

**Chương trình giảng dạy kinh tế Fulbright
Thẩm định Đầu tư công**

**CÂU HỎI PHÂN TÍCH NGHIÊN CỨU TÌNH HUỐNG
DỰ ÁN CĂN HỘ DỊCH VỤ CAO CẤP VEN BIỂN NON NƯỚC**

Căn cứ vào nghiên cứu tình huống Dự án căn hộ dịch vụ cao cấp ven biển Non Nước và Mô hình cơ sở trên Excel, hãy thực hiện phân tích độ nhạy và rủi ro như hướng dẫn dưới đây.

1. Lượng hóa và đánh giá mức độ ảnh hưởng của các thông số sau tới NPV và IRR của chủ đầu tư:
 - a. Lạm phát VND biến thiên trong khoảng 3-11%
 - b. Chi phí xây dựng biến thiên trong khoảng 10-18 triệu/m²
 - c. Chênh lệch lãi suất vay nợ so với lãi suất tiền gửi biến thiên trong khoảng 2-6%
 - d. Giá cho thuê biến thiên trong khoảng 20-60 USD/m²
 - e. Tỷ lệ phí quản lý biến thiên trong khoảng 25-45%
2. Lượng hóa và đánh giá mức độ ảnh hưởng của tốc độ tăng giá cho thuê thực theo các kịch bản sau:
 - a. Kịch bản 1: Giá cho thuê thực tăng 6%/năm từ nay cho đến 2016; 5%/năm trong giai đoạn 2017-2021; 4% giai đoạn 2022-2026; và 3% giai đoạn 2027 đến 2036.
 - b. Kịch bản 2: Tốc độ tăng giá cho thuê thực cao hơn 2 điểm phần trăm so với kịch bản 1 trong những năm tương ứng.
 - c. Kịch bản 3: Tốc độ tăng giá cho thuê thực thấp hơn 2 điểm phần trăm so với kịch bản 1 trong những năm tương ứng.
3. Lượng hóa và đánh giá mức độ ảnh hưởng của tỷ lệ phòng trống theo các kịch bản sau:
 - a. Kịch bản 1: Trong năm đầu hoạt động (2012), tỷ lệ diện tích trống không cho thuê được là 50%. Tỷ lệ này sẽ giảm dần đều mỗi năm xuống còn 20% vào năm 2015 và sẽ duy trì ở mức đó cho tới khi kết thúc dự án.
 - b. Kịch bản 2: Trong năm đầu hoạt động (2012), tỷ lệ diện tích trống không cho thuê được là 40%. Tỷ lệ này sẽ giảm dần đều mỗi năm xuống còn 20% vào năm 2014 và sẽ duy trì ở mức đó cho tới khi kết thúc dự án..
 - c. Kịch bản 3: Trong năm đầu hoạt động (2012), tỷ lệ diện tích trống không cho thuê được là 65%. Tỷ lệ này sẽ giảm dần đều mỗi năm xuống còn 20% vào năm 2018 và sẽ duy trì ở mức đó cho tới khi kết thúc dự án..
4. Phân tích rủi ro với các thông số tuân theo phân phối xác suất như sau:

- a. Chi phí xây dựng có phân phối đều trong khoảng 12-16,8 triệu VND/m²
- b. Giá cho thuê có phân phối tam giác trong khoảng 25-50 USD/m² với giá trị có khả năng xảy ra cao nhất bằng 40 USD/m²
- c. Ba kịch bản về tốc tăng giá cho thuê thực có xác suất xảy ra là 50% (kịch bản 1), 25% (kịch bản 2) và 25% (kịch bản 3)
- d. Tỷ lệ phòng trống trong tất cả các năm có phân phối xác suất chuẩn với giá trị kỳ vọng như mô hình cơ sở, độ lệch chuẩn bằng 10% giá trị kỳ vọng. Tỷ lệ phòng trống giữa hai năm liên nhau có hệ số tương quan bằng 0,7.