

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ข้อมูลปฐมภูมิได้จากการใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ โดยใช้สอบถามผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 24 ราย ในส่วนของข้อมูลทุติยภูมินั้นได้ทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร วารสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลใช้ สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุอยู่ระหว่าง 30 – 39 ปี สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สถานภาพสมรสแล้ว ดำรงตำแหน่งผู้จัดการ มีส่วนร่วมในการบริหารกิจการระหว่างปี 2531 – 2540 โดยที่ไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ก่อตั้งธุรกิจ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นประเภทที่ดิน และบ้านเดี่ยว เริ่มดำเนินกิจการระหว่างปี พ.ศ. 2531 - 2540 เป็นการบริหารงานแบบธุรกิจครอบครัว โดยมีพนักงานประจำกิจการไม่เกิน 25 คน มูลค่ารวมของสินทรัพย์อยู่ระหว่าง 76 – 100 ล้านบาท และระหว่าง 151 – 200 ล้านบาท ยอดขายรวมต่อปีอยู่ระหว่าง ไม่เกิน 5 ล้านบาท และระหว่าง 6 – 10 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิหลังหักภาษีในปีที่ผ่านมา คือ 6-10 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิหลังภาษีต่อยอดขายอยู่ที่ 5-10% มีเงินทุนจดทะเบียนในการจัดตั้งธุรกิจ 26 – 50 ล้านบาท แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ได้มาจากการกู้เงินจากสถาบันการเงิน คือ ธนาคารพาณิชย์ โดยใช้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน ทั้งนี้ธุรกิจทั้งหมดยังคงดำเนินธุรกิจอยู่

การบริหารความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงาน คือ การปรับโครงสร้างองค์กร และการเพิ่มประสิทธิภาพและพัฒนาบุคลากร การบริหารความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงาน คือ การเปลี่ยนวิธีการ/กระบวนการผลิต และการหาพันธมิตรด้านการผลิต/ปฏิบัติการ การบริหารความเสี่ยงด้านการเงินหรือเครดิตที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงาน คือ การปรับโครงสร้างหนี้ และการให้ส่วนลดเพื่อเร่งเวลาชำระเงินของลูกค้า การบริหารความเสี่ยงด้านการตลาดที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงาน คือ การเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายใหม่ ๆ และการโฆษณา และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

ABSTRACT

TE160543

The objective of this research was to study the risk management of real estate groups in Muang District, ChiangMai Province by using the risk management theory.

The primary data was collected by questionnaires from the 24 executives or authorities in real estate firms. The secondary data was collected from real estate agents' journals and their researches. The data was analyzed by the frequency, percent and the mean.

The result of this study showed that most of the respondents to the questionnaires were women, 30 to 39 years old, and graduates with a bachelors degree. They were married, managers' positions with the firm administration during 1988 – 1997, and were the business proceeding without relationship each other. Most of the real estate firms dealt in land and houses and the transactions were carried out during 1988 – 1997. They were family businesses with fewer than 25 officers. Their asset values ranged from 76 – 100 million baht to 151 – 200 million baht. The total yearly sales were from less than 5 million baht to between 6 – 10 million baht. The net profit after tax was subtracted for the last year was 6 – 10 million baht and 5 – 10% each after taxation. The registered cost of running the business was 26 – 50 million baht. Loan sources were from financial firms such as bank, using real estate for standing security. Whereas these firms were proceeding.

The strategies for the risk management in administration found were the adjusting of structure organization and surplus of efficiency and personal development. The risk management in proceeding mostly found were to changing method, processing and finding the friendship in production and processing. The risk management in finance or credit mostly found were the adjusting debt structure, giving discount for debtors limited time for payment. The risk management in marketing mostly found were to finding the ways for distribution, advertising and sales promotions.