (xếp hạng 14 với $RIS = 0,402$).

Bên cạnh những khó khăn về Chính sách - Môi trường, thì chậm tiến độ và vượt chi phí cũng là nhóm rủi ro quan trọng thứ hai mà Nhà đầu tư cần giải quyết. Nguyên nhân chính được xác định chủ yếu là công tác giải phóng mặt bằng, kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chưa được bố trí kịp thời. Ngoài ra vốn điều lệ của Nhà đầu tư và vốn đầu tư dự án chênh lệch quá lớn.

Đặc biệt công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn trong việc giải quyết các chế độ, chính sách đối với các hộ dân trong vùng bị ảnh hưởng, do việc không đạt được thỏa thuận với dân về mức giá đền bù hoặc khi đạt được thỏa thuận thì lại không có khả năng chi trả. Ngoài ra một số dự án đền bù theo từng giai đoạn thực hiện nên khi triển khai giai đoạn tiếp theo đòi hỏi phải thương lượng lại do mức giá thị trường tăng.

Ngoài những nguyên nhân nêu trên thì các nguyên nhân sau, cũng dẫn đến chậm tiến độ và vượt chi phí dự án:

- Thiết kế sai sót, không phù hợp với tình hình thực tế dẫn đến thường xuyên thay đổi.
- Nhà thầu thi công thiếu năng lực quản lý, không tuân thủ theo hợp đồng đã ký kết;
- Xảy ra nhiều tiêu cực trong quá trình xây dựng giữa các bên tham gia.

Các giải pháp khắc phục:

- Lựa chọn Nhà thầu xây dựng uy tín, có sức mạnh tài chính và kinh nghiệm thi công;
- Ký hợp đồng xây dựng theo đơn giá cố định hoặc chia khóa trao tay với sự phân chia rõ ràng nghĩa vụ các bên;
- Thiết lập tiến độ xây dựng hợp lý và thường xuyên tổ chức rà soát toàn diện tiến độ, khả năng triển khai dự án, đôn đốc các đơn vị tham gia đảm bảo đúng tiến độ được lập;
- Kết hợp với các cơ quan chức năng cùng thương lượng chi phí đền bù cho các hộ dân bị giải tỏa một cách thỏa đáng;
- Xây dựng kế hoạch chi phí cho dự án và được kiểm soát thường xuyên.

Nhân tố 3: Kinh tế.

Nhân tố 3 giải thích 9,531% biến thiên của dữ liệu, bao gồm 3 yếu tố: tỷ lệ lạm phát (xếp hạng 2 với $RIS = 0,512$); lãi suất ngân hàng thay đổi (xếp hạng 4 với $RIS = 0,481$); biến động tỷ giá hối đoái (xếp hạng 6 với $RIS = 0,477$).

Lạm phát đã và đang tác động trực tiếp đến các dự án xây dựng: lượng cầu giảm, thiếu vốn đầu tư, lãi suất vay vốn tăng cao, ... Như vậy, Nhà đầu tư chịu sức ép từ nhiều phía. Đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp thường diễn ra trong thời gian dài. Nên trong thời gian thực hiện dự án, Chính phủ có thể đưa ra nhiều biện pháp nhằm điều chỉnh lãi suất và kiềm chế lạm phát và điều này có thể làm phát sinh những rủi ro đối với các tổ chức tham gia thực hiện dự án và chịu ảnh hưởng nhất vẫn là Chủ đầu tư.

Theo ông Châu Văn Hiệp, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây cho biết “Cách đây 2 năm, khi dự án bắt đầu khởi động, có rất nhiều Nhà đầu tư đến đăng ký thuê đất, nhưng do thời điểm đó Khu công nghiệp chưa có thủ tục đầu tư hoạt động nên không thể nhận, còn hiện nay cũng có nhiều Doanh nghiệp đến xem xét, xong rồi ... bỏ đi. Có doanh nghiệp đã đặt cọc từ trước, khi khủng hoảng xảy ra thì đến ... xin lại tiền cọc vì công ty mẹ sắp phá sản” [5]. Một minh chứng điển hình cho Khu công nghiệp Dầu Giây, vào thời điểm từ năm 2008 – 2009, thời kỳ khủng hoảng nên “vắng bóng” nhà đầu tư. Hiện Khu công nghiệp này chỉ mới có vốn vện 1 nhà đầu tư đăng ký.

Theo Ban Quản lý KCX – KCN TP Hồ Chí Minh, “số dự án đầu tư giảm do những khó khăn về kinh tế; giá thuê đất, lãi suất ngân hàng cao; chi phí cho điện, xăng và vận tải tăng; sự biến động của tỷ giá USD và vàng đã gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và xuất khẩu của doanh nghiệp. Theo ông Vũ Văn Hòa, kinh tế khó khăn, việc doanh nghiệp dừng, giảm đầu tư là dễ xảy ra. Trước năm 2008, doanh nghiệp đầu tư vào các KCX-KCN được hưởng nhiều ưu đãi như miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong bốn năm, giảm 50% trong bảy năm, giảm 10% trong 15 năm nhưng hiện nay doanh nghiệp không còn được hưởng chính sách ưu đãi này nên càng dẫn đo hơn khi đầu tư” [6].

Các giải pháp khắc phục:

- Lập chi phí dự phòng rủi ro.
- Ký hợp đồng vay với lãi suất cố định.
- Hợp đồng vay ngân hàng với lãi suất ưu đãi để đảm bảo nguồn vốn thực hiện 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.

Nhân tố 4: Thị trường.

Nhân tố 4 giải thích 8,312% biến thiên của dữ liệu, bao gồm 3 yếu tố: giá cho thuê đất/cơ sở hạ tầng biến động (xếp hạng 7 với $RIS = 0,473$); dự báo nhu cầu thị trường không chính xác (xếp hạng 11 với $RIS = 0,448$); định hướng phát triển ngành công nghiệp cho dự án không phù hợp (xếp hạng 13 với $RIS = 0,405$).

Tiền thuê đất được hình thành trên cơ sở giá đất tại thị trường được các tỉnh công bố thông qua từng thời điểm nên tiền thuê đất luôn bị biến động theo xu hướng tăng, gây mất ổn định và bị động cho Nhà đầu tư. Theo ông Nguyễn Thành Hóa, Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam cho rằng, mặc dù tiền thuê đất tại Khu công nghiệp, các doanh nghiệp giao nộp cho Nhà nước, doanh nghiệp chỉ hưởng phần dịch vụ cơ sở hạ tầng nhưng khi giá thuê đất ở các Khu công nghiệp tăng cao, chủ doanh nghiệp sẽ khó khăn, khó thu hút đầu tư [7].

Hiện nay, các Khu công nghiệp phát triển nhanh nhưng chưa tính đến mục tiêu dài hạn về cơ cấu ngành nghề, cơ cấu công nghệ. Nhìn chung, chưa có đánh giá đầy đủ về cơ cấu các ngành công nghiệp được đầu tư trong các Khu công nghiệp trên cả nước, nhưng phần lớn là các Khu công nghiệp tổng hợp, có cơ cấu ngành nghề giống nhau, chưa phân định được ngành nghề chủ đạo [14]. Các Khu công nghiệp còn bất cập về cơ cấu ngành nghề, về đầu tư chiều sâu. Chất lượng dự án chưa cao, chất lượng các Khu công nghiệp không ngang tầm khu vực và thế giới.

Các giải pháp khắc phục:

- Đánh giá nhu cầu hiện tại, dự báo nhu cầu tương lai các sản phẩm, dịch vụ của Dự án một cách thận trọng, tránh đưa ra những dự báo quá lạc quan.
- Dự kiến giá và sự biến động giá cho thuê đất.

- Phát triển Khu công nghiệp theo một quy hoạch thống nhất gắn liền với nhu cầu thị trường trong và ngoài nước.
- Tăng sức cạnh tranh sản phẩm, dịch vụ đầu ra của Dự án bằng các biện pháp: cải tiến chất lượng (xây dựng các Khu công nghiệp với chất lượng ngang tầm khu vực và quốc tế, xác định tiêu chuẩn các ngành nghề và công nghệ được đầu tư vào Khu công nghiệp), quảng cáo (tiến hành quảng bá hình ảnh Khu công nghiệp của mình đến các nhà đầu tư tiềm năng: Nhật, Mỹ, Hàn quốc, Singapore,...).
- Tạo môi trường đầu tư thuận lợi và thông thoáng: giảm giá thuê đất, phí sử dụng hạ tầng, giá nguyên vật liệu, ... đây là điều kiện nền tảng trong chính sách thu hút đầu tư.

5. Kết luận

Việc nhận dạng và phân tích những rủi ro gặp phải trong quá trình xây dựng Khu công nghiệp hết sức cần thiết, giúp cho Nhà đầu tư có biện pháp hạn chế tác động tiêu cực của các yếu tố rủi ro đến mức thấp nhất và thu được lợi nhuận như mong muốn.

Có 30 yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến tính khả thi tài chính dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp đã được nhận dạng. Qua kết quả phân tích, xác định được 4 nhóm nhân tố rủi ro quan trọng, ảnh hưởng nhiều nhất đến hiệu quả dự án: Chính sách – Môi trường (4 yếu tố), Tiến độ – Chi phí (4 yếu tố), Kinh tế (3 yếu tố) và Thị trường (3 yếu tố).

Về mặt thực tiễn, bài báo này có thể giúp cho các nhà đầu tư cũng như các đơn vị quản lý Nhà nước nhận thấy được những thuận lợi và khó khăn trong đầu tư dự án Khu công nghiệp ở Việt Nam dưới tác động của các yếu tố rủi ro. Từ đó, giúp cho: (1) Các Nhà đầu tư lường trước được những tình huống có thể xảy ra cho dự án, để có một kế hoạch kiểm soát và phân bổ nguồn

vốn hợp lý; (2) Cơ quan quản lý Nhà nước kịp thời có những điều chỉnh về chính sách cho phù hợp với thực tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1].Nguyễn Hữu Dư (1998), “Giá thành xây dựng cơ sở hạ tầng khu chế xuất, khu công nghiệp ở Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận”, luận văn thạc sĩ Quản trị kinh doanh, trường Đại học Bách khoa TP.HCM.
- [2].Nguyễn Văn Ngự (1998), “Phân tích giá cho thuê đất khu chế xuất, khu công nghiệp ở Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận”, luận văn thạc sĩ Quản trị kinh doanh, trường Đại học Bách khoa TP.HCM.
- [3].Lê Ngọc Biên (1996), “Mô hình quản lý khu công nghiệp”, luận văn thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Đại học Bách khoa TP.HCM.
- [4].Luu Truong Van; Kim S.Y; Ha H.K; Nguyen Q.T (2007), “Risk analysis for industrial projects in construction phase: A Monte-Carlo simulation approach”. 2nd International Conference on Construction Engineering and Management, Singapore, March 2007, pp. 52 in Book of abstract and final program
- [5].<http://www.caosuvietnam.net/caosuvietnam/thi-truong-trong-nuoc/dau-tu-vao-linh-vuc-khu-cong-nghiep-hieu-qua-ra-sao.tvp>
- [6].<http://news.go.vn/tin/136721/Khu-cong-nghiep-cho-nha-dau-tu.htm>
- [7].http://www.anthien.net/index.php?option=com_content&view=article&id=50:tng-gia-thue-t-ti-khu-cong-nghiep-doanh-nghiep-them-kho-khn&catid=35:tin-tc&Itemid=55
- [8].Hoàng Trọng; Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2007), “Thống kê ứng dụng trong kinh tế – xã hội”. Nhà xuất bản Thống kê, TP.HCM.
- [9].Sid Ghosh, Jakkapan Jintanapanont (2004), “Identifying and assessing the critical risk factor in an underground rail project in Thailand: a factor analysis approach”, International Journal of Project Management, 22(2004), 633-643.
- [10].Long Le-Hoai, Young Dai Lee, Jun Yong Lee (2008), “Delay and cost overruns in Vietnam large construction projects: A comparison with other selected countries”, KSCE Journal of Civil Engineering (2008). 2(6), 367-377.
- [11].<http://www.ticico.vn/vi/news/1A34/1A13/cac-yeu-to-anh-huong-den-tien-do-giai-phong-mat-bang-khu-cong-nghiep.html>
- [12].Lê Tuấn Dũng (2009), “Phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam theo hướng hiệu quả và bền vững”, Tạp chí xây dựng, Số 11/2009.
- [13].Nguyen Van Thuyet, Stephen O. Ogunlana (2007), “Risk management in oil and gas construction projects in Vietnam”, International Journal of Energy Management, Vol. 1. No.2., pp. 175-194.
- [14].Lê Tuấn Dũng (2009), “Phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam theo hướng hiệu quả và bền vững”, Tạp chí xây dựng, số 11/2009.