



รายการ ร้อยเรื่อง...เมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา และสำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนอุทองใน เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300 โทร. 0 2244 2065

เรื่อง Reverse Mortgage สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทางเลือกใหม่วัยเกษียณ
เรียบเรียง นางสาวพิมพ์ธัญญา ช้องเสนาะ วิทยากรปฏิบัติการ
กลุ่มงานบริการวิชาการ 2 สำนักวิชาการ
ออกอากาศ กรกฎาคม 2561

การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของประชากรในประเทศไทยปัจจุบันกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ หรือ Aging Society อย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว โดยมีการคาดการณ์ว่าในปี 2564 ประเทศไทยจะเป็นสังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ หรือมีจำนวนประชากรที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมดและคาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30 ภายในปี 2574 หรือกลายเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอดตามเกณฑ์ขององค์การสหประชาชาติ ทั้งนี้ จากการสำรวจประชากรผู้สูงอายุของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เมื่อปี 2557 พบว่าผู้สูงอายุในประเทศไทยไม่มีการวางแผนหรือเริ่มต้นการออมเพื่อวัยเกษียณ โดยหนึ่งในสามของผู้สูงอายุมิรายได้ต่ำกว่าเส้นความยากจน กล่าวคือ มิรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 30,000 บาทต่อปี นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มประสบปัญหาด้านสุขภาพและอาศัยอยู่คนเดียวตามลำพังเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งแหล่งรายได้หลักในการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุส่วนใหญ่มาจากการพึ่งพิงรายได้จากสมาชิกในครอบครัว สวัสดิการของรัฐ และรายได้จากการทำงานของผู้สูงอายุเอง ซึ่งหมายความว่า หากไม่มีสมาชิกในครอบครัวดูแล และสวัสดิการของรัฐไม่เพียงพอ ผู้สูงอายุจะไม่สามารถเกษียณอายุได้ โดยยังคงต้องทำงานหารายได้เลี้ยงตัวเองต่อไป ซึ่งสภาพปัญหาดังกล่าวล้วนส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการดำรงชีพของผู้สูงอายุ ถึงแม้ว่าที่ผ่านมาประเทศไทยจะมีระบบบำนาญและระบบการออมเพื่อยามชราภาพหลายระบบมาใช้เพื่อเป็นกลไกในการสร้างหลักประกันรายได้สำหรับผู้สูงอายุ แต่การดำเนินการตามระบบดังกล่าวอาจช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้สำหรับการใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำเพียงพอสำหรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณแบบไม่ตกอยู่ใต้เส้นความยากจนเท่านั้น ดังนั้น เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุหลังเกษียณให้ดียิ่งขึ้น เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามที่กระทรวงการคลังเสนอให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ได้แก่ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นหน่วยงานนำร่องในการดำเนินมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เพื่อให้ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป สามารถนำที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์และปลอดภาระหนี้มาเปลี่ยนเป็นรายได้ในการดำรงชีพเป็นรายเดือน ซึ่งเป็นการช่วยสร้างความมั่นคงทางการเงินให้กับประชาชนหลังเกษียณให้เพียงพอต่อการดำรงชีวิต และเพื่อบรรเทาปัญหาภาระงบประมาณของภาครัฐด้านสวัสดิการชราภาพของประเทศในระยะยาว

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ หรือ Reverse Mortgage แปลตรงตัวว่า การจำนองแบบย้อนกลับ เนื่องจากมีลักษณะตรงกันข้ามกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย เริ่มต้นใช้ครั้งแรกที่ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อช่วยบรรเทา

ปัญหาของผู้สูงอายุที่ส่วนใหญ่เป็นผู้ครอบครองที่อยู่อาศัย แต่มีรายได้หลังเกษียณไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ รวมถึงต้องการลดภาระด้านสวัสดิการของรัฐในการดูแลผู้สูงอายุ โดยสินเชื่อประเภทนี้ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุจะนำบ้านหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนและปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และสถาบันการเงินจะจ่ายเงินสินเชื่อให้กับผู้กู้ โดยวงเงินที่ได้รับจะขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ มูลค่าของที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ย ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุจะได้รับอาจมีลักษณะเป็นเงินก้อนรับทั้งจำนวนหรือทยอยรับเงินเป็นงวดจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันไว้ โดยในระหว่างที่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตหรือสัญญายังไม่ครบกำหนด ผู้ก้วยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในบ้านที่นำมาเป็นหลักประกันดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เมื่อผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุเสียชีวิตหรือครบสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนด ผู้กู้หรือทายาทสามารถนำเงินมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนบ้าน หรือให้สถาบันการเงินนำบ้านออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ซึ่งหากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าวงเงินสินเชื่อ เงินส่วนต่างที่เหลือจะตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้กู้ต่อไป แต่หากมูลค่าบ้านที่ขายได้ต่ำกว่าวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินจะไม่สามารถไล่เบี้ยจากผู้สูงอายุหรือทายาทให้รับผิดชอบส่วนขาดนั้นได้ การจำนองแบบย้อนกลับ หรือ Reverse Mortgage จึงเป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เอื้อประโยชน์ให้ผู้สูงอายุที่ไม่มีรายได้หรือเงินออม หรือไม่มีลูกหลานดูแลยามเกษียณให้สามารถแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้กลายเป็นเงินทุนสำหรับไว้ใช้จ่าย โดยไม่จำเป็นต้องขายกรรมสิทธิ์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของกลุ่มผู้สูงอายุที่ยังไม่มีความพร้อมเพียงพอสำหรับการเกษียณได้ นอกจากนี้ยังเป็นการช่วยลดงบประมาณของภาครัฐในการดูแลผู้สูงอายุอีกด้วย แต่ทั้งนี้ก็มีข้อควรระวังสำหรับการใช้สินเชื่อประเภทดังกล่าวที่อาจส่งผลกระทบต่อตัวผู้กู้ทั้งในด้านการเงิน และคุณภาพทางสังคม อาทิ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต และจากการที่ผู้กู้มีอายุยืนยาว ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุได้รับเงินน้อยลงหรือมีเงินเหลือไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพในช่วงเวลาที่เหลือของชีวิต และนอกจากนี้ยังอาจไม่เหลือบ้านไว้เป็นมรดกแก่ทายาทหรือลูกหลาน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาการไร้ที่อยู่ของสมาชิกในครอบครัวตามมาได้ ผู้สูงอายุที่สนใจสินเชื่อประเภทดังกล่าวจึงควรศึกษาและพิจารณาให้รอบด้านถึงข้อดีข้อเสีย และผลกระทบต่าง ๆ ที่จะตามมาก่อนตัดสินใจทำสัญญา

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ หรือ Reverse Mortgage นับเป็นสินเชื่อทางการเงินรูปแบบใหม่ ที่นำมาใช้ในประเทศไทยที่มีลักษณะซับซ้อนและมีเงื่อนไขไม่เหมือนกับสินเชื่อทางการเงินประเภททั่วไป ดังนั้น สถาบันการเงินจึงควรนำเสนอหรือสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุทราบเกี่ยวกับลักษณะของสินเชื่อ ความเสี่ยงและสิทธิในกรณีต่าง ๆ เพื่อให้ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุสามารถตัดสินใจได้ตรงตามความต้องการและความเสี่ยงที่ตนสามารถยอมรับได้ และในขณะเดียวกันผู้สูงอายุเมื่อได้รับเงินจากสินเชื่อดังกล่าวแล้ว ก็ควรใช้จ่ายเงินอย่างระมัดระวัง โดยไม่ก่อหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้การดำเนินชีวิตในบั้นปลายเป็นไปอย่างมีความสุข

ทั้งนี้ ในปัจจุบันธนาคารออมสินได้มีการนำร่องเปิดให้บริการโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุแก่ประชาชนแล้ว เมื่อเดือนตุลาคม 2560 แต่ในส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่ระหว่างขั้นตอนการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถรองรับและให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุต่อไปได้

บรรณานุกรม

- กระทรวงการคลัง. (2560). ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 148/2559 เรื่อง มาตรการรองรับผู้สูงอายุ. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.mof.go.th/home/Press_release/News2016/148.pdf
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (15 ธันวาคม 2560). ที่ ธพท.ผนส.(23)ว. 1950/2560 เรื่อง นำส่งแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) ของสถาบันการเงิน. สืบค้น 22 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://www.bot.or.th/Thai/FIPCS/Documents/FPG/2560/ThaiPDF/25600303.pdf>
- ธนาคารออมสิน. (2560ก). Aging Society มุมมองและผลกระทบ. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://www.gsb.or.th/getattachment/23719896-611d-4e3c-b083-ae31f12b4828/Aging-Society-มุมมองและผลกระทบ-Inter.aspx>
- _____. (2560ข). Reverse Mortgage นวัตกรรมการเงินเพื่อผู้สูงอายุ. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d189-16aa-47b1-9bca-9716675c18e5/RM_final-edit.aspx
- _____. (ม.ป.ป.). สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage). สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.gsb.or.th/personal/products/loan_rt/Reverse-Mortgage.aspx
- นิภาพันธุ์ พุนเสถียรทรัพย์. (ม.ป.ป.). คนไทย "จนตอนแก่" ปัญหาใหญ่ระดับชาติ. สืบค้น 22 พฤษภาคม 2561 จาก <http://www.scb.co.th/line/tip/money-plan.html>
- มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย. (2560). สังคมสูงวัย. สืบค้น 18 พฤษภาคม 2561 จาก https://www.m-society.go.th/article_attach/20463/21073.pdf
- ยุวानी อ้วนอง. (2560). Reverse mortgage: สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทางเลือกวัยเกษียณ. สืบค้น 22 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://www.scbeic.com/th/detail/product/3229>
- Reverse Mortgage ทางออกใหม่ของวัยเกษียณ. (30 กันยายน 2560). การเงินการธนาคาร, น. 66 (เต็มหน้า). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip
- สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. (2558). วาระปฏิรูปที่ 30 : การปฏิรูประบบเพื่อรองรับสังคมสูงวัย. สืบค้น 2 มีนาคม 2561 จาก https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_parcy/download/parcy/057.pdf
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2560). สรุปประเด็นข้อเสนอและความเห็นประเด็นสำคัญของมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง ขอบปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อขยายขอบเขตการทำธุรกิจและแก้ไขข้อขัดข้องในการดำเนินกิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร่างกฎหมาย รวม 3 ฉบับ). สืบค้น 2 มีนาคม 2561 จาก https://cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99323570
- สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์. (2560). Reverse Mortgage ทางเลือกจัดการบ้านของคน 60+. สืบค้น 4 มีนาคม 2561 จาก https://k-expert.askkbank.com/KnowledgeResources/Articles/Pages/Retire_A035.aspx