

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

ISIC : 60661991 ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

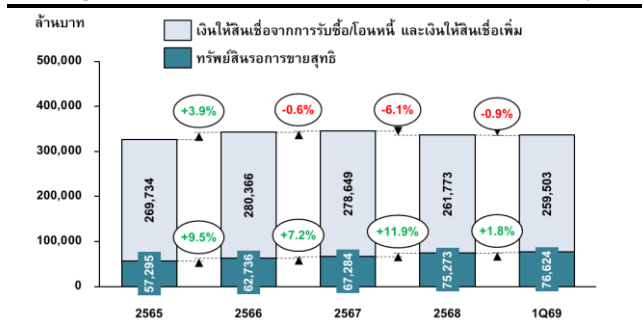
ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Neutral (-)” โดยยังเผชิญแรงกดดันจากอุปทานสินเชื่อด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่น่าออกสู่ตลาดมีแนวโน้มลดลง หลังสถาบันการเงินมีทางเลือกบริหารหนี้เสียมากขึ้น โดยเฉพาะการร่วมลงทุนจัดตั้ง JV AMC ส่งผลให้ความจำเป็นในการเร่งขายหนี้ด้อยคุณภาพในตลาดลดลง ขณะเดียวกันการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้เล่นรายใหม่และการแข่งขันด้านราคาประมูลซื้อหนี้ ซึ่งอาจกดดันต้นทุนการได้มาของสินทรัพย์และอัตรากำไร โดยเฉพาะหนี้คุณภาพหรือมีหลักประกันดี อีกทั้งตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังเปราะบางยังเป็นข้อจำกัดต่อการขยาย NPA สะท้อนจากที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขาย ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 จำนวน 226,278 หน่วย เพิ่มขึ้น 29.8%YoY มูลค่า 1.20 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.7%YoY

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีแรงหนุนจากต้นทุนทางการเงินที่มีแนวโน้มลดลงตามนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากขึ้น ช่วยลดภาระดอกเบี้ยของผู้ประกอบการที่พึ่งพาเงินกู้และตราสารหนี้ แต่ยังไม่เพียงพอให้ธุรกิจกลับมาเติบโตเด่น เนื่องจากความสามารถชำระหนี้ของลูกหนี้ยังเปราะบาง ซึ่งอาจกระทบต่อการจัดเก็บเงินสดโดยรวม ผู้ประกอบการที่มีฐานทุนแข็งแกร่ง ต้นทุนเงินทุนต่ำ และคัดเลือกพอร์ตหนี้ได้รอบคอบจะมีความได้เปรียบในระยะถัดไป

ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2568 ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ยังชะลอตัว แม้อัตราหนี้สงสัยจากทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง ซึ่งช่วยบรรเทาภาระต้นทุนทางการเงินของธุรกิจ โดยเฉพาะกลุ่มที่พึ่งพาเงินกู้และการออกตราสารหนี้เพื่อซื้อพอร์ตหนี้ แต่ในอีกด้านหนึ่งก็กดดันรายได้ดอกเบี้ยจากการบริหารหนี้ให้ลดลงตามไปด้วย เนื่องจากผู้ประกอบการต้องเสนอเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ที่ผ่อนปรนมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ที่ยังเปราะบาง ประกอบกับมูลค่าเงินให้สินเชื่อจากการรับซื้อหนี้ไอเอชเอ็นเอที่ปรับลดลง 6.1%YoY ส่งผลให้โอกาสในการสร้างรายได้จากพอร์ตหนี้ใหม่ลดลง ขณะเดียวกันเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงกดดันความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้บางส่วนลดลง โดยเฉพาะสินเชื่อที่มีหลักประกันประเภทที่อยู่อาศัย สะท้อนจากทรัพย์สินรอการขายสุทธิ (NPA) ที่เพิ่มขึ้น 11.9%YoY

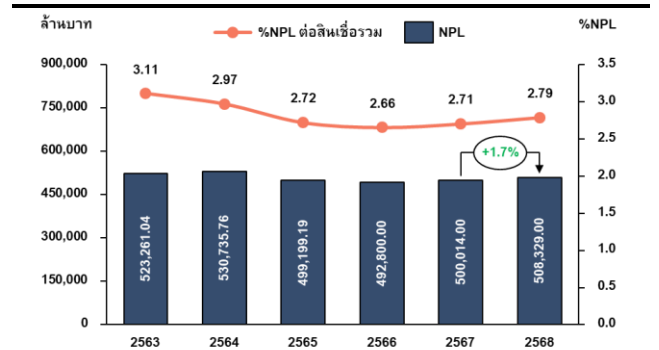
รูปที่ 1 มูลค่าเงินให้สินเชื่อจากการรับซื้อหนี้ และทรัพย์สินรอการขายสุทธิ



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

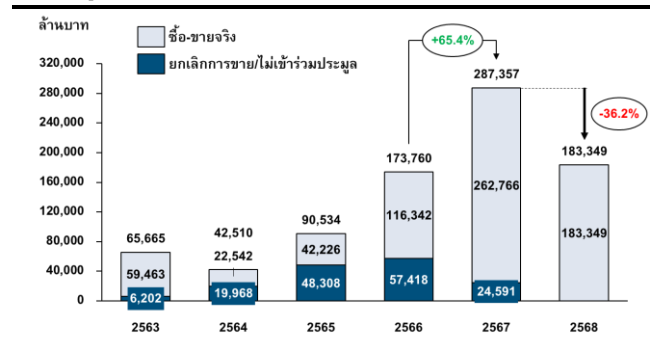
นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาภาพรวมระดับหนี้ด้อยคุณภาพในปี 2568 พบว่า ยังปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมียอดคงค้างสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) มาอยู่ที่ 507,488.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7%YoY และคิดเป็น 2.79% ของสินเชื่อรวม สาเหตุจากเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวช้าและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้บางส่วน แต่ระดับหนี้ด้อยคุณภาพที่ยังทรงตัวในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินยังคงทยอยขายหนี้ด้อยคุณภาพออกมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของสถาบันการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม นับเป็นโอกาสของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ในการเข้าไปประมูลซื้อหนี้ดังกล่าวมาบริหาร ทั้งนี้ จากข้อมูลของ บมจ.บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ (BAM) พบว่า ในปี 2568 ภาระหนี้รวมที่สถาบันการเงินนำออกมาขายมีมูลค่า 183,349 ล้านบาท ลดลง 36.2%YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานสูงในปีก่อนที่มีการเร่งขายพอร์ตหนี้ก่อนออกมาช่วงมาก ประกอบกับสถาบันการเงินบางแห่งเลือกบริหารหนี้ภายในหรือปรับโครงสร้างหนี้ให้ลูกหนี้ก่อนนำออกมาขาย เพื่อเพิ่มโอกาสในการฟื้นตัวของลูกหนี้ และลดผลขาดทุนจากการขายหนี้ในราคาต่ำ ขณะเดียวกันการแข่งขันในการรับซื้อพอร์ตหนี้ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้ประกอบการ AMC ต้องระมัดระวังด้านราคาซื้อและคุณภาพพอร์ตมากขึ้น เพื่อรักษาระดับผลตอบแทนและความสามารถในการจัดเก็บเงินสดในระยะถัดไป

รูปที่ 2 ยอดคงค้างสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และ %NPL ต่อสินเชื่อรวม



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รูปที่ 3 มูลค่าภาระหนี้รวมที่สถาบันการเงินนำออกมาขาย*



ที่มา : เอกสารนำเสนอ Analyst Briefing บมจ.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์
หมายเหตุ : *ข้อมูลเฉพาะ NPLs แบบมีหลักประกันที่ BAM ได้รับหนังสือเชิญเข้าร่วมประมูลเท่านั้น

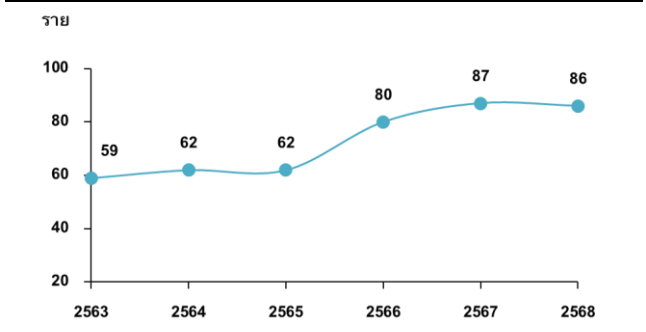
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการเปิดเผยต่อธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ใช้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

สถานการณ์ด้านผู้ประกอบการและการแข่งขัน

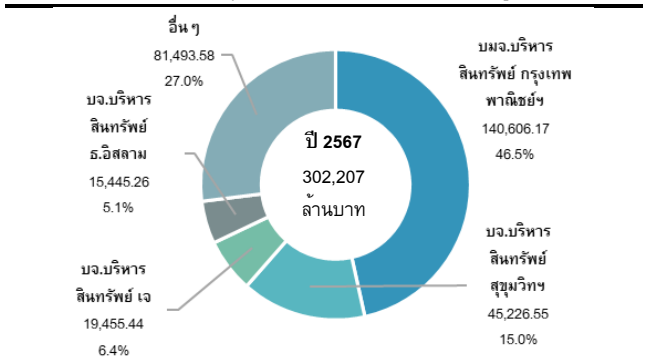
จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า ในปี 2568 จำนวนบริษัทที่ประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC) มีจำนวนทั้งสิ้น 86 ราย โดยหากพิจารณาสัดส่วนการถือครองสินทรัพย์ของผู้ประกอบการใน 4 อันดับแรก พบว่า มีส่วนแบ่งตลาดรวมกัน 73.0% โดยกลุ่มบริษัทบริหารสินทรัพย์ของภาครัฐที่ถือหุ้นใหญ่โดยกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงินยังคงมีบทบาทสำคัญและเป็นผู้นำในธุรกิจ ได้แก่ บมจ.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ (BAM) และ บจ.บริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท (SAM) ซึ่งยังคงมีบทบาทสำคัญในฐานะผู้เล่นหลักของอุตสาหกรรม เนื่องจากมีฐานเงินทุนขนาดใหญ่ ประสบการณ์ในการบริหารหนี้ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย รวมถึงเครือข่ายการขายสินทรัพย์ที่ครอบคลุม ทำให้มีความได้เปรียบในการเข้าประมูลพอร์ตหนี้ขนาดใหญ่จากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การแข่งขันในธุรกิจบริหารสินทรัพย์มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เล่นรายใหม่ รวมถึงการเข้ามาของกลุ่มบริษัทเอกชนที่เน้นบริหารหนี้รายย่อยหรือหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน ซึ่งใช้กลยุทธ์การจับเก็บหนี้ผ่านระบบดิจิทัลและฐานข้อมูลลูกค้าเป็นเครื่องมือสำคัญในการแข่งขัน ขณะเดียวกันสถาบันการเงินบางแห่งมีแนวโน้มจัดตั้งบริษัทร่วมทุนบริหารสินทรัพย์ หรือ JV AMC เพื่อบริหารหนี้ด้วยคุณภาพภายในกลุ่มหรือพอร์ตหนี้บางประเภทมากขึ้น ส่งผลให้การแข่งขันไม่จำกัดอยู่เพียงการประมูลซื้อพอร์ตหนี้แบบดั้งเดิม แต่ขยายไปสู่การแข่งขันด้านความร่วมมือเชิงกลยุทธ์ ความสามารถในการประเมินมูลค่าพอร์ต และประสิทธิภาพในการจัดเก็บเงินคืนจากลูกหนี้

รูปที่ 4 จำนวนผู้ประกอบการในธุรกิจบริหารสินทรัพย์



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รูปที่ 5 ส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ จำแนกตามมูลค่าสินทรัพย์



ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

ผลการดำเนินงานของธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ภาพรวมผลการดำเนินงานของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ในปี 2568 พบว่า มีรายได้รวมอยู่ที่ 35,832 ล้านบาท ลดลง 1.0%YoY ผลจากรายได้ที่เกิดจากกำไรสุทธิจากการขายทรัพย์สิน NPA ที่ลดลง 4.6%YoY สาเหตุจากการระขายทรัพย์สิน NPA ที่ล่าช้า เนื่องจากอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้ราคาขายทรัพย์สินบางส่วนอยู่ในระดับต่ำกว่าที่คาด ขณะที่รายได้ดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.8%YoY สอดคล้องกับฐานเงินให้สินเชื่อจากการรับซื้อหนี้ที่ชะลอตัว ทำให้โอกาสในการรับรู้รายได้จากพอร์ตหนี้ใหม่ยังจำกัด ขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 5.1%YoY จากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ปรับเพิ่มขึ้น 8.7%YoY ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ขณะที่ต้นทุนทางการเงินปรับลดลงตามทิศทางอัตราดอกเบี้ย ทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเพียง 0.3%YoY ซึ่งชะลอลงจาก 11.9%YoY ในปีก่อน ทั้งนี้ เมื่อรวมกับการตั้งสำรองที่เพิ่มขึ้น 7.4%YoY ตามคุณภาพหนี้ที่เปราะบางมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 2,786 ล้านบาท ลดลง 41.7%YoY

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานของธุรกิจบริหารสินทรัพย์

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		%YoY	
	2567	2568	2567	2568
รายได้รวม	36,210	35,832	-9.6	-1.0
รายได้ดอกเบี้ย	28,071	28,305	1.8	0.8
- เงินลงทุนในลูกหนี้	387	506	2.9	30.7
- เงินให้สินเชื่อ	26,820	27,112	0.4	1.1
- เงินฝากสถาบันการเงิน	104	117	-1.9	12.5
- อื่นๆ	760	536	103.8	-29.5
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	176	201	55.8	14.2
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากธุรกรรมเพื่อค้าและการบริหารตราต่างประเทศ	80	253	7,900.0	216.3
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	110	56	80.3	-49.1
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในลูกหนี้	789	796	-38.3	0.9
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	4,006	3,823	-31.2	-4.6
รายได้จากการดำเนินงานอื่น	2,978	2,398	-42.8	-19.5
ค่าใช้จ่ายรวม	31,432	33,046	7.5	5.1
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	8,275	8,302	11.9	0.3
ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและบริการ	316	467	74.6	47.8
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	10,342	11,240	4.6	8.7
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	11,070	11,887	-6.4	7.4
ภาษีเงินได้	1,429	1,150	-39.2	-19.5
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	4,778	2,786	-55.8	-41.7
Net Profit Margin (%)	13.2	7.78		
Return on Asset: ROA (%)	1.55	0.92		
Return on Equity: ROE (%)	4.42	2.55		
D/E Ratio (เท่า)	1.84	1.77		

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ในปี 2568 จำนวน 86 แห่ง

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

ในปี 2569 ธุรกิจบริหารสินทรัพย์มีแนวโน้ม “Neutral (-)” โดยยังเผชิญแรงกดดันจากอุปทานสินเชื่อด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่นำออกสู่ตลาดมีแนวโน้มลดลงชัดเจน หลังจากสถาบันการเงินมีทางเลือกในการบริหารหนี้เสียมากขึ้น โดยเฉพาะการร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัทร่วมทุนบริหารสินทรัพย์ หรือ JV AMC กับผู้ประกอบการ AMC ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) อนุญาตให้สถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจ และ Non-bank สามารถร่วมลงทุนกับบริษัทบริหารหนี้ (AMC) เอกชนได้ ส่งผลให้ความจำเป็นในการเร่งนำพอร์ตหนี้ด้อยคุณภาพออกขายในตลาดมีแนวโน้มลดลง ขณะเดียวกัน การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่และการแข่งขันด้านราคาในการประมูลซื้อพอร์ตหนี้ ซึ่งอาจกดดันต้นทุนการได้มาของสินทรัพย์และอัตรากำไรในระยะถัดไป โดยเฉพาะในกลุ่มพอร์ตหนี้ที่มีคุณภาพหรือมีหลักประกันดี นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการระบาย NPA เนื่องจากอุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังเปราะบางภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ที่ระบุว่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 ที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั่วประเทศ มีจำนวน 226,278 หน่วย เพิ่มขึ้น 29.8%YoY และมีมูลค่า 1.20 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.7%YoY ซึ่งสะท้อนแรงกดดันด้านอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสอง และอาจทำให้การจำหน่ายทรัพย์สิน NPA ของผู้ประกอบการ AMC ทำได้ช้าลงหรือมีความเสี่ยงด้านราคาขายมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังมีปัจจัยหนุนบางส่วนจากต้นทุนทางการเงินที่มีแนวโน้มปรับลดลง ตามทิศทางนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยของผู้ประกอบการที่พึ่งพาเงินกู้และการออกตราสารหนี้เพื่อซื้อพอร์ตหนี้ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยบวกดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะทำให้ภาพรวมธุรกิจกลับมาเติบโตเด่น เนื่องจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ยังมีแนวโน้มเปราะบางตามภาวะเศรษฐกิจและภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งอาจกระทบต่อกระแสเงินสดรับจากการจัดเก็บหนี้โดยตรง ดังนั้น ภาพรวมธุรกิจบริหารสินทรัพย์ในปี 2569 จึงมีแนวโน้มทรงตัว โดยผู้ประกอบการที่มีฐานทุนแข็งแกร่ง ต้นทุนเงินทุนต่ำ ระเบียบวิเคราะห์ข้อมูลลูกหนี้ที่มีประสิทธิภาพและความสามารถในการคัดเลือกพอร์ตหนี้อย่างรอบคอบ จะมีความได้เปรียบมากกว่าผู้ประกอบการที่เน้นขยายพอร์ตเชิงปริมาณเป็นหลัก เนื่องจากการแข่งขันด้านราคา การระบายสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ที่ช้าลง และคุณภาพลูกหนี้ที่เปราะบางจะยังเป็นปัจจัยหลักที่กดดันอัตรากำไรและผลประกอบการของธุรกิจในระยะต่อไป

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สาขานวัตกรรมธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์อศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิศรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



วัชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง