

แนวทางการบริหารจัดการผู้สูงวัยโดยใช้แนวคิด
การจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) :
ศึกษากรณีธนาคารออมสิน

โดย

นายอิสระ วงศ์รุ่ง
รองผู้อำนวยการธนาคารออมสิน
กลุ่มลูกค้าบุคคล

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๐
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๐ - ๒๕๖๑

บทคัดย่อ

เรื่อง แนวทางการบริหารจัดการผู้สูงวัยโดยใช้แนวคิดการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) : ศึกษากรณีธนาคารออมสิน

ลักษณะวิชา สังคมจิตวิทยา

ผู้วิจัย นาย อิสระ วงศ์รุ่ง

หลักสูตร วปอ.

รุ่นที่ ๖๐

การจำนองย้อนกลับช่วยให้เจ้าของบ้านสามารถเปลี่ยนถิ่นที่อยู่ของพวกเขาเป็นเงินสดได้ แทนการชำระเงินจำนองรายเดือนพวกเขาจะค่อยๆ ได้รับเงินกู้ยืมในงวดเป็นระยะเวลานานจนกว่าพวกเขาจะตายหรือจนกว่าเงินกู้ยืมที่ได้รับอนุมัติหมดหมดแล้ว ถ้าพวกเขาตายแล้ว ทายาทจะมีทางเลือกในการจ่ายเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยเพื่อเรียกคืนบ้านหรือเพียงแค่อำนาจไปข้างหน้าเพื่อให้ธนาคารออมสินดำเนินการยึดสังหาริมทรัพย์ต่อไป บริการธนาคารดังกล่าวสัญญาเจ้าของบ้านผู้สูงอายุไม่เพียง แต่เงินสดสำหรับค่าใช้จ่ายประจำวันของพวกเขา แต่ยังหลังคาเหนือหัวของพวกเขา การเลือกแบบย้อนหลัง (Reverse-mortality) จะช่วยเสริมการให้บริการด้านการธนาคารอื่นๆ ของธนาคารออมสินเช่นอัตราดอกเบี้ยพิเศษ

ธนาคารเพื่อการออมเพื่อการออมเพื่อการเกษียณอายุ (BOI) ได้รับการจัดเตรียมเป็นครั้งแรกในการจำนองย้อนหลัง - แพลตฟอร์มเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุซึ่งมีมูลค่าสูงถึง ๕ พันล้านบาทในช่วงต้นปี พ.ศ. ๒๕๖๑ การจำนองย้อนกลับถือเป็นส่วนหนึ่งของแผนของรัฐบาลที่จะเสริมสร้างความปลอดภัยในการเกษียณอายุ สุทธิในขณะที่ประเทศไทยกลายเป็นสังคมที่สูงอายุ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่าจะร้อยละของคนไทยวัย ๖๐ ปีขึ้นไปคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจาก ๑๔ เปอร์เซ็นต์ เป็น ๑๗.๕ เปอร์เซ็นต์ ในปี ๒๐๒๐ ๒๑ เปอร์เซ็นต์ ในปี ๒๕๖๘ และ ๒๕.๒ เปอร์เซ็นต์ ในปี ๒๕๗๓

ABSTRACT

Title The Management of Elders with Reverse Mortgage Solution: A Case Study of Government Saving Bank
Field Social-Psychology
Name Mr.Isara Wongrung Course NDC Class 60

A reverse mortgage allows homeowners to convert their residence into cash. Instead of making monthly mortgage payments, they will gradually receive the loan amount in instalments over a long period of time until they die or until the approved loan amount is fully exhausted. If they die, their heirs will have the option of paying back the loan including interest to reclaim the home or of simply stepping aside for the GSB to go ahead with foreclosure. Such banking services promise elderly homeowners not just cash for their daily expenses but also a roof over their head. The reverse-mortgage option will complement GSB's other elderly-friendly banking services, such as special interest rates.

The Government Savings Bank (GSB) is set to offer its first batch of reverse mortgages - home equity conversion housing loans for the elderly - worth up to 5 billion baht early 2018. Reverse mortgage is a part of the government's plan to strengthen the retirement safety net as Thailand becomes an ageing society. The Fiscal Policy Office estimates that the percentage of Thais aged 60 and over is expected to increase from 14% of the population now to 17.5% in 2020, 21.2% in 2025 and 25.2% in 2030.

คำนำ

รัฐบาลได้เริ่มมีมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุมาโดยตลอด ทั้งให้บริษัทสามารถจ้างลูกจ้างที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปได้ เพิ่มสวัสดิการให้กับผู้สูงอายุในบำเหน็จบำนาญ แต่ละมาตรการต่างคิดขึ้นมา เพื่อให้ทันกับอัตราผู้สูงอายุ ที่นับวันยิ่งเพิ่มขึ้นทุกปี จากปัจจุบันมีผู้สูงอายุ ที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปเกือบ ๑๐ ล้านคน หรือมีสัดส่วน ๑๕% ของประชากรทั้งประเทศ ที่มีกว่า ๖๕ ล้านคน และกระทรวงสาธารณสุข ได้คาดการณ์ไว้ว่าในปี ๒๕๖๘ จะมีจำนวนผู้สูงอายุสูงถึง ๑๔ ล้านคน ธนาคารผู้สูงวัย ก็เป็นอีกหนึ่งมาตรการสำหรับผู้สูงอายุด้วย ซึ่งถือว่าเป็นข้อกำหนดใหม่ ที่ให้คนมีอายุมากกว่า ๖๐ ปี สามารถทำธุรกรรมได้ด้วยตัวเอง โดยไม่ต้องโอนทรัพย์สินให้ลูกหลาน หรือญาติพี่น้อง ในการมาขอทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคาร นอกจากมาตรการที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุที่ทยอยออกมาเรื่อยๆ แต่ปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้น เมื่อประเทศเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ คือการขาดแคลนแรงงาน คงต้องเป็นงานหนักของรัฐบาล ที่ต้องคิดรองรับกับสังคมผู้สูงอายุ และต้องหาทางออกกับภาวะขาดแคลนแรงงานด้วยปัจจุบันประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเรียบร้อยแล้ว สิ่งที่เป็นห่วงสำหรับผู้สูงอายุที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คือ รายได้ที่จะยังชีพที่ไม่สามารถทำงานหาเงินเพื่อใช้จ่ายในชีวิตประจำวันตลอดจนสุขภาพที่เริ่มทรุดและต้องมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจำนวนมาก และถ้าใครที่เป็นโรคที่เรื้อรังด้วยแล้วจะต้องพบกับปัญหาอีกมากมาย ถ้าใครที่รับราชการที่มีบำนาญ ก็ไม่น่าห่วงเนื่องสามารถเบิกค่ารักษาพยาบาลได้ตลอดชีพ แต่ผู้สูงอายุที่ไม่ได้เป็นข้าราชการบำนาญ ไม่มีเงินเก็บเพียงพอต่อการใช้ชีวิต และไม่มีลูกหลานดูแล ซึ่งมีจำนวนมากขึ้น ดังนั้น กระทรวงการคลังที่มองเห็นปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้นจึงเสนอให้มี Reverse Mortgage Loan ออกมา

(นายอิสระ วงศ์รุ่ง)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๐

ผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
คำนำ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	จ
สารบัญแผนภาพ	ฉ
บทที่ ๑ บทนำ	๑
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	๒
ขอบเขตของการวิจัย	๒
วิธีดำเนินการวิจัย	๒
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	๓
คำจำกัดความ	๓
บทที่ ๒ ทฤษฎีและแนวคิด	๔
แนวคิดการสร้างเงินบำนาญ	๔
แนวคิดการจ้างงานย้อนกลับ	๗
การจ้างงานย้อนกลับ : สนับสนุนและคัดค้าน	๑๔
สรุป	๑๕
บทที่ ๓ บทวิเคราะห์และสังเคราะห์การจ้างงานย้อนกลับ	๑๖
Reverse Mortgage (RM): การจ้างงานย้อนกลับคือทางเลือกของวัยเกษียณ	๑๖
Reverse Mortgage (RM): การวางแผนก่อนเกษียณ	๒๕
Reverse Mortgage (RM): การวางแผนก่อนแก่ ดูแลชีวิตก่อนตาย	๒๗
สรุป	๓๒
บทที่ ๔ แนวทางการจัดการมาตรการและวิธีการของธนาคารผู้สูงอายุ	๓๓
การเตรียมความพร้อม	๓๓
กรณีต้นแบบสิงคโปร์	๓๗
ธนาคารผู้สูงอายุกับแนวคิดการจ้างงานย้อนกลับของธนาคารออมสิน	๔๑
สรุป	๕๑
บทที่ ๕ สรุปและข้อเสนอแนะ	๕๓
สรุป	๕๓
ข้อเสนอแนะ	๕๔
บรรณานุกรม	๕๕
ประวัติย่อผู้วิจัย	๕๗

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๓-๑	ตัวอย่างประเทศที่นำรูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้	๒๔
๓-๒	รายละเอียดหลักเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธกส.)	๓๐
๔-๑	การรับมือสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย	๔๓
๔-๒	การจ่ายเงินสินเชื่อ	๕๐
๔-๓	สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM)	๕๐

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
๓-๑ การเข้าร่วมโครงการ	๒๑
๔-๑ การประเมินจากประชากรในประเทศที่พัฒนาแล้ว	๓๓
๔-๒ การเปลี่ยนแปลงของประชากร	๓๔
๔-๓ อายุเฉลี่ย	๓๕
๔-๔ ค่าใช้จ่ายในแต่ละช่วยอายุในวัยเกษียณ	๓๕
๔-๕ บ้านพักผู้สูงอายุ	๓๗
๔-๖ นิยามสังคมผู้สูงอายุตามเกณฑ์องค์การสหประชาชาติ (UN)	๔๑
๔-๗ ๑๐ อันดับประเทศในเอเชียที่กำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัย	๔๒
๔-๘ Reverse Mortgage in USA	๔๔
๔-๙ Reverse Mortgage in Australig	๔๕
๔-๑๐ Reverse Mortgage in Korea	๔๖
๔-๑๑ Reverse Mortgage in Hong Kong	๔๗
๔-๑๒ สินเชื่อ RM ในประเทศไทย	๔๘
๔-๑๓ กระบวนการ Reverse Mortgage	๔๙
๔-๑๔ เงินรายเดือน	๔๙
๔-๑๕ กิจกรรมส่งเสริมการขาย	๕๑

บทที่ ๑

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐบาลได้เริ่มมีมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุมาโดยตลอด ทั้งให้บริษัทสามารถจ้างลูกจ้างที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปได้ เพิ่มสวัสดิการให้กับผู้สูงอายุในบำเหน็จบำนาญ แต่ละมาตรการต่างคิดขึ้นมา เพื่อให้ทันกับอัตราผู้สูงอายุ ที่นับวันยิ่งเพิ่มขึ้นทุกปี จากปัจจุบันมีผู้สูงอายุ ที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปเกือบ ๑๐ ล้านคน หรือมีสัดส่วนร้อยละ ๑๕ ของประชากรทั้งประเทศ ที่มีกว่า ๖๕ ล้านคน และกระทรวงสาธารณสุข ได้คาดการณ์ไว้ว่าในปี ๒๕๖๘ จะมีจำนวนผู้สูงอายุสูงถึง ๑๔ ล้านคน ธนาคารผู้สูงวัย ก็เป็นอีกหนึ่งมาตรการสำหรับผู้สูงอายุด้วย ซึ่งถือว่าเป็นข้อกำหนดใหม่ ที่ให้คนมีอายุมากกว่า ๖๐ ปี สามารถทำธุรกรรมได้ด้วยตัวเอง โดยไม่ต้องโอนทรัพย์สินให้ลูกหลาน หรือญาติพี่น้อง ในการมาขอทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคาร นอกจากมาตรการที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุที่ทยอยออกมาเรื่อย ๆ แต่ปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้น เมื่อประเทศเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ คือการขาดแคลนแรงงาน คงต้องเป็นงานหนักของรัฐบาล ที่ต้องคิดรองรับกับสังคมผู้สูงอายุ และต้องหาทางออกกับภาวะขาดแคลนแรงงานด้วยปัจจุบันประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเรียบร้อยแล้ว สิ่งที่เป็นห่วงสำหรับผู้สูงอายุที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คือ รายได้ที่ยังชีพที่ไม่สามารถทำงานหาเงินเพื่อใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ตลอดจนสุขภาพที่เริ่มทรุดและต้องมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจำนวนมาก และถ้าใครที่เป็นโรคที่เรื้อรังด้วยแล้วจะต้องพบกับปัญหาอีกมากมาย ถ้าใครที่รับราชการที่มีบำนาญ ก็ไม่น่าห่วงเนื่องสามารถเบิกค่ารักษาพยาบาลได้ตลอดชีพ แต่ผู้สูงอายุที่ไม่ได้เป็นข้าราชการบำนาญ ไม่มีเงินเก็บเพียงพอต่อการใช้ชีวิต และไม่มีลูกหลานดูแล ซึ่งมีจำนวนมากขึ้น ดังนั้น กระทรวงการคลังที่มองเห็นปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้นจึงเสนอให้มี Reverse Mortgage Loan ออกมา

บริการทางการเงินที่พึงประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ ที่ผู้สูงอายุต้องการยังมีไม่มากและมีการเตรียมการอย่างครอบคลุม ทุกอย่างเป็นไปเพื่อให้คนสามารถจัดการการเงินได้ล่วงหน้า ก่อนจะเข้าสู่วัยจึงไม่ควรตัดสินใจจัดการการเงินด้วยตนเองเพราะสมองไม่กระฉับกระเฉงดีพอและผลิตภัณฑ์ทางการเงินมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไป ด้านบริการทางการเงินเพื่อผู้สูงอายุที่พอเทียบเท่ากับบำนาญ ที่น่าจะมีในเมืองไทย มีตัวอย่างดังต่อไปนี้ ภาคสถาบันการเงินต่าง ๆ (ไม่รวมธนาคารพาณิชย์) กรมธรรม์ประกันชีวิต จ่ายเบี้ยประกันครั้งเดียว ได้รับเงินจ่ายคืนเป็นงวดตลอดชีพ

ผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ที่จ่ายคืนแบบบำนาญ ตามแต่ที่สถาบันการเงินจะคิดขึ้นมา ภาครัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลอายุยาว จ่ายคืนแบบลดเงินต้น (เทียบได้กับการกู้เงินโดยรัฐ แบบลดต้นลดดอก) โดยให้มีตัวเงินจ่ายคืนทุกเดือนอย่างสม่ำเสมอ ภาคธนาคาร การแปลงสินทรัพย์ (บ้านพักอาศัย) เป็น กระแสเงินสด ผ่านการกู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยขายบ้านให้สถาบันการเงิน (reversed mortgage) ภาคเอกชนทำบางอย่างเองไม่ได้ ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดขอบเขต ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่ ผู้สูงอายุที่มีบทบาทในสมาคม ชมรม ฯลฯ จะได้ระดมพลังกันเพื่อผลักดัน โน้มน้าว เรียกร้อง หรือนำเสนอ ให้เกิดมีผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ หรือกฎหมายจำเป็นเพื่อให้เกิดบริการที่ ประสงค์ด้วย ซึ่งธนาคารออมสินได้พัฒนาแนวทางการบริหารจัดการผู้สูงวัยด้วยแนวคิดการจ้างอง ช้อนกลับ เพื่อนำไปสู่นโยบายทางสังคมผ่านผลิตภัณฑ์ทางการเงินเพื่อการจัดการประชากรผู้สูงวัย ของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อสร้างความเข้าใจในทิศทางของการบริหารการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยตาม นโยบายของรัฐบาลที่ต้องการส่งเสริมและช่วยเหลือกลุ่มประชากรผู้สูงวัยให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี
๒. เพื่อกำหนดมาตรการที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดให้กับประชากรสูงวัยซึ่งเป็นผู้ อาวุโสของสังคมไทยในการพัฒนาประเทศ

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ จะทำการศึกษาแนวทางและมาตรการในการใช้วิธีการทางการเงินการ ธนาคารกับผู้สูงวัยในต่างประเทศทั้งที่ประสบความสำเร็จ ตลอดจนทั้งปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่แต่ละ ประเทศเผชิญมาวิเคราะห์ สังเคราะห์ เพื่อเปรียบเทียบและหาแนวทางที่เหมาะสมต่อการ ใช้ มาตรการและผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารกับผู้สูงวัยในประเทศไทย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากเอกสารทางการ กึ่งทางการ รายงานข่าว สื่อประชาสัมพันธ์ เอกสารบันทึกการประชุม และสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิ กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการ ประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) และอื่น ๆ ผ่านสื่อออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อทำการศึกษา

แนวทางและมาตรการในการใช้วิธีการทางการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยในต่างประเทศ จากนั้นนำมาบูรณาการและพัฒนาจนกลายมาเป็นวิธีการที่เหมาะสมต่อประชากรผู้สูงวัยในประเทศไทย

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

๑. ได้ทราบและเข้าใจในทิศทางของการบริหารการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการส่งเสริมและช่วยเหลือกลุ่มประชากรผู้สูงวัยให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี

๒. ได้ทราบถึงแนวทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดให้กับประชากรสูงวัยตามนโยบายของรัฐบาล ด้วยการออกมาตรการและวิธีการที่ทำให้เกิดประโยชน์แก่ทั้งสองฝ่าย (mutual benefit)

คำจำกัดความ

การจ้างงานย้อนกลับ	หมายถึง	สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไป โดยนำที่อยู่อาศัยของตน มีกรรมสิทธิ์และปลอดหนี้ นำมาเป็นรายได้ในการดำรงชีวิต
ผลิตภัณฑ์	หมายถึง	สิ่งที่น่าสนใจแก่ตลาดเพื่อให้เกิดความสนใจ การซื้อ การใช้ หรือการบริโภค ซึ่งสามารถตอบสนองความจำเป็นและความต้องการได้ ซึ่งในที่นี้ เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงิน

บทที่ ๒

ทฤษฎีและแนวคิด

แนวคิดการสร้างเงินบำนาญ

วิธีการสร้างเงินบำนาญด้วยตัวเองมีหลากหลายวิธี ดังนี้ (พงศพิชญ์ พิณสาย, ๒๕๖๐)

๑. สร้างเงินบำนาญผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (provident fund) วิธีนี้เหมาะสำหรับพนักงานบริษัทเอกชนหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจที่นายจ้างมีสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้ ซึ่งโดยหลักการแล้ว กองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นกองทุนภาคสมัครใจระหว่างนายจ้างกับลูกจ้าง ดังนั้นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพทั้งก่อนจะประกอบด้วยเงินสะสมส่วนของผู้จ้างและเงินสมทบส่วนของผู้จ้าง โดยหากเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพไปจนครบเงื่อนไข เมื่อเกษียณอายุจากการทำงานเงินทั้งก่อนจะเป็นของผู้จ้างผู้นั้น โดยไม่ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาแต่เดิม สำหรับเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พนักงานจะรับได้เป็นเงินก้อน แต่ไม่กี่ปีหลังมีทางเลือกสำหรับการรับเงินที่หลากหลายขึ้น โดยรับเป็นเงินก้อนอย่างเดิมก็ได้ หรือจะทยอยรับเป็นงวดๆ ก็ได้ หรือเลือกแบบผสมรับเงินก้อนส่วนหนึ่งและรับเป็นงวดอีกส่วนหนึ่งก็ทำได้ ซึ่งสิทธิในการรับเงินเป็นงวดนี้เองที่เป็นช่องทางให้พนักงานบริษัททั่วไปสร้างเงินบำนาญให้กับตัวเอง การเลือกสร้างเงินบำนาญด้วยวิธีนี้ ผู้รับบำนาญต้องวางแผนการเงินล่วงหน้าเป็นอย่างดี เนื่องจากจำนวนเงินและระยะเวลาที่รับเงินที่จะได้รับขึ้นอยู่กับเงินในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่มีอยู่ เช่น ถ้าต้องการมีเงินบำนาญเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาทหลังเกษียณอายุไปอีก ๑๐ ปี ควรจะต้องมีเงินในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพทั้งส่วนของตัวเองและส่วนของผู้จ้างรวมกันไม่น้อยกว่า ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท และถ้าต้องการเงินก้อนด้วยก็ต้องมีเงินมากกว่านี้ และต้องไม่ลืมที่จะดูค่าใช้จ่ายอื่นๆ จากการรับเงินเป็นงวดประกอบด้วย

๒. สร้างเงินบำนาญผ่านกองทุนประกันสังคม (social security fund) คนจำนวนไม่น้อยรู้จักสวัสดิการของประกันสังคมในรูปของสิทธิการรักษาพยาบาลเท่านั้น แต่จริงๆ แล้วผู้ประกันตนที่จ่ายเงินสมทบกับกองทุนประกันสังคมไม่น้อยกว่า ๑๕๐ เดือน หรือ ๑๕ ปี มีสิทธิได้รับเงินบำนาญชราภาพเป็นรายเดือน ตามสูตรการคำนวณที่กองทุนประกันสังคมกำหนด เงินบำนาญชราภาพเป็นบำนาญรายเดือนให้แก่ผู้ประกันตนไปตลอดชีวิต ดังนั้น การสมัครเป็นผู้ประกันตนภายใต้กองทุนประกันสังคม หรือการเลือกนายจ้างที่มีสวัสดิการประกันสังคม หรือเมื่อ

ออกจางานและมีนายจ้างใหม่ที่ไม่มืสวัสดิการประกันสังคม แล้วเราเลือกที่จะจ่ายสมทบประกันสังคมด้วยตัวเอง ก็เป็นช่องทางหนึ่งที่ใช้ในการสร้างบำนาญด้วยตัวเอง การเลือกสร้างบำนาญด้วยวิธีนี้มีข้อดีคือเป็นบำนาญที่รู้จำนวนเงินแน่นอน และจะจ่ายให้เราไปตลอดชีวิต เนื่องจากได้รับการสนับสนุนโดยภาครัฐ อย่างไรก็ตาม เงินบำนาญในส่วนนี้คิดเป็นจำนวนเงินไม่มากนัก ซึ่งจากสูตรการคำนวณปัจจุบัน เงินบำนาญรายเดือนที่จะได้รับอยู่ที่ประมาณ ๓,๐๐๐-๓,๕๐๐ บาท ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการจ่ายเงินสมทบ ดังนั้นจึงควรมีการออมเงินจากช่องทางอื่นควบคู่กันไปด้วย

๓. สร้างเงินบำนาญผ่านประกันชีวิตแบบบำนาญ (annuity) เป็นการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตที่มีการระบุไว้ชัดเจนแต่แรกว่าเป็นประกันชีวิตแบบบำนาญ ซึ่งบริษัทประกันจะระบุชัดเจนในกรมธรรม์ว่าจะต้องจ่ายค่าเบี้ยประกันกี่ปี และจะได้รับเงินบำนาญตั้งแต่อายุเท่าไรไปจนถึงอายุเท่าไร เป็นจำนวนเงินงวดละเท่าใด ซึ่งรูปแบบของประกันชีวิตแบบบำนาญจะค่อนข้างหลากหลาย มีตั้งแต่ส่งเงินแค่ ๕ ปี ไปจนถึงหลายสิบปี และการเริ่มจ่ายเงินก็มีตั้งแต่เริ่มจ่ายบำนาญตอนอายุ ๕๕ ไปจนถึง ๖๕ ปี และการสิ้นสุดการจ่ายเงินมีตั้งแต่อายุ ๘๐ ไปจนถึง ๙๐ ปี การเลือกสร้างบำนาญด้วยวิธีนี้มีข้อดีคือมีตัวเลือกที่หลากหลายให้เราสามารถออกแบบได้เอง และคาดการณ์จำนวนเงินที่จะได้รับล่วงหน้าได้ อย่างไรก็ตาม การสร้างเงินบำนาญด้วยวิธีนี้เป็น การสร้างเงินบำนาญผ่านภาคเอกชน ดังนั้น จึงควรพิจารณาปัจจัยด้านความมั่นคงของบริษัทประกันประกอบด้วย เนื่องจากกว่าจะได้รับบำนาญก็เป็นเวลาสิบหรือหลายสิบปีข้างหน้า

๔. สร้างเงินบำนาญผ่านกองทุนการออมแห่งชาติ (กอช.) สำหรับผู้ที่ประกอบอาชีพอิสระและไม่ได้อยู่ในระบบบำนาญใดๆ ของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และมีอายุตั้งแต่ ๑๕ ปีขึ้นไป สามารถสมัครเข้าเป็นสมาชิกได้ โดยส่งเงินตั้งแต่เดือนละ ๕๐ บาท แต่ไม่เกินปีละ ๑๓,๒๐๐ บาท โดยจะมีภาครัฐสมทบเงินให้อีกส่วนหนึ่ง ซึ่งเมื่อส่งเงินครบตามเงื่อนไข เช่น ครบ ๑๐ ปี ก็จะได้สิทธิรับเงินบำนาญตลอดชีวิตการเลือกสร้างบำนาญด้วยวิธีนี้มีข้อดีคือเหมาะสำหรับผู้ประกอบอาชีพอิสระและไม่มีเงินส่งต่อเดือนมากนัก ภาครัฐกำหนดเงินส่งขั้นต่ำเพียงเดือนละ ๕๐ บาท และมีเงินสมทบจากภาครัฐอีกด้วย แต่เนื่องจากการส่งเงินต่องวดที่ไม่มาก เงินบำนาญที่จะได้รับหลังเกษียณก็จะคิดเป็นเม็ดเงินที่ไม่มากตามไปด้วย ตัวอย่างเช่น หากออมเงินเดือนละ ๒๐๐ ตั้งแต่อายุ ๓๐ ปีจนถึง ๖๐ ปี จะได้เงินบำนาญเดือนละ ๘๗๕ บาท ซึ่งคงไม่พอสำหรับการดำรงชีวิต จึงควรมีการออมเงินจากช่องทางอื่นควบคู่กันไปด้วย

๕. สร้างเงินบำนาญผ่านกองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ (Retirement Mutual Fund: RMF) เป็นการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์กองทุนรวมที่ระบุชัดเจนว่าเป็นกองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพหรือ

RMF กองทุนรวมประเภทนี้ ผู้ซื้อจะไถ่ถอน (หรือขายคืน) หน่วยลงทุนได้เมื่อมีอายุ ๕๕ ปี เป็นการบังคับให้ออมเงินเพื่อนำไปใช้ในวัยเกษียณหรือใกล้เกษียณอายุการทำงานไปในตัว ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแทบทุกแห่งมีกองทุนประเภทนี้เสนอขาย ด้วยลักษณะของการลงทุนที่ต่างกันตั้งแต่เสี่ยงน้อยไปจนถึงเสี่ยงมาก เราจึงควรเลือกแบบหรือส่วนผสมของการลงทุนให้เหมาะกับตัวเอง ภายใต้อัตราความเสี่ยงที่รับได้ การเลือกสร้างบำนาญด้วยวิธีนี้มีข้อดีคือเลือกแบบแผนได้ค่อนข้างหลากหลายจากหลายบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แต่มีข้อควรระวังคือการเลือกแบบแผนที่มีความเสี่ยงซึ่งคาดหวังผลตอบแทนสูง อาจได้รับผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดหวังก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพนั้น โดยตัวมันเองไม่ได้อยู่ในรูปแบบของเงินบำนาญเสียทีเดียว แต่เราสามารถประยุกต์ผ่านเทคโนโลยีของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนที่ให้ส่งคำสั่งไถ่ถอน (หรือขายคืน) หน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นงวดได้ ทำให้เราจะได้เงินเป็นงวดคล้ายกับเงินบำนาญนั่นเอง แต่ก็ต้องมีการวางแผนการเงินล่วงหน้าเป็นอย่างดีคล้ายกับกรณีของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การวางแผนการเงินเพื่อใช้ในยามเกษียณนั้นมักได้รับความสนใจจากคนหนุ่มสาวน้อยกว่าการวางแผนให้รวยเสมอ ครั้นจะมาเริ่มต้นวางแผนการเงินเพื่อใช้ในยามเกษียณตอนที่อายุมากขึ้นก็อาจจะไม่ทันการเสียแล้ว ในต่างประเทศจึงมีวิธีการสร้างเงินบำนาญอีกวิธีหนึ่งสำหรับคนที่ไม่ได้เตรียมเงินไว้ใช้ในยามเกษียณ วิธีนี้คือ

๖. สร้างเงินบำนาญผ่าน Reverse Mortgage ซึ่งอาจแปลเป็นภาษาไทยได้ว่า สินเชื่อ โดยมีบ้านเป็นหลักประกันค้ำประกัน โดยมันจะตรงกันข้ามกับการกู้เงินเพื่อซื้อบ้านตามปกติ Reverse Mortgage เป็นธุรกรรมที่สถาบันการเงินจ่ายเงินให้กับผู้กู้เป็นงวดๆ โดยผู้กู้ไม่ต้องชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยคืนจนกว่าจะสิ้นสุดการกู้ยืม และที่สำคัญก็คือผู้กู้อาศัยอยู่ในบ้านหลังดังกล่าวต่อไปได้ (บางกรณี สถาบันการเงินจะกันวงเงินจำนวนหนึ่งไว้สำหรับการเบิกใช้ในยามฉุกเฉินเพิ่มเติมก็ได้) ตัวอย่างเช่น บ้านราคา ๒ ล้านบาท สถาบันการเงินอาจจะพิจารณาปล่อยสินเชื่อให้ ๕๐ เปอร์เซ็นต์ของราคาบ้าน และทยอยจ่ายเป็นรายเดือนให้ผู้กู้ (ผู้สูงอายุ) ไว้เป็นค่าครองชีพไปเรื่อยๆ โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเงินว่าจะทยอยจ่ายไปเรื่อยๆ จนครบวงเงิน หรือจนกว่าผู้สูงอายุจะเสียชีวิต ซึ่งถ้ายังมีวงเงินกู้เหลือก็จะส่งเงินให้ทายาทต่อไป หรือจนกว่าทายาทจะขอไถ่ถอนบ้านคืน การเลือกสร้างบำนาญด้วยวิธีนี้มีข้อดีคือเป็นการใช้สินทรัพย์ที่ตัวเองมีมาสร้างเป็นเงินบำนาญก่อนสุดท้ายของชีวิต สำหรับผู้ที่มีบ้าน แต่วางแผนทางการเงินได้ไม่ดีพอ และยังอยู่ในบ้านต่อไปได้ (พงศ์พิชญ์ พิณสาย, ๒๕๖๐)

แนวคิดการจำนองย้อนกลับ

คนส่วนใหญ่ซื้อบ้านด้วยการจำนองตามปกติ (หรือไปข้างหน้า) ตัวอย่างที่เข้าใจกันทั่วไป เช่น คุณยืมเงินจากผู้ให้ยืมทำเงินรายเดือนเพื่อชำระยอดคงเหลือ และเมื่อการจำนองได้รับการชำระเต็มจำนวนแล้วคุณก็เป็นเจ้าของบ้านได้อย่างสมบูรณ์

ในทางเดียวกัน การจำนองย้อนกลับมีผลแตกต่างกันไป ในความเป็นจริงเป็นชื่อหมายความว่ามันทำงานในทางตรงกันข้ามแทนการทำแบบรายเดือน การชำระเงินให้กับผู้ให้กู้ผู้ให้กู้จะชำระเงินให้คุณตามสัดส่วนร้อยละของมูลค่าในบ้านของคุณ คุณเลือกที่จะจ่ายเงินสดเป็นเงินก้อนเดียวการเบิกเงินสดล่วงหน้าเป็นประจำทุกเดือน (ไม่ว่าจะอยู่ในบ้านหรือเป็นเวลาหลายปีก็ตาม) เป็นวงเงินเครดิต (คุณจะเลือกเวลาและเท่าไร การยืม) หรือการรวมกันของตัวเลือกเหล่านี้

ตลอดอายุของการจำนองย้อนกลับคุณเก็บซื้อบ้านของคุณ ซึ่งทำหน้าที่เป็นหลักประกันการกู้ยืม คุณจะคิดดอกเบี้ยเฉพาะเงินที่ได้รับและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่และแบบปรับได้ สินเชื่อจำนองย้อนหลังส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบปรับผันแปรตามดัชนีระยะสั้นเช่นตัวเงินคลัง ๑ ปีหรือ LIBOR (London Interbank Offered Rate) รวมถึงอัตราค่าไฟที่สามารถเพิ่มคะแนนเพิ่มอีก ๑-๓ เปอร์เซ็นต์ ดอกเบี้ยใดๆ ตลอดช่วงชีวิตของการจำนองย้อนหลังจนกว่าการชำระหนี้จะเกิดขึ้น

ในขณะที่เงินกู้กำลังดำเนินไปหนี้สินของคุณจะเพิ่มขึ้นในขณะที่ส่วนแบ่งที่บ้านของคุณลดลงเมื่อคุณย้ายขายบ้านหรือเสียชีวิตผู้ให้กู้จะขายบ้านเพื่อคืนเงินที่จ่ายให้คุณ หลังจากที่ชำระค่าธรรมเนียมผู้ให้กู้แล้วส่วนที่เหลือในบ้านจะตกเป็นของคุณหรือทายาทของคุณ (ในบางกรณีทายาทมีทางเลือกในการชำระคืนเงินกู้โดยไม่ต้องขายบ้าน)

เงินบำนาญ เป็นเงินที่ได้รับเป็นรายเดือนเมื่อเกษียณอายุจากการทำงาน ซึ่งเดิมที การมีเงินบำนาญสำหรับใช้จ่ายหลังเกษียณอายุจากการทำงาน เป็นสิทธิที่ให้เฉพาะกับข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจบางกลุ่มที่ทำงานครบตามเงื่อนไขที่กำหนด แต่แนวคิดเรื่องการวางแผนการเงินสมัยใหม่และผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่หลากหลายขึ้น ส่งผลให้ใครก็ตามที่มีการวางแผนการเงินเป็นอย่างดี ก็สามารถสร้างเงินบำนาญสำหรับใช้ในยามเกษียณอายุได้เช่นกัน

การจำนองย้อนกลับ

หากว่าต้องการมีบ้านสักหลัง การนำเงินสดไปซื้อคงต้องใช้เวลาในการเก็บเงินกันหลายปี และคงไม่เป็นเรื่องง่ายเลย ซึ่งปกติเราจะใช้วิธีกู้เงินจากธนาคาร โดยนำบ้านที่ซื้อไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันแล้วก็จ่ายเงินผ่อนคืนธนาคารทุกเดือนพร้อมกับดอกเบี้ย ซึ่งเรียกกันว่า Mortgage หรือการจำนองแบบปกติทั่วไป แต่มีการจำนองอีกประเภทหนึ่งเรียกว่า Reverse

Mortgage แปลว่า การจำนองแบบย้อนกลับ โดยการนำบ้านไปจำนองไว้กับธนาคารแล้วแทนที่เราจะต้องเป็นผู้จ่ายเงินให้กับธนาคารทุกเดือน แต่ทางตรงกันข้ามธนาคารจะเป็นผู้จ่ายเงินให้เราทุกเดือนเสมือนธนาคารเป็นผู้ซื้อบ้านของเรา และเราจะได้เงินสดมาใช้จ่ายแต่ละงวดตามที่ทำสัญญากับธนาคาร จนเมื่อครบกำหนดชำระสุดท้าย บ้านก็จะตกเป็นของธนาคาร ซึ่งต่างกับจำนองทั่วไป ซึ่งสุดท้ายบ้านจะเป็นของเราซึ่ง Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่กระบวนการทำงานสวนทางกับสินเชื่อทั่วไป ซึ่งคงจะสงสัยว่าสินเชื่อมีแรงจูงใจมาจากอะไร ธนาคารผู้ให้สินเชื่อจะได้รับประโยชน์อะไร และใครสามารถใช้บริการได้บ้าง

สินเชื่อประเภทนี้มีขึ้นเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้สูงอายุที่มีบ้านเป็นของตนเอง แต่ไม่ต้องการขายบ้านทันที เพราะยังต้องใช้อยู่อาศัยและมีรายได้ทุกเดือนสำหรับใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ซึ่งหลักการของสินเชื่อนี้ก็เปรียบเสมือนการทยอยขายบ้านให้กับธนาคาร โดยธนาคารจะตีมูลค่าบ้านพร้อมกับประเมินอายุเฉลี่ยของผู้กู้ แล้วจะทยอยจ่ายเงินค่าบ้านให้เป็นรายเดือน ซึ่งผู้กู้ก็ยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านหลังนั้นและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้กระทั่งผู้กู้เสียชีวิต หรือตัดสินใจขายบ้านนั้นก่อน เมื่อหลังครบกำหนดสัญญา บ้านก็จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคาร โดยธนาคารสามารถนำบ้านไปขายทอดตลาดต่อไป สินเชื่อประเภทนี้ถือเป็นทางเลือกให้ผู้สูงอายุสามารถนำบ้านมาสร้างกระแสเงินสดไว้ใช้ในวัยหลังเกษียณได้ และเป็นทางเลือกสำหรับสังคมไทยที่กำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ

ประเทศที่เริ่มใช้เป็นประเทศแรกคือ สหรัฐอเมริกา รัฐบาลประเทศนี้เห็นว่าผู้สูงอายุจำนวนมากครอบครองที่อยู่อาศัย และยังเป็นอีกทางหนึ่งที่ช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้ นอกเหนือจากการได้สวัสดิการทั่วไป เช่น ค่ารักษาพยาบาล โดยเริ่มใช้เมื่อ ปี ๑๙๘๘ เรียกว่า “Home Equity Conversion Mortgage (HECM)” สินเชื่อประเภทนี้รัฐบาลรับประกันว่าผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันผู้ปล่อยสินเชื่อทุกงวดตามสัญญา สินเชื่อประเภทนี้เริ่มมีนิยมนมากขึ้นในประเทศต่างๆ เช่น ออสเตรเลีย แคนาดา เกาหลีใต้ ฯลฯ สำหรับว่าเงื่อนไขในการพิจารณาสินเชื่อประเภทดังกล่าวมีอะไรบ้าง ซึ่งเงื่อนไขก็ขึ้นอยู่กับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแต่โดยทั่วไปที่สำคัญๆ ได้แก่

๑. กำหนดอายุขั้นต่ำของผู้กู้และคู่สมรส ซึ่งในสหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ที่อายุ ๖๒ ปี เกาหลีใต้ ๖๐ ปี เป็นต้น

๒. บ้านที่นำมาจำนองต้องเป็นบ้านที่ผ่อนหมดเรียบร้อยแล้วและไม่ติดจำนองที่อื่นๆ ไร่ ซึ่งบ้านในที่นี้ครอบคลุมทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม

๓. บ้านที่นำมาจำนองต้องเป็นบ้านที่อาศัยเป็นบ้านหลัก ไม่เป็นบ้านที่ซื้อไว้ตากอากาศ หรือบ้านที่ซื้อไว้เพื่อลงทุน

๔. ค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับบ้าน ผู้กู้ยังคงต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ไม่ว่าจะเป็นค่าภาษีที่อยู่อาศัย (ถ้ามี) ค่าประกันภัย ค่าส่วนกลางสำหรับอาคารชุดหรือหมู่บ้าน รวมถึงค่าบำรุงรักษาอื่นๆ

๕. ด้านกรรมสิทธิ์บ้าน ผู้กู้ยังเป็นผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์และยังสามารถอยู่อาศัยในบ้านได้จนกว่าจะเสียชีวิต หลังจากนั้นบ้านจึงจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารผู้ปล่อยกู้

สำหรับการคำนวณวงเงินสินเชื่อหรือวงเงินแต่ละเดือนที่ผู้กู้จะได้รับพิจารณาจากเงื่อนไขข้างต้นประกอบ บวกกับปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ มูลค่าบ้าน อายุของผู้กู้ อัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียม โดยผู้ให้สินเชื่อจะประเมินมูลค่าบ้านเพื่อกำหนดวงเงินสินเชื่อ โดยบ้านนั้นยังมีสภาพดีจะได้มูลค่าสูงหลังจากนั้นจึงค่อยหักดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมออกจากวงเงินสินเชื่อทั้งหมด เพื่อกำหนดว่าผู้กู้จะได้รับวงเงินจริงๆ แล้วพิจารณาอายุเฉลี่ยของผู้กู้ เพื่อกำหนดระยะเวลาที่จ่ายเงินเฉลี่ยในแต่ละงวด หากผู้กู้มีอายุมากระยะเวลาที่ธนาคารต้องจ่ายเงินก็ยิ่งสั้น ทำให้ผู้กู้ได้รับเงินต่องวดสูงขึ้น แต่หากธนาคารพิจารณาว่าผู้กู้ไม่สามารถชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบ้าน ธนาคารก็สามารถกันเงินส่วนหนึ่งไว้เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เหตุนี้ก็จะทำให้ผู้กู้ได้รับเงินต่องวดน้อยลง โดยธนาคารจะจ่ายเงินให้ผู้กู้จนเสียชีวิตและนำบ้านไปขายทอดตลาดต่อจากนั้นจะคำนวณวงเงินที่จ่ายแก่ผู้กู้ไปแล้วทั้งหมดหักออกจากมูลค่าบ้านที่ขายได้ หากมีเงินเหลือก็จะคืนให้ทายาทต่อไป แต่ถ้าไม่มีเงินเหลือ เช่น ผู้กู้มีอายุยืนมากทำให้ธนาคารต้องจ่ายเงินเป็นระยะเวลานาน เงินจากการขายบ้านก็จะตกเป็นของธนาคารทั้งหมด แต่ทั้งนี้ หากทายาทต้องการไถ่ถอนบ้านดังกล่าวคืนก็สามารถทำได้ หากบ้านนั้นยังไม่ได้ถูกขายออกไป

การคิดดอกเบี้ยหรือค่าธรรมเนียม สินเชื่อประเภทนี้จะมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสินเชื่ออื่นๆ โดยจะคิดอัตราดอกเบี้ยทั้งหมดตั้งแต่เริ่มต้นและหักออกจากมูลค่าบ้านหรือวงเงินสินเชื่อทั้งหมด เช่น ประเมินมูลค่าบ้านแล้ว ผู้กู้ได้รับเงินทั้งสิ้น ๑ ล้านบาท รวมเงินต้นและดอกเบี้ย หากคิดดอกเบี้ยร้อยละ ๕ ผู้กู้จะได้รับเงินจริงๆ รวมแล้วประมาณ ๘ แสนบาท

นอกจากการจ่ายเงินให้ผู้กู้เท่ากันทุกเดือนแล้ว ยังมีแบบอื่นๆ ให้ผู้กู้เลือกการรับเงินได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเทศนั้นๆ ซึ่งในเบื้องต้นมี ๔ รูปแบบ ได้แก่

๑. เลือกรับเงินรายเดือนทุกงวดตลอดชีวิต โดยอาจเลือกรับจำนวนเท่ากันทุกงวด จำนวนมากขึ้นหรือน้อยลงทุกๆ ปี เช่น รับเงินลดลงร้อยละ ๓ ต่อปี หรือรับเงินในช่วง ๑๐ ปีแรกมากกว่าปีที่เหลือ

๒. เลือกรับเงินรายเดือนโดยกำหนดเพียงช่วงระยะเวลาหนึ่ง เช่น กำหนดว่าจะรับเงินรายเดือนเท่ากันทุกเดือนเป็นระยะเวลา ๗ ปี

๓. เลือกรับเป็นเงินก้อนจำนวนหนึ่ง (lump-sum) เลือกรับเพียงครั้งเดียว หรือรับเงินก้อนกับรายเดือนรวมกัน ทั้งนี้ หากเลือกรับเพียงครั้งเดียว บ้านก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารเมื่อผู้กู้เสียชีวิต

๔. เลือกรับเป็นวงเงินสินเชื่อ (line of credit) ผู้กู้สามารถนำเงินออกมาใช้เมื่อไหร่ก็ได้ การจ้างนองย้อนกลับแบบย้อนกลับซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐและเทศบาลแห่งชาติและรัฐวิสาหกิจบางแห่งที่ไม่หวังผลกำไรที่เป็นที่รู้จักกันในชื่อ HECMs (Home Equity Conversion Mortgage) การจ้างนองย้อนหลังที่เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสินเชื่อส่วนบุคคลที่ได้รับการสนับสนุนโดย บริษัทผู้ออกตราสารหนี้ (Talking money, ออนไลน์)

การกู้คืนย้อนกลับแบบวัตถุประสงค์เดียวมักใช้สำหรับเจ้าของบ้านที่มีรายได้น้อยและปานกลาง ผู้ให้กู้กำหนดวิธีการจ้างนองย้อนกลับประเภทนี้สามารถใช้ (ตัวอย่างเช่นการจ่ายภาษีทรัพย์สินหรือการซ่อมแซมบ้าน) สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการแปลงสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Home Equity Conversion Mortgage - HECM) เป็นรายการที่พบมากที่สุด เงินกู้ยืม HECM จะออกโดยธนาคารเอกชนและเป็นผู้ประกันตนโดย Federal Housing Administration (พวกเขาเป็นเพียงผลิตภัณฑ์จ้างนองย้อนกลับที่กำกับโดยรัฐบาลสหรัฐฯ เท่านั้น) เงินกู้เหล่านี้ไม่มีข้อ จำกัด ด้านรายได้หรือความต้องการทางการแพทย์และไม่มีข้อจำกัดว่าจะใช้เงินได้อย่างไร ข้อเสียเปรียบหลักในการจ้างนองย้อนกลับประเภทนี้คือวงเงินสินเชื่อสูงสุดมีจำนวน จำกัด (ปัจจุบันเป็นค่าประเมินที่น้อยกว่าของที่พักอาศัยหรือ+วงเงินจ้างนอง HECM FHA ของ ๖๒๕ เหรียญ ๕๐๐) การจ้างนองย้อนหลังที่เป็นกรรมสิทธิ์ซึ่งมีจากสถาบันสินเชื่อหลายแห่งเสนอจำนวนเงินที่สูงกว่าเงินให้กู้ยืมของ HECM แม้กระนั้นประโยชน์ที่เป็นไปได้ก็คือค่าใช้จ่าย การจ้างนองที่ไม่ใช่ HECM ไม่ใช่ประกันโดยรัฐบาลกลางและอาจมีราคาแพงกว่ามาก เจ้าของบ้านที่มีบ้านที่มีมูลค่าสูง (ในหกตัวเลขพูด) จะได้รับประโยชน์มากที่สุดจากประเภทนี้

วิธีรับสินเชื่อจ้างนองย้อนหลัง เนื่องจากส่วนใหญ่ของสินเชื่อจ้างนองย้อนหลังเป็นเงินให้กู้ยืมของ HECM เราจะมุ่งเน้นไปที่ผู้โครงการจะต้องอายุไม่น้อยกว่า ๖๒ ปี

1. เป็นเจ้าของบ้าน ได้อย่างสมบูรณ์ (หรือมียอดคงเหลือจ้างนองต่ำ)
2. ถือกรรมสิทธิ์ในบ้านและอาศัยอยู่ในบ้านดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยหลักของคุณ
3. ไม่ ค้างชำระหนี้ของรัฐบาลกลางใดๆ (ภาษีเงินได้สินเชื่อเพื่อการบริหารธุรกิจขนาดเล็กหรือเงินกู้เพื่อการศึกษาของรัฐบาลกลาง)
4. มีความสามารถในการชำระเงินค่าใช้จ่ายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องและทันเวลา (เช่นภาษีทรัพย์สินค่าธรรมเนียมประกัน HOA ฯลฯ)
5. มีส่วนร่วมในภาคส่วนข้อมูลผู้บริโภคที่เสนอ โดยที่ปรึกษาด้านที่ปรึกษา HECM

ของกระทรวงการเคหะและพัฒนาแห่งสหรัฐอเมริกา (HUD)

6. บ่อยครั้งที่ผู้ให้กู้จะกำหนดว่าจะไม่มีบ้าน (ถ้ามีพวกเขาจะต้องจ่ายเงินออกด้วยเงินจากการจำนองย้อนกลับ)

7. นอกจากนี้บ้านของผู้กู้ต้องมีบ้านเดี่ยวหรือบ้านสองถึงสี่หลัง (และคุณมีอย่างน้อย ๑ ยูนิต)

โครงการคอนโดมิเนียมหรือทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการรับรองจาก HUD บ้านที่สร้างขึ้นตามข้อกำหนดของ FHA (สร้างขึ้นหลังจากเดือนมิถุนายน ค.ศ. ๑๙๗๖) จำนวนเงินที่คุณได้รับขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยรวมทั้งอายุของผู้ยืมที่อายุน้อยที่สุด (ผู้รักสามารถยืมบุคคลไม่ใช่เฉพาะ) อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันค่าบ้านและ - ในกรณีที่เงินกู้ HECM - วงเงินการให้กู้ยืม โดยทั่วไปแล้วคุณอายุมากขึ้นบ้านที่มีมูลค่ามากขึ้นและมีส่วนได้มากกว่าที่คุณมีเงินที่มากขึ้นคุณจะได้รับสำหรับการจำนองย้อนกลับ

นี่คือตัวอย่างของวิธีการทำงานสำหรับบ้านสองหลังในพื้นที่เดียวกันซึ่งมีมูลค่า ๓๐๐,๐๐๐ เหรียญ จอห์นเกิดเมื่อวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๕ และอาจได้รับเงินกู้จากบ้านจำนวน ๒๗๔,๕๐๐ เหรียญ (ก่อนหน้านี้ ค่าประกันและค่าปิด) เพื่อนบ้านของจอห์นเกิดเมื่อวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๕ มีแนวโน้มว่าจะสามารถกู้ยืมเงินได้เพียง ๑๕๔ เหรียญ ๒๐๐ เนื่องจากอายุน้อยกว่า

ค่าใช้จ่ายในการจำนองย้อนกลับ

การจำนองย้อนกลับเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายได้แก่ : ประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย (MIP)

การประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะรับประกันว่าคุณจะได้รับความก้าวหน้าด้านสินเชื่อของคุณหาก บริษัท ที่จัดการบัญชีของคุณ (ผู้ให้กู้เงินกู้) ออกจากธุรกิจ โดยทั่วไปคุณจะถูกเรียกเก็บเงินจาก MIP ล่วงหน้าร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินของบ้าน (หรือร้อยละ ๒.๕ ถ้าคุณใช้เงินมากกว่าร้อยละ ๖๐ ของเงินทุนที่มีอยู่) คุณจะถูกรเรียกเก็บเงิน MIP เป็นรายปีเท่ากับร้อยละ ๑.๒๕ ของยอดเงินคงค้าง จำนวนนี้เกิดขึ้นเมื่อเวลาผ่านไปและได้รับชำระเมื่อเงินกู้ยืมกลายเป็นเจ้าหนี้

ค่าบริการของบุคคลที่สามซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการปิดรายการเช่นการประเมินการค้นหาชื่อและการประกันภัยการตรวจสอบการตรวจสอบเครดิตการสำรวจค่าการบันทึกและภาษีจำนอง ค่าธรรมเนียมการสร้างเงินกู้ หากบ้านของคุณมีมูลค่าน้อยกว่า ๑๒๕,๐๐๐ เหรียญสหรัฐฯ ผู้ให้กู้ของคุณสามารถเปลี่ยนค่าธรรมเนียมการก่อกำเนิดได้ถึง ๒,๕๐๐ เหรียญสหรัฐฯ หากบ้านของคุณมีมูลค่ามากกว่าจำนวนเงินนั้นผู้ให้กู้สามารถเรียกเก็บเงินได้สูงสุดร้อยละ ๒ ของ ๒๐๐,๐๐๐ เหรียญสหรัฐฯ ของมูลค่าบ้านของคุณรวมถึงไม่เกินร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินใดๆ ที่มากกว่า

๒๐๐,๐๐๐ ค่าธรรมเนียมการคิดค่าธรรมเนียมสำหรับเงินกู้ HECM มีมูลค่าไม่เกิน ๖,๐๐๐ เหรียญสหรัฐ ค่าธรรมเนียมการบริการ

ผู้ให้กู้สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการซ่อมบำรุงรายเดือนจำนวน ๓๐ เหรียญ ได้หากเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นเป็นประจำทุกปีหรือ ๓๕ เหรียญ ถ้าอัตราดอกเบี้ยปรับเป็นรายเดือน ค่าธรรมเนียมครอบคลุมสิ่งต่างๆ เช่นการส่งเช็คและใบแจ้งยอดบัญชีรวมทั้งบริการลูกค้าอื่นๆ คุณสามารถผ่อนเป็นเงินกู้ได้หากคุณไม่ต้องการ (หรือไม่สามารถจ่าย) เพื่อจ่ายเงินให้กับพวกเขาได้ทั้งด้านหน้าและด้านนอก หากทำได้คุณจะได้รับดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของยอดคงเหลือโดยรวม

ความต้องการการให้คำปรึกษา ก่อนที่คุณจะได้รับการจดจำนองย้อนกลับคุณต้องการให้รัฐบาลสหพันธรัฐดำเนินการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจำนอง ที่ปรึกษาด้านการให้คำปรึกษาด้านการจำนองย้อนหลังให้กับหน่วยงานให้คำปรึกษาด้านที่อยู่อาศัยที่เป็นอิสระจากรัฐบาลและงานของพวกเขาคือการอธิบายถึงต้นทุนและผลกระทบจากการออก HECM และวิธีต่างๆ ที่คุณสามารถรับเงินได้ นอกจากนี้ยังช่วยให้คุณสามารถหาทางเลือกอื่นๆ ในการทำตามเงื่อนไขต่างๆ เช่นการได้รับความช่วยเหลือจากสาธารณะเพื่อจ่ายค่าอาหารสาธารณสุข โภคและยา คณะกรรมการการค้าแห่งสหพันธรัฐ (Federal Trade Commission) กล่าวว่าคุณสามารถคาดหวังที่จะจ่ายเงินประมาณ ๑๒๕ เหรียญ เพื่อให้คำปรึกษาด้านการจำนอง หากคุณไม่สามารถจ่ายเงินได้นั้นไม่ได้หมายความว่า คุณจะไม่ได้รับการจดจำนองย้อนกลับ แต่คุณจะต้องหาที่ปรึกษาด้านการจำนองย้อนกลับซึ่งจะยกเว้นค่าธรรมเนียม

การให้คำแนะนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้รับการออกแบบมาเพื่อปกป้องผู้ที่ไม่เข้าใจด้านการเงินและต้องการความช่วยเหลือเพิ่มเติมในการทำความเข้าใจว่าพวกเขากำลังเข้าสู่อะไร หากคุณเข้าใจอย่างเต็มที่ว่าการจำนองย้อนกลับทำงานขั้นตอนนี้อาจจะรู้สึกว่าคุณเสียเวลาและเงิน เพียงแค่หาตัวเลือกที่มีราคาแพงที่สุดและมีความสะดวกมากที่สุด

การให้คำปรึกษาทางโทรศัพท์มีให้บริการในเกือบทุกรัฐและรับข้อมูลด้วย เนื่องจากการจำนองย้อนกลับอาจซับซ้อนและมีราคาแพงจึงไม่ต้องเสียเวลาวิ่งผ่านรายละเอียดอีกครั้งหรือตั้งคำถามบางอย่างในนาทีสุดท้าย

ปัญหาผู้สมรสอายุน้อยกว่า เนื่องจากผู้กู้จำนองย้อนกลับต้องมีอายุอย่างน้อย ๖๒ ปีในอดีตผู้สมรสบางรายทำคู่สมรสเพียงรายเดียวเป็นผู้กู้อย่างเป็นทางการในสัญญาจำนองย้อนหลัง เป้าหมายคือการเพิ่มเงินจำนองย้อนกลับเนื่องจากผู้กู้ที่มีอายุมากกว่าได้รับเงินมากขึ้น การตัดสินใจดังกล่าวมีผลกระทบที่ไม่ได้ตั้งใจ ถ้าคู่สมรสที่เสียชีวิตเสียก่อนการจำนองย้อนกลับมาถึงและคู่สมรสที่รอดตายจะเสียบ้านวันแต่เขาหรือเธอสามารถชำระคืนการจำนองย้อนกลับได้ (HUD ตอนนี้มีขั้นตอนที่มักจะสามารถหลีกเลี่ยงปัญหานี้)

ในเดือนสิงหาคมปี ค.ศ. ๒๐๑๔ กระทรวงการเคหะและการพัฒนาเมืองได้ปรับปรุงนโยบายของตนเพื่อให้สามารถโอนสิทธิประโยชน์ในการจ้างงานย้อนกลับไปยังคู่สมรสที่ไม่มีที่ยืมที่ยังเหลืออยู่ได้หลังจากคู่สมรสที่ยืมไปแล้ว สิ่งที่เกิดขึ้นหลังจากนั้น เมื่อผู้ยืมและคู่สมรสที่ยังเหลือตายหรือย้ายจากสถานที่นั้น ทายาทมีหลายทางเลือกทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นในอสังหาริมทรัพย์

ทายาทสามารถเก็บทรัพย์สินไว้ที่ซึ่งอาจทำให้เกิดการชำระหนี้ส่วนที่ค้างชำระหรืออย่างน้อยร้อยละ ๕๕ ของมูลค่าประเมินปัจจุบันของบ้านทั้งจากเงินทุนของตนเองหรือโดยการรีไฟแนนซ์ เงินกู้ที่มีอยู่ทายาทสามารถขายทรัพย์สิน และพวกเขาจะสามารถเก็บเงินที่ได้จากการขายหลังจากที่จ้างงานย้อนกลับได้รับการจ่ายเงินออก ทายาทอาจเดินไปได้หากทรัพย์สินมีสัดส่วนน้อยมากหรือไม่มีการจดจำนองอยู่ได้น้ำซึ่งหมายถึงยอดหนี้ที่ค้างชำระมากกว่าค่าของบ้านทายาทสามารถให้กุญแจแก่ผู้ให้กู้ได้ ในความเป็นจริงพวกเขาอาจต้อง : เอกสารการกู้ยืมเงินย้อนหลังส่วนใหญ่ระบุว่าเมื่อเจ้าของบ้านเสียชีวิตหรือเลิกสูบบุหรี่ของเจ้าของบ้านในบ้านที่มียอดคงเหลือในการจดจำนองที่สูงกว่ามูลค่าบ้านจะถูกคืนให้ การจ้างงานย้อนกลับส่วนใหญ่มีชื่อ "nonrecourse" ซึ่งจะช่วยป้องกันคุณหรือทรัพย์สินของคุณจากการเป็นหนี้เกินกว่ามูลค่าของบ้านเมื่อเงินกู้ครบกำหนด แต่ในสถานการณ์เช่นนี้ทางเลือกเดียวอาจเป็นไปได้สำหรับทายาทในการสร้างยอดคงเหลือเป็นเงินสด

การจ้างงานย้อนหลังสำหรับการซื้อบ้าน การจ้างงานย้อนกลับประเภท FHA ที่ผู้เอาประกันภัยเรียกว่า HECM for Purchase ช่วยให้ผู้สูงอายุใช้การจ้างงานย้อนกลับเพื่อซื้อบ้าน ตัวเลือกนี้สามารถทำงานได้หากบ้านปัจจุบันของคุณไม่ตรงกับความต้องการของคุณ (มากเกินไปมันใดมากเกินไป ฯลฯ) คุณไม่มีสินทรัพย์ที่เกษียณอายุที่สำคัญหรือมีกระแสเงินสดเพียงพอต่อเดือนเพื่อสนับสนุนการชำระเงินจ้างงานกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของคุณ และ แผนระยะยาวของคุณคือการอายุในสถานที่ในบ้านที่คุณเป็นเจ้าของโดยทั่วไปเงื่อนไขค่าใช้จ่ายและคุณสมบัติอื่นๆ สำหรับเส้นขนานของ HECM ซึ่งเป็นของ HECM ปกติ เช่นเดียวกับ HECM ปกติ HECM for Purchase ต้องการให้คุณเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในบ้านหรือมีผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนมาก คุณต้องจ่ายเงินบางส่วนระหว่าง ๕๐ เปอร์เซ็นต์ ถึง ๑๐๐เปอร์เซ็นต์ ของราคาซื้อเมื่อเปิด ยิ่งคุณอายุมากเท่าไรการชำระเงินค่างานที่น้อยกว่าที่คุณต้องการยิ่งคุณสามารถยืมได้เท่าไร คุณไม่สามารถใช้การซื้อกลับเพื่อซื้อบ้านที่ยังไม่ได้สร้าง แต่คุณสามารถใช้เพื่อซื้อบ้านใหม่ได้ทราบเท่าที่เสร็จสิ้นแล้วและได้รับหนังสือรับรองการเข้าพัก

การจ้างยืมกลับ : สนับสนุนและคัดค้าน

สำหรับผู้วางแผนที่จะอยู่ในบ้านของพวกเขาการจ้างยืมกลับสามารถเป็นแหล่งที่มาพร้อมที่ดีของกระแสเงินสดที่จำเป็น โดยทั่วไปมันง่ายที่จะมีสิทธิ์ได้รับการจ้างยืมกลับกว่าที่จะมีคุณสมบัติสำหรับการจ้างปกติไปข้างหน้า คะแนนเครดิตของคุณไม่ใช่ปัจจัยและคุณจำเป็นต้องมีรายได้หรือสินทรัพย์เพียงพอเท่านั้นเพื่ดำเนินการจ่ายเงินค่าประกันบ้านเจ้าของภาษีและการบำรุงรักษาบ้านต่อ

ผู้สูงอายุไม่ต้องเสียภาษีเงินที่ได้รับจากการจ้างยืมกลับ : พวกเขาไม่ถือว่าเป็นรายได้ดังนั้นจึงไม่ต้องเสียภาษี ในทางกลับกันดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมนั้นไม่สามารถหักลดหย่อนภาษีได้ตลอดระยะเวลาดังกล่าว มันสามารถหักเฉพาะเมื่อเงินกู้จะจ่ายเงินออกเต็มรูปแบบเว้นแต่ผู้กู้จริงทำให้การจ่ายดอกเบี้ยในขณะที่เขาไปพร้อม (ซึ่งค่อนข้างขัดแย้งกับเหตุผลในการรับจ้างยืมกลับในครั้งแรก)

สิ่งสำคัญคือต้องตระหนักว่าเงินกู้ยืมเหล่านี้อาจมีราคาแพงกว่าที่พวกเขาแสดงครั้งแรก ด้านบนของดอกเบี้ยจ้างยืมกลับมาพร้อมกับค่าใช้จ่ายจำนวนมากและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมรวมทั้งการประกันจ้าง ในขณะนี้ไม่ได้อยู่ในแนวเดียวกันกับการจ้างของรัฐบาลกลาง โดยทั่วไปแล้วพวกเขาก็ยังสามารถเพิ่มขึ้นและมีจำนวนมากกว่าค่าธรรมเนียมการจ้างปกติ เงินกู้ HECM ยังกำหนดวงเงินเท่าใดคุณสามารถยืมโดยเฉพาะอย่างยิ่งในปีแรก เพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมที่ไม่จำเป็นและเก็บส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ในบ้านของคุณผู้เชี่ยวชาญบางคนแนะนำให้นำการจ้างยืมกลับมาใช้ในรูปแบบของวงเงินมากกว่าการจ่ายเงินก้อน ด้วยวิธีนี้คุณจะจ่ายดอกเบี้ยและเบี้ยประกันรายปีให้กับจำนวนเงินที่คุณถอนไว้จริงๆ

สิ่งสำคัญที่สุดคือต้องเข้าใจว่าเพราะพวกเขาใช้เงินทุนในบ้านของคุณการจ้างยืมกลับจะทำให้คุณและทายาทของคุณมีทรัพย์สินน้อยลง อาจเป็นที่น่าพอใจหากคุณต้องการลดขนาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี แต่หมายความว่า คุณจะไม่สามารถให้หรือขายบ้านของคุณให้กับเด็กในช่วงชีวิตของคุณได้โดยไม่ต้องจ่ายคืนเงินจ้างเช่นเดียวกับกับเงินกู้ใดๆ ก็มักจะจ่ายเพื่อซื้อสินค้าเกี่ยวกับอัตราและเงื่อนไข และเจ้าของบ้านในยุคที่มีเครดิตที่ดีซึ่งกำลังพิจารณาการจ้างยืมกลับควรวิเคราะห์ตัวเลือกต่างๆ ของการจัดหาเงินทุนที่มีความมั่นคงภายในอื่นๆ อย่างเช่นสินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย

เงื่อนไขหลักของสินเชื่อประเภทนี้มี ๔ เงื่อนไข (สมาคมนักลงทุนเน้นคุณค่า, ออนไลน์)

เงื่อนไขแรก คือ อายุของผู้กู้ เนื่องจากเป็นสินเชื่อเพื่อแก้ไขปัญหาของสังคมที่มีประชากรสูงวัย ไม่ใช่เพื่อการบริโภค หรือการใช้จ่าย จึงต้องกำหนดอายุขั้นต่ำของผู้กู้ เช่นในสหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ที่ ๖๒ ปี ในเกาหลีใต้กำหนดไว้ที่ ๖๐ ปี และแคนาดา กำหนดไว้ที่ ๕๕ ปี โดยหากมีคู่สมรส อายุของคู่สมรสต้องอยู่ในเกณฑ์นี้ด้วย

เงื่อนไขที่สอง คือ สินทรัพย์ที่นำมาจำนอง ต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้ / ผู้กู้ร่วม โดยผู้กู้จะต้องอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่าเวลาที่กำหนด เช่น ในเกาหลีใต้ กำหนดไว้อย่างต่ำหกเดือนในหนึ่งปีเว้นแต่ป่วย ต้องเข้าไปอยู่สถานดูแลระยะยาว นอกจากนี้เกาหลีใต้ยังกำหนดว่า ไม่สามารถนำบ้านพักตากอากาศมาร่วมโครงการนี้ได้

เงื่อนไขที่สาม คือ สินทรัพย์นั้นต้องปลอดภาระ หากยังติดภาระจำนองเงินกู้ที่อยู่อาศัย หรือเงินกู้อื่นอยู่ ต้องนำเงินกู้ที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์นี้ จ่ายคืนเงินกู้เดิมให้หมดก่อน และเมื่อนำมาจำนองในโครงการนี้ ต้องเป็นการจำนองอันดับหนึ่งเท่านั้น

เงื่อนไขที่สี่ คือ ผู้กู้ต้องมีความสามารถในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อนี้ คือ เบี้ยประกันกรณีขายบ้านแล้วไม่พอใช้คืนหนี้ ค่าดูแลรักษาปรับปรุงบ้าน ภาษีทรัพย์สิน (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (กรณีเป็นคอนโดมิเนียม) ซึ่งหากสถาบันการเงินประเมินแล้ว ผู้กู้อาจไม่มีเงินจ่ายค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ในอนาคต สถาบันการเงินสามารถกันเงินที่ได้จากการกู้เอาไว้จ่ายค่าใช้จ่ายเหล่านี้ด้วย ซึ่งจะทำให้ผู้กู้ได้รับเงินต่องวดน้อยลง

โดยในสหรัฐอเมริกา วงเงินสูงสุดต้องไม่เกินราคาประเมินของบ้าน หรือไม่เกิน ๖๒๕,๕๐๐ เหรียญสหรัฐ (ประมาณ ๒๒.๒ ล้านบาท) และในเกาหลีใต้กำหนดวงเงินไม่เกิน ๕๐๐ ล้านวอน (ประมาณ ๒๗ ล้านบาท) ทั้งนี้ผู้จะขอเข้าร่วมโครงการนี้ต้องมีที่ปรึกษา มีผู้ให้คำแนะนำที่เป็นมืออาชีพ เข้าใจว่าเพื่อให้แน่ใจว่าผู้กู้เข้าใจเงื่อนไข และประสงค์จะใช้สินเชื่อนี้เป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนการเงิน นอกจากนี้ เกาหลีใต้ ยังเปิดให้ผู้กู้สามารถเลือกรับเงินงวดรายเดือนได้ ๔ รูปแบบ คือ แบบรับเงินเท่ากันทุกงวดตลอดอายุ รับเงินแบบค่อยๆ ลดลงร้อยละ ๑ ต่อปี รับเงินแบบค่อยๆ ขึ้นร้อยละ ๑ ต่อปี และแบบสุดท้ายคือ ในช่วง ๑๐ ปีแรก จะรับเงินมากกว่าปีที่ ๑๑ เป็นต้นไป

สรุป

ในทำนองนี้ ในประเทศไทยเริ่มมีการกล่าวถึงการทำธุรกรรม Reverse Mortgage บ้างแล้ว และเป็นไปได้ว่าจะมีบางธนาคารให้บริการสำหรับธุรกรรม Reverse Mortgage ในอนาคตอันใกล้ ซึ่งถือเป็นนิมิตหมายอันดี เพราะนอกจากจะช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ ยังช่วยลดภาระของรัฐบาลในการดูแลผู้สูงอายุในอนาคตอีกด้วย แต่มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงความเป็นไปได้ที่รอบด้านเพียงที่จะไม่เป็นปัญหาระยะยาวต่อไป

บทที่ ๓

บทวิเคราะห์และสังเคราะห์การจำนองย้อนกลับ

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์และสังเคราะห์แนวทางการจัดการนาถการผู้สูงอายุด้วยแนวคิดการจำนองย้อนกลับ ซึ่งสามารถแบ่งเป็นหัวข้อใหญ่คือ Reverse Mortgage (RM): การจำนองย้อนกลับคือทางเลือกของวัยเกษียณ ๓.๒ Reverse Mortgage (RM): การวางแผนก่อนเกษียณ และ Reverse Mortgage (RM): การจำนองย้อนกลับคือทางเลือกของวัยเกษียณ ตามลำดับดังนี้

Reverse Mortgage (RM): การจำนองย้อนกลับคือทางเลือกของวัยเกษียณ

ด้วยความก้าวหน้าของวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีทางการแพทย์ที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และต่อเนื่องในปัจจุบัน ส่งผลให้อายุเฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นและอัตราการเสียชีวิตของประชากรลดลง อีกทั้งเมื่อประชากรมีการศึกษาสูงขึ้น แต่งานซ้ำ และมีการวางแผนครอบครัว ส่งผลให้อัตราการเกิดลดลง ดังนั้น เมื่ออัตราการเกิดและอัตราการเสียชีวิตลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้โครงสร้างประชากรของโลกมีการเปลี่ยนแปลง ทำให้หลายประเทศต้องเผชิญกับภาวะสังคมที่เรียกว่า “สังคมผู้สูงอายุ” หรือ “Aging Society” โดยองค์การสหประชาชาติได้มีการคาดการณ์ว่าโลกกำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงอายุ ในศตวรรษแห่งผู้สูงอายุในช่วงปี ๒๕๔๔-๒๖๔๙ กล่าวคือ มีประชากรอายุ ๖๐ ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ ๑๐ ของประชากรทั้งหมด หรือมีประชากรอายุ ๖๕ ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ ๗ ของประชากรทั้งหมด ซึ่งนับเป็นครั้งแรกในประวัติศาสตร์โลกที่จำนวนประชากร ของผู้สูงอายุทั่วโลกมีสัดส่วนมากกว่าประชากรเด็ก โดยมีการคาดการณ์ว่าในปี ๒๕๙๓ ประชากรโลกและมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ ซึ่งจะมีจำนวนผู้สูงอายุสูงสุดกว่า ๒,๐๐๐ ล้านคน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๒๐ ของประชากรโลกทั้งหมด (นับถอยหลังสู่ “สังคมผู้สูงอายุ ๒๕๖๐ สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้, ม.ป.ป.) ทั้งนี้ในปัจจุบัน ประเทศในยุโรปและอเมริกาเหนือได้เป็นสังคมสูงวัยโดยสมบูรณ์แล้ว ตามด้วยประเทศในเอเชีย ซึ่งนำโดย ประเทศญี่ปุ่น ประเทศเกาหลีใต้ และประเทศสิงคโปร์ (เตรียมความพร้อมสู่สังคมสูงวัย, ๒๕๖๐)

สำหรับสังคมไทยสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงทางประชากรมีแนวโน้มเช่นเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของประชากรโลก โดยประเทศไทยได้เข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุตั้งแต่ปี ๒๕๔๘ โดย ๑ ใน ๑๐ ของประชากรไทย เป็นประชากรที่มีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไป และคาดการณ์ว่าประเทศไทยจะเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Complete Aged Society) ในปี ๒๕๖๔ โดยมีประชากรผู้สูงอายุเพิ่มจำนวนขึ้นถึง ๑ ใน ๕ และเป็นสังคม ผู้สูงอายุระดับสุดยอด (Super Aged Society) ภายในปี ๒๕๗๘ โดยประมาณการว่าจะมีประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ ๓๐ ของจำนวนประชากรทั้งหมด (สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, ๒๕๕๘) จากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชากรไทยในการเข้าสู่ภาวะสังคมผู้สูงอายุที่ทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้นข้างต้น แต่ทั้งนี้จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยกลับพบว่า ผู้สูงอายุในประเทศไทยไม่มีการวางแผนหรือเริ่มต้นการออม

เพื่อวัยเกษียณเป็นจำนวนถึงร้อยละ ๔๑ และเป็นหนี้จนถึงอายุ ๖๐ปี ร้อยละ ๒๐ โดยมีรายได้ต่ำกว่าเส้นความยากจน ร้อยละ ๒๘ และร้อยละ ๗๐ มีปัญหาสุขภาพและต้องการบริการทางการแพทย์ โดยอาศัยอยู่ตามชนบทและอยู่ตามลำพัง ร้อยละ ๖๕ และที่สำคัญผู้สูงอายุในประเทศไทยต้องพึ่งพิงรายได้จากสมาชิกในครอบครัวและรัฐเป็นอย่างมาก (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐) แม้ในปัจจุบันจะมีมาตรการต่าง ๆ ของรัฐให้ความช่วยเหลือผู้สูงอายุมากขึ้น แต่ก็ไม่เพียงพอสำหรับการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ ทำให้รัฐต้องเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายทางด้านสวัสดิการและการรักษาพยาบาลเพื่อดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น ประกอบกับธนาคารโลก (World Bank) ได้เสนอกรอบแนวคิดทฤษฎีเสาหลัก ๕ ต้น (The Five Pillar Framework) ซึ่งเป็นกรอบแนวคิดในการปฏิรูประบบบำนาญแก่ประเทศต่าง ๆ เพื่อลดปัญหาการณิประชากรมีเงินไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพหลังเกษียณ โดยกรอบแนวคิดดังกล่าวจะเริ่มต้นจากการจัดให้มีความคุ้มครองทางสังคม ในการรองรับผู้สูงอายุสำหรับการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำ และการออมในจำนวนขั้นต่ำสุดที่จะเพียงพอสำหรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณแบบไม่ตกอยู่ใต้เส้นความยากจน หรือภาวะขัดสนอันไม่อาจยอมรับได้ โดยทฤษฎี เสาหลัก ๕ ต้น ประกอบด้วย (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ๒๕๕๗)

เสาหลักที่ ๑ หรือ Pillar ๐ : A non-contributory "zero pillar" คือ ระบบหลักประกันทางสังคมแบบที่ไม่ต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุน ซึ่งเป็นการให้เงินช่วยเหลือแบบให้เปล่าแก่ผู้สูงอายุสำหรับการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำ โดยอาจให้ครอบครัวผู้สูงอายุทุกราย หรือให้เฉพาะผู้ยากไร้ไม่มีที่พึ่ง เช่น เบี้ยยังชีพผู้สูงอายุ

เสาหลักที่ ๒ หรือ Pillar ๑ : A mandatory "first pillar" เป็นระบบบำนาญภาคบังคับที่กำหนดผลประโยชน์ที่จะได้รับหลังเกษียณ โดยมีการจ่ายเงินเข้ากองทุน ซึ่งอาจมาจากนายจ้าง ลูกจ้าง หรือภาครัฐ ทั้งนี้จะมีภาครัฐ เป็นผู้บริหารเป็นระยะเวลาต่อเนื่องจนเกษียณ ซึ่งผู้ส่งเงินสมทบจะได้รับผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ล่วงหน้าเมื่อเกษียณ เช่น กองทุนประกันสังคมกรณีชราภาพ และระบบบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

เสาหลักที่ ๓ หรือ Pillar ๒ : A mandatory "second pillar" เป็นระบบบำนาญภาคบังคับที่กำหนดจำนวนเงินสะสมเข้ากองทุนเพื่อรองรับการเกษียณ โดยมีการจ่ายเงินเข้ากองทุนซึ่งเงินอาจมาจากนายจ้าง ลูกจ้าง หรือภาครัฐ ที่มีการบริหารจัดการโดยองค์กรที่จัดตั้งขึ้นมาเฉพาะ หรือว่าจ้างมืออาชีพเข้ามาบริหาร ซึ่งการออมในระบบนี้สามารถกำหนดรูปแบบให้ผู้ออมเลือกนโยบายการลงทุนเองได้ และสามารถเลือกรูปแบบการรับเงินเมื่อเกษียณได้ว่าเป็นแบบเงินก้อน หรือเงินงวดรายเดือน เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

เสาหลักที่ ๔ หรือ Pillar ๓ : A voluntary "third pillar" เป็นระบบบำนาญภาคสมัครใจที่กำหนดจำนวนเงินสะสมเพื่อรองรับการเกษียณ โดยผู้ออมจะได้รับเงินสะสมพร้อมผลตอบแทนเมื่อเกษียณ การออมแบบนี้อาจมีหลายรูปแบบโดยภาคเอกชนเป็นผู้จัดตั้ง และบริหารจัดการเงินออมเอง เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ และประกันชีวิตแบบบำนาญ เป็นต้น

เสาหลักที่ ๕ หรือ Pillar ๔ : A non-financial "fourth pillar" เป็นระบบที่ใช้ทรัพย์สินอื่นๆ และการเข้าถึงสวัสดิการต่างๆ เพื่อรองรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณ ซึ่งรวมถึงการเข้าถึงการสนับสนุนอย่างไม่เป็นทางการ เช่น การสนับสนุนจากครอบครัว โครงการทางสังคมอื่นๆ เช่น การ

ดูแลสุขภาพที่อยู่อาศัย และทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น บ้าน ซึ่งอาจนำมาใช้ขอสินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ หรือที่เรียกว่า Reverse Mortgage

ทั้งนี้ในส่วนของเสาหลักที่ ๑-๔ หรือ Pillar ๑-๓ ในหลายประเทศได้มีการนำมาใช้เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุและเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุที่จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอนาคต ให้เพียงพอต่อการดำรงชีพพื้นฐานหลังเกษียณ ซึ่งอาจเป็นการช่วยให้ผู้สูงอายุมีเงินสำหรับการใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำเท่านั้น (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐) จึงมีแนวโน้มในอนาคตที่ประเทศต่างๆ จะมีการนำเสาหลักที่ ๕ หรือ Pillar ๕ ซึ่งเป็นระบบที่ใช้ทรัพย์สินอื่น ๆ และการเข้าถึงสวัสดิการต่างๆ เพื่อรองรับชีวิตหลังเกษียณ หรือการนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุหลังเกษียณให้ดียิ่งขึ้น

๑. การเริ่มต้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ หรือ Reverse Mortgage เกิดขึ้นครั้งแรกที่ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อปี ๒๕๓๑ จากการที่รัฐบาลเห็นว่าผู้สูงอายุจำนวนมากเป็นผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยแต่มีรายได้หลังเกษียณ ไม่เพียงพอ รวมถึงต้องการลดภาระด้านสวัสดิการของรัฐบาลด้านการดูแลผู้สูงอายุ จึงได้มีการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) โดยใช้ชื่อว่า Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีหน่วยงานของรัฐบาลเป็นผู้ค้ำประกันให้ผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นผู้ปล่อยสินเชื่อทุกงวดตามสัญญา โดยในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเป็นจำนวนนับล้านครอบครัว จนกระทั่งในปี ๒๕๔๕ สินเชื่อประเภทดังกล่าวเริ่มเป็นที่นิยมและมีจำนวนสัญญาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้หลายประเทศได้มีการนำรูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ไปประยุกต์ใช้ตามจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น เช่น ประเทศออสเตรเลีย ประเทศแคนาดา สหราชอาณาจักร ประเทศอินเดีย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศเกาหลีใต้ เป็นต้น (Reverse Mortgage ทางออกใหม่, ๒๕๖๐ ; REVERSE MORTGAGE คืออะไร, ๒๕๖๐ ; สินเชื่อยามเกษียณ, ๒๕๖๐)

การจำนองย้อนกลับจึงเป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้สูงอายุในการหาแหล่งเงินเพื่อใช้ในการดำรงชีพ โดยเมื่อปลอดตรงตัวจะหมายถึงสินเชื่อที่มีลักษณะตรงกันข้ามกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งโดยทั่วไปผู้กู้จะขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อนำไปซื้อบ้าน โดยจะต้องผ่อนจ่ายค่าบ้านเป็นรายเดือน ส่วนสถาบันการเงินก็จะได้บ้านดังกล่าวเป็นหลักประกัน ในขณะที่ การจำนองย้อนกลับ ผู้กู้หรือผู้สูงอายุจะนำเอาบ้านที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อ และนำเงินที่ได้รับมาใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน โดยสถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้หรือผู้สูงอายุตลอดชีวิต หรือตามระยะเวลาที่ได้ตกลงกัน โดยสามารถเลือกรับเงินเป็นก้อน (Lump Sum) หรือรับเงินเป็นรายเดือน หรือเป็นวงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) ได้ตามที่ผู้กู้ต้องการโดยไม่เกินราคาประเมินของทรัพย์สินที่นำไปค้ำประกันตามหลักเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด ซึ่งผู้สูงอายุยังคงสามารถอาศัยอยู่ในบ้านที่นำมาใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ตลอดชีวิตโดยยังไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อ

ทั้งนี้ วงเงินที่จะได้รับจะขึ้นอยู่กับมูลค่าของบ้าน โดยเมื่อครบกำหนดสัญญาหรือเมื่อผู้กู้หรือผู้สูงอายุเสียชีวิตสถาบันการเงินจะให้สิทธิ์ทายาทเป็นผู้ไถ่ถอนก่อนเป็นลำดับแรก หากทายาทของผู้กู้หรือผู้สูงอายุไม่มาไถ่ถอนบ้านคืน สถาบันการเงินจะนำบ้านของผู้กู้ออกขายเพื่อใช้ในการชำระ

หนี้ และในกรณีที่สถาบันการเงินจำหน่ายบ้านดังกล่าวได้ราคาต่ำกว่ามูลหนี้หรือวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินจะไม่สามารถไล่เบี้ยจากผู้สูงอายุหรือทายาทให้รับผิดชอบในส่วนขาดนั้นได้ แต่ในขณะเดียวกัน สถาบันการเงินก็ไม่ต้องรับภาระมูลหนี้ส่วนที่ขาด เนื่องจาก มีการทำประกันส่วนต่างระหว่างมูลหนี้กับมูลค่าบ้านหรือที่อยู่อาศัยไว้แล้ว แต่หากสถาบันการเงินจำหน่ายบ้านได้ราคาที่สูงกว่ามูลหนี้หรือวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินจะต้องคืนส่วนเกินนั้น ให้แก่ผู้กู้หรือผู้สูงอายุ หรือเป็นมรดกให้แก่ทายาท หรือบุคคลตามที่ตกลงกันไว้ (กระทรวงการคลัง, ๒๕๕๙; ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐; ศิริดา เตชะรักษพงษ์, ๒๕๖๑)

๒. ลักษณะสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ลักษณะสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีดังนี้ (ยูวาลิ อ้วนอง, ๒๕๖๐ ; Reverse Mortgage ทางออกใหม่, ๒๕๖๐ ; ธนาคารแห่งประเทศไทย, ๒๕๖๑)

ผู้กู้ ซึ่งเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในบ้าน (เจ้าของบ้าน) จะนำบ้านที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางเป็นหลักประกันในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

การรับเงิน สถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้ โดยผู้กู้สามารถเลือกรูปแบบการรับเงินได้ ๔ รูปแบบ ดังนี้

๑. การรับเงินเป็นรายเดือนทุกงวดตลอดชีวิต โดยอาจเลือกรับเงินจำนวนเท่ากันทุกงวด หรือจำนวนมากขึ้นหรือน้อยลงทุกๆ ปี เช่น การรับเงินแบบลดลงหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓ ต่อปี หรือแบบในช่วง ๑๐ ปีแรก รับเงินมากกว่าปีที่ ๑๑ เป็นต้น

๒. การรับเงินรายเดือน โดยกำหนดเพียงช่วงระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น เช่น การกำหนดรับเงินรายเดือนเท่ากันทุกเดือนเป็นระยะเวลา ๗ ปี

๓. การรับเงินเป็นก้อนจำนวนหนึ่ง (Lump Sum) โดยอาจเลือกรับเพียงครั้งเดียว หรือเลือกรับเงินก้อนจำนวนหนึ่งร่วมกับเงินรายเดือน

๔. การรับเป็นวงเงินสินเชื่อ (Line of Credit)

การชำระคืนเงินกู้ เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบระยะเวลาตามสัญญา ผู้กู้หรือทายาทสามารถนำเงินมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนบ้านหรือให้สถาบันการเงินนำบ้านออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ซึ่งหากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าวงเงินสินเชื่อหรือมูลหนี้ เงินส่วนต่างที่เหลือจะตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้กู้ต่อไป แต่หากมูลค่าที่ขายได้ต่ำกว่าวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงินจะไม่สามารถไล่เบี้ยจากผู้สูงอายุหรือทายาทให้รับผิดชอบส่วนที่ขาดนั้นได้

๓. เงื่อนไขของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จะมีเงื่อนไขต่างๆ ที่จะนำมาใช้พิจารณา ดังนี้ (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐; Reverse Mortgage ทางออกใหม่, ๒๕๖๐; ยูวาลิ อ้วนอง, ๒๕๖๐)

๓.๑ เงื่อนไขด้านอายุผู้กู้ โดยจะมีการกำหนดอายุขั้นต่ำของผู้กู้หรือผู้ขอสินเชื่อรวมถึงคู่สมรส ซึ่งส่วนใหญ่จะเริ่มต้นกำหนดอายุไว้ที่ ๖๐ ปี เนื่องจากเป็นสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุ ซึ่งในแต่ละประเทศได้มีการกำหนดเงื่อนไขด้านอายุของผู้กู้ที่แตกต่างกัน เช่น ประเทศ

สหรัฐอเมริกา มีการกำหนดอายุขั้นต่ำผู้กู้ที่ ๖๒ ปี ประเทศแคนาดา กำหนดที่ ๕๕ ปี และประเทศเกาหลีใต้ กำหนดที่ ๖๐ ปี โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขนั้นบวมทั้งคู่สมรสของผู้กู้ด้วย

๓.๒ เงื่อนไขด้านกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้หรือผู้กู้ร่วม และปลอดจากภาระจำนองโดยครอบคลุมทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมซึ่งเมื่อผู้กู้นำบ้านไปขอสินเชื่อเชื่อมกับสถาบันการเงิน ผู้กู้ยังคงเป็นผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์บ้านและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ จนกว่าจะเสียชีวิตหรือครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา

๓.๓ เงื่อนไขด้านสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน โดยบ้านที่นำมาจำนองต้องเป็นบ้านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ไม่ได้เป็นบ้านพักตากอากาศ หรือบ้านที่ซื้อไว้เพื่อการลงทุน โดยผู้กู้ต้องอยู่อาศัยไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในบางประเทศอาจมีการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำที่ผู้กู้ต้องอาศัยอยู่ในบ้านนั้น เช่น ประเทศเกาหลีใต้กำหนดไว้ที่อย่างน้อย ๖ เดือนต่อปี

๓.๔ เงื่อนไขด้านค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน โดยผู้กู้ต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน เช่น ค่าดูแลรักษาปรับปรุงบ้าน ค่าภาษี ที่อยู่อาศัย ค่าส่วนกลางสำหรับอาคารชุดหรือหมู่บ้าน ค่าเบี้ยประกันภัยค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค เป็นต้น

๓.๕ เงื่อนไขด้านการได้รับความยินยอมจากทายาท ในกรณีที่ผู้กู้มีทายาทจะต้องได้รับความยินยอมจากทายาทก่อน

๔. กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีดังนี้ (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐ข)

๔.๑ การเข้าร่วมโครงการ ผู้กู้สามารถติดต่อกับสถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ พร้อมกรอกใบสมัคร ยื่นเอกสาร และเลือกเงื่อนไขการรับเงินที่ต้องการ ซึ่งในบางประเทศที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุได้รับความนิยมนจะมีการตั้งองค์กรเพื่อดูแลลูกค้าโดยเฉพาะ และกำหนดให้ผู้กู้ต้องได้รับการอบรมเพื่อให้เกิดความเข้าใจในรายละเอียดของสินเชื่อดังกล่าวก่อน จึงจะสามารถขอกู้ได้

๔.๒ สถาบันการเงินหรือธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อ สถาบันการเงินจะพิจารณาการให้สินเชื่อจากเงื่อนไขต่างๆ เช่น อายุผู้กู้/ผู้กู้ร่วม มูลค่าของหลักทรัพย์ค้ำประกัน อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันและอัตราดอกเบี้ยที่คาดการณ์ และนอกจากนี้ยังมีการพิจารณาองค์ประกอบที่สำคัญด้านการบริหารความเสี่ยง และการคำนวณมูลค่าจำนวนเงินงวด คือ การพิจารณาความสมดุลระหว่างระยะเวลาจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต และมูลค่าหลักทรัพย์ที่ค้ำประกัน ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อรูปแบบโดยรวมของการจ่ายเงินในแต่ละงวดตลอดอายุการขอสินเชื่อ

๔.๓ สถาบันการเงินหรือธนาคารอนุมัติให้สินเชื่อ โดยสถาบันการเงินหรือธนาคารพิจารณาให้สินเชื่อตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตามข้อตกลง ซึ่งหากเกิดกรณีที่มิได้ระบุไว้ในสัญญา ผู้กู้และสถาบันการเงินสามารถดำเนินการ ดังนี้

๔.๓.๑ กรณีผู้กู้เสียชีวิตก่อนครบสัญญา กรณีนี้ถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาโดย

อัตโนมัติ สถาบันการเงินจะนำบ้านหรือที่อยู่อาศัยของผู้กู้ออกขายทอดตลาด หากมูลค่าที่ขายมีจำนวนสูงกว่าวงเงินสินเชื่อ เงินส่วนต่างที่เหลือจะตกแก่ทายาทผู้กู้ และในกรณีที่ทายาทผู้กู้ต้องการที่จะเก็บบ้านไว้ ทายาทจะต้องนำเงินมาชำระ หรือขอสินเชื่อเพื่อซื้อหลักประกันจากสถาบันการเงินต่อไป

๔.๓.๒ กรณีครบสัญญาก่อนผู้กู้เสียชีวิต สามารถดำเนินการได้อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๔.๓.๓ ผู้กู้สามารถตกลงกับสถาบันการเงินให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง เพื่อให้ผู้กู้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านต่อไปได้และได้รับวงเงินกู้ใหม่จากส่วนต่างราคาประเมินที่เพิ่มขึ้น

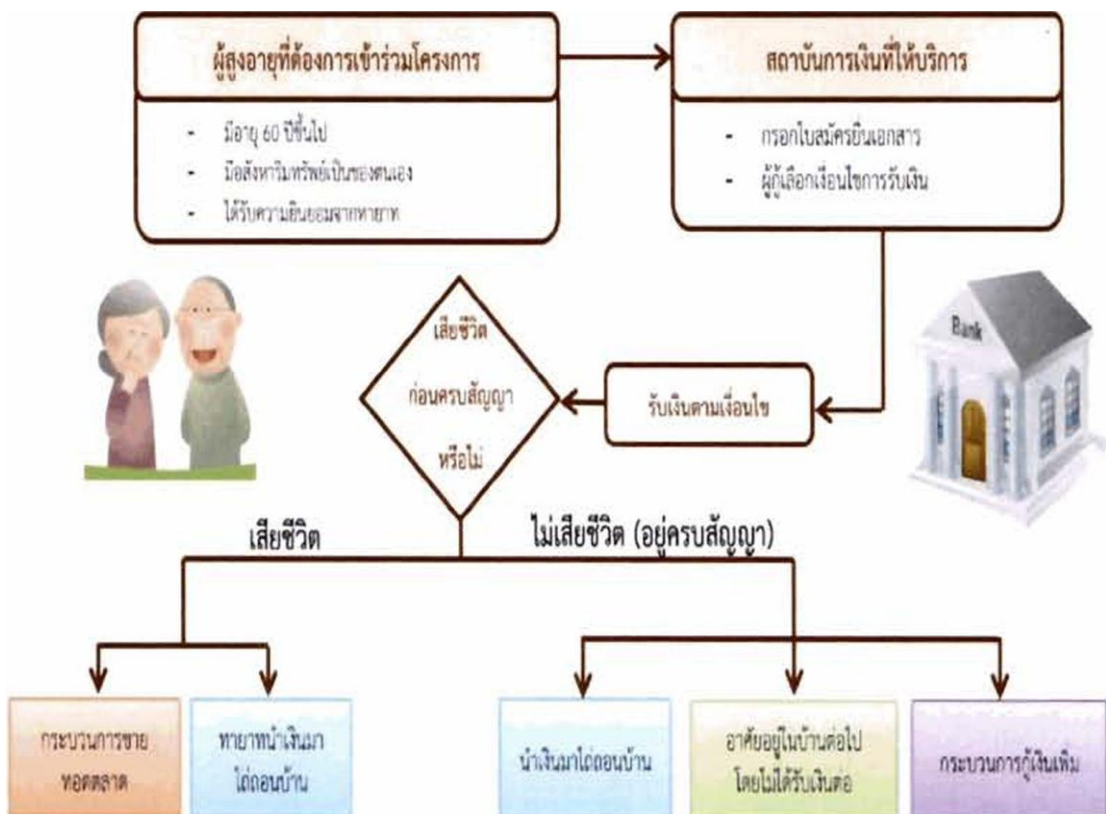
๔.๓.๔ ผู้กู้นำเงินก่อนมาชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน เพื่อรักษาบ้านไว้

๔.๓.๕ ผู้กู้ให้สถาบันการเงินนำบ้านของผู้กู้ไปขายทอดตลาด หากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าสินเชื่อที่ได้รับผู้กู้ก็จะได้รับเงินส่วนต่างที่เหลือ

๔.๓.๖ ในบางประเทศ รัฐบาลได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้กู้ให้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ต่อไปจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต

๔.๓.๗ กรณีผู้กู้ย้ายที่อยู่หรือหลักประกันเสื่อมค่า ในกรณีที่ผู้กู้ย้ายไปอยู่ที่อื่นเกินกว่า ๑๒ เดือน หรือหลักประกันเสื่อมค่าอย่างมากเมื่อเทียบกับมูลหนี้ที่มีอยู่ อันเนื่องมาจากผู้กู้ไม่บำรุงดูแลรักษาให้ถือว่าเป็นการครบสัญญาโดยสถาบันการเงินสามารถเรียกคืนหลักประกันเพื่อขายทอดตลาดได้

แผนภาพที่ ๓-๑ การเข้าร่วมโครงการ



๕. ปัจจัยแห่งความสำเร็จของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ปัจจัยแห่งความสำเร็จของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหรือเงื่อนไข ดังต่อไปนี้ (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐)

๕.๑ เงื่อนไขและรูปแบบของสินเชื่อมีความยืดหยุ่น สอดคล้องกับความจำเป็นและเพียงพอต่อการรองรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินชีวิตและสามารถช่วยให้ผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

๕.๒ รัฐบาลหรือองค์กรภาครัฐให้การสนับสนุนช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น เช่น รูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศเกาหลีใต้ ซึ่งรัฐบาลให้การช่วยเหลือกรณีผู้กู้มีอายุยืนเกินกว่าที่กำหนดในสัญญาให้ยังคงได้รับเงินต่อ แม้ว่ามูลค่าเงินกู้จะเกินกว่ามูลค่าสินทรัพย์ โดยรัฐบาลจะไม่เรียกคืนส่วนต่างกับทายาท แต่จะแบกรับภาระส่วนต่างดังกล่าวไว้เอง ซึ่งมีความแตกต่างจากประเทศอื่นๆ เช่น รูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีการเรียกคืนส่วนต่างกับทายาท

๖. ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งกับสถาบันการเงินที่มีการให้สินเชื่อ และตัวผู้กู้หรือผู้สูงอายุในด้านการเงินและคุณภาพทางสังคม ดังนี้ (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐ ; สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์, ๒๕๖๐)

๖.๑ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต โดยอาจส่งผลให้ผู้กู้ได้รับเงินรายเดือนที่ลดลงกว่าที่คำนวณไว้ในตอนทำสัญญา และทำให้มรดกที่ตกทอดสู่บุตรหลานอาจมีมูลค่าน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งสามารถป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวได้ด้วยการใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ หรือ กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ย

๖.๒ ความเสี่ยงจากมูลค่าการขายทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งหลังจากหักค่าใช้จ่ายซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ ค่าประเมินมูลค่าบ้าน ค่าเบี้ยประกันภัย และนอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดูแลที่อยู่อาศัย เช่น ค่าภาษีบ้าน ค่าประกันบ้าน ค่าส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้กู้ที่ต้องบริหารจัดการค่าใช้จ่ายดังกล่าวเอง โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว อาจได้รับวงเงินสินเชื่อที่ไม่เพียงพอต่อการชำระเงินกู้ ซึ่งสามารถป้องกันความเสี่ยงด้วยการที่สถาบันการเงินให้ผู้กู้ทำประกันตลอดอายุสัญญา แต่ทั้งนี้การให้ผู้กู้ทำประกันดังกล่าว จะเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้กู้ ซึ่งจากอดีตที่ผ่านมามูลค่าของทรัพย์สินในอนาคตโดยปกติจะสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน ดังนั้นเงื่อนไขในการให้ผู้กู้ทำประกันอาจขึ้นอยู่กับการพิจารณาของแต่ละสถาบันการเงิน

๖.๓ ความเสี่ยงจากการที่ผู้กู้มีอายุยืนยาว ซึ่งส่งผลให้เมื่อครบอายุสัญญาอาจมีเงินเหลือไม่พอจ่ายต่อในช่วงเวลาที่เหลือของชีวิต ซึ่งในกรณีนี้หากผู้กู้มีความประสงค์จะขอกู้เพิ่มเติม สถาบันการเงินหรือธนาคารจะประเมินราคาหลักประกันใหม่อีกครั้ง หากหลักประกันมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเดิมและค้ำมูลหนี้ ปัจจุบัน สถาบันการเงินสามารถพิจารณาให้กู้หรือเบิกเงินต่อได้ แต่ถ้าหากหลักประกันมีมูลค่าไม่เพียงพอ อาจต้องมีการเจรจากับทายาทเพื่อให้เข้ามาดำเนินการซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยคืนหรือขอสินเชื่อเพื่อไถ่ถอน หรือรัฐบาลอาจมีมาตรการให้ความช่วยเหลือค่าครองชีพแก่ผู้กู้หรือผู้สูงอายุต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต

๖.๔ ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้ดูแลเหมือนกับสถานดูแลผู้สูงอายุ เนื่องจากผู้กู้หรือผู้สูงอายุไม่ได้มีการย้ายบ้าน หรือย้ายที่อยู่อาศัยไปที่อื่น โดยยังคงอาศัยอยู่ในบ้านหลังเดิม ทั้งนี้หากไม่มีทายาทหรือบุตรหลานคอยดูแล หรือไม่ได้มีการจ้างคนมาดูแลที่บ้านก็ต้องใช้ชีวิตเพียงลำพัง ซึ่งแตกต่างจากการย้ายเข้าไปอยู่ในสถานรับดูแลผู้สูงอายุหรือบ้านพักผู้สูงอายุทั่วไป

๖.๕ ความเสี่ยงจากการไม่เหลือที่อยู่อาศัยหรือบ้านไว้เป็นมรดกแก่ทายาทหรือบุตรหลาน เมื่อผู้สูงอายุเสียชีวิต สถาบันการเงินจะให้ทายาทเป็นผู้ไถ่ถอนบ้านคืนเป็นลำดับแรก แต่หากทายาทหรือบุตรหลานไม่มีเงินมาไถ่ถอนบ้านคืน สถาบันการเงินก็จะนำบ้านของผู้กู้ออกขายทอดตลาด ทำให้ไม่เหลือบ้านไว้เป็นมรดกให้กับทายาทหรือบุตรหลาน นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยหรือสมาชิกในครอบครัวที่ไม่ได้เป็นผู้กู้ร่วมด้วยจะต้องออกจากบ้านไม่มีสิทธิในการอยู่อาศัยต่อไป ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาการไร้ที่อยู่ของสมาชิกในครอบครัวตามมาได้

๗. รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในต่างประเทศ

ปัจจุบันในหลายประเทศมีการนำรูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้เพื่อจัดให้เป็นสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุที่มีการเพิ่มจำนวนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยประเทศที่มีการนำรูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศอินเดีย เป็นต้น ทั้งนี้การนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมาใช้มีเพียงบางประเทศที่ค่อนข้างประสบความสำเร็จ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาและ เกาหลีใต้ แต่ในบางประเทศการนำสินเชื่อประเภทดังกล่าวมาใช้ก็ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร ซึ่งอาจเป็นผลมาจากรูปแบบของสินเชื่อที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการหรือปัญหาของคนในประเทศ หรือวัฒนธรรมและความเชื่อของประชากรในแต่ละประเทศที่แตกต่างกัน (ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐)

ตารางที่ ๓-๑ ตัวอย่างประเทศที่นำรูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้

	ประเทศที่นำรูปแบบ Reverse Mortgage มาใช้แล้วค่อนข้างประสบความสำเร็จ		ประเทศที่นำรูปแบบ Reverse Mortgage มาใช้แล้วประสบความสำเร็จไม่มาก	
	สหรัฐอเมริกา	เกาหลีใต้	ญี่ปุ่น	อินเดีย
หลักเกณฑ์/เงื่อนไข	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ ๖๒ ปีขึ้นไป - วงเงินกู้ไม่เกิน ๖๒๕,๕๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD) - ระยะเวลา ๑๐-๓๐ ปี หรือจนกว่าเสียชีวิต - อัตราดอกเบี้ยคงที่ เหลือลอยตัวประมาณ ร้อยละ ๔-๕ - ค่าประกันสินเชื่อร้อยละ ๒ ของมูลค่าหลักประกัน และร้อยละ ๐.๕๐ ของยอดสินเชื่อคงค้างทุกปี - ผู้กู้ต้องได้รับการอบรมจาก US Housing 	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ ๖๐ ปีขึ้นไป - วงเงินกู้ขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้ (๖๐-๘๕ ปี) โดยหลักประกันมูลค่าไม่เกิน ๙๐๐ ล้านวอน (KBM หรือเงินฝากประจำ ๑๐-๓๐ ปี หรือเงินเสียชีวิต - อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ๓ เดือน + ร้อยละ ๑.๑ หรือเงินฝากประจำ ๖ เดือน + ร้อยละ ๐.๘๕ ค่าประกันสินเชื่อร้อยละ ๑.๕ ของมูลค่าหลักประกัน และร้อยละ ๐.๗๕ ของยอดสินเชื่อคงค้างทุกปี 	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ ๕๐ ปีขึ้นไป แล้วแต่สถาบันการเงิน วงเงินกู้สูงสุดร้อยละ ๗๐ ของราคาประเมินที่ดิน - ระยะเวลา ๑๐-๓๐ ปี - อัตราดอกเบี้ยยึดหยุ่น (ftexHe) อาจขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น Cost of fund, วงเงินกู้ และอายุของผู้กู้ - ค่าธรรมเนียม และค่าประกันสินเชื่อขึ้นอยู่กับสถาบัน 	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ ๕๘ ปีขึ้นไป - วงเงินกู้สูงสุดร้อยละ ๙๐ ของราคาประเมิน - ระยะเวลา ๑๐-๑๕ ปี หรือแล้วแต่สถาบันการเงิน - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๐-๑๒ - ค่าธรรมเนียมการกู้ ร้อยละ ๐.๑๕-๑.๕๐ ของวงเงินกู้ - ค่าประกันสินเชื่อ (ไม่บังคับ)
การรับเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - เงินก้อน - รายเดือนตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตลอดชีพ - ผสมหลายรูปแบบ 	<ul style="list-style-type: none"> - รายเดือนตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตลอดชีพ โดยสามารถระบุเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● รับเงินเท่ากันทุกงวด ● ลดลง/เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓ ต่อปี ● รับเงินน้อยลงหลังปี ๑๑ เป็นต้นไป 	<ul style="list-style-type: none"> - เงินก้อน - รายไตรมาส/รายปี แล้วแต่สถาบันการเงิน - วงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) 	<ul style="list-style-type: none"> - เงินก้อน - รายเดือน/รายไตรมาส/รายปี แล้วแต่ผู้กู้เลือก
ข้อจำกัด/ปัญหาและอุปสรรค	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าประกันสินเชื่อที่ร้อยละ ๒ ของมูลค่าทรัพย์สินอาจสูงเกินไป - มีการเรียกคืนเงินจากทายาท กรณีอายุยืน และได้รับเงินเกินกว่ามูลค่าหลักประกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว 	<ul style="list-style-type: none"> - หลักเกณฑ์ค่อนข้างเข้มงวด จากการป้องกันความเสี่ยงของสินเชื่อและภาครัฐไม่สนับสนุน เท่าที่ควร - การจ่ายเงินไม่มีแบบตลอดชีวิต และอาจต้องจ่ายคืนกรณีผู้กู้อายุยืนและมีการจ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเชื่อที่ว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นของสำคัญ ต้องเก็บไว้ให้ลูกหลาน - ระยะเวลาที่สั้นไม่ครอบคลุมให้มีรายได้ตลอดชีวิต

ที่มา: Reverse Mortgage นวัตกรรมการเงินสำหรับผู้สูงอายุ. โดย ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐ข, https://www.gsb.or.th/getattachment/๗๙f๕d ๑๘๙-๑๖aa-๔๗b ๑ -๙bca-๙๗๑๖๖๗๕cl ๘๕๕/RM_final-edit.aspx

Reverse Mortgage (RM): การวางแผนก่อนเกษียณ

เครื่องมือทางการเงินที่จะช่วยบริหารความเสี่ยงจากการเป็นผู้สูงวัยเหล่านี้ จึงได้ถูกคิดค้นขึ้นมาในรูปแบบการประกันบ้านอายุ ซึ่งก็เริ่มแพร่หลายและเป็นที่รู้จักกันในประเทศไทย เนื่องจากภาครัฐสนับสนุนให้สามารถในมาลดหย่อนภาษีได้ถึง ๒๐๐,๐๐๐ บาท ต่อปี การจ่ายเงินคืนของประกันบ้านอายุก็จะเป็นการจ่ายรายงวดไป จนถึงอายุที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือจ่ายไปจนกว่าจะเสียชีวิต โดย คนที่ซื้อประกันบ้านอายุอาจจะจ่ายเงินสะสมไปเรื่อยๆ หรือใช้เงินก้อนที่ได้รับจากการเกษียณมาซื้อก็ได้ แต่ทว่าถ้าไม่มีเงินก้อนหรือเงินสะสมไปซื้อประกันบ้านอายุ หรือกองทุนสวัสดิการเพื่อการเกษียณอื่น ๆ โดยสมบัติที่เหลือนติดตัวอยู่ในยามเกษียณก็คือบ้านหลังหนึ่งกับเงินเพียงจำนวนไม่มากนัก แล้วชีวิตยามเกษียณในตอนนั้นได้อย่างไร อันที่จริงแล้ว ยังมีความมั่งคั่ง (Wealth) อย่างหนึ่งที่คนเราสะสมไว้ตั้งแต่วัยทำงาน คือ บ้านที่ผ่อนส่งกันมานานถึง ๒๐ - ๓๐ ปี ทำให้เงินเก็บทั้งชีวิต ร้อยหรือลงกับการเป็นเจ้าของมัน แต่จะอย่างไรเมื่อถึงคราวจำเป็นในยามแก่ จะสามารถเอาบ้านมาแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายเหมือนทรัพย์สินอย่างอื่นได้ โดยไม่ต้องหวังพึ่งใครและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นได้ไปตลอดชีวิต ซึ่งรูปแบบผลิตภัณฑ์ตามแนวคิดการจำนองย้อนกลับจึงเป็นสิ่งที่พิเศษยิ่งไปกว่าทรัพย์สินอย่างอื่นนั่นก็คือการที่จะได้เงินรายงวดมาเพื่อใช้จ่ายไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งเสียชีวิต ในขณะที่ยังมีบ้านให้อาศัยอยู่ ทำให้สามารถแก้ปัญหาการวางแผนการใช้เงินในยามเกษียณที่คาดคะเนไม่ได้ว่าจะต้องการเงินรายงวดเพื่อใช้จ่ายไปจนถึงอายุเท่าไร จ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นงวดๆ ให้กับสถาบันการเงินที่ให้กู้ในขณะที่ Reverse Mortgage นั้น สถาบันการเงินจะต้องจ่ายเงินให้กับผู้กู้เป็นงวดๆ รวมทั้งอาจจะกันวงเงินจำนวนหนึ่งไว้ สำหรับการเบิกใช้ในยามฉุกเฉินเพิ่มเติม โดยผู้กู้ไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินคืนจนกว่าจะเสียชีวิต แต่สิ่งที่สถาบันการเงินที่ให้กู้จะได้รับไปก็คือบ้านหรือที่ดินของผู้กู้ที่เสียชีวิตแล้ว

การจำนองย้อนกลับ จึงถูกจัดเป็นเงินกู้แบบ Deferred Payment (ได้เงินมาก่อนล่วงหน้า แล้วค่อยจ่ายคืนเงินก้อนให้ทีหลัง) ประเภทหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขว่าผู้กู้จะต้องอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้น เป็นหลักตลอดการกู้ยืม โดยในทางหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยแล้วเราจะถือว่า Reverse Mortgage คือแบบประกันบ้านอายุประเภทหนึ่งที่พ่วงกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจะเรียก Reverse Mortgage ในภาษาของธุรกิจประกันภัยว่า “การกู้จำนองล่วงหน้าเพื่อแลกประกันบ้านอายุ” ก็ไม่ผิดแต่อย่างใด

ที่มาของ Reverse Mortgage - Reverse Mortgage เกิดขึ้นครั้งแรก เมื่อปี ค.ศ. ๑๙๖๑ โดย Nelson Haynes และหลังจากนั้น ธนาคารต่างๆ ได้เริ่มมีการพัฒนาประยุกต์ใช้ในปี ค.ศ. ๑๙๗๐ และต่อมาในปี ค.ศ. ๑๙๘๘ ประธานาธิบดี Ronal Reagan ได้เซ็นลงนามให้ Reverse Mortgage บทบาทในทางกฎหมายในประเทศสหรัฐอเมริกา

๑. ลักษณะการทำงานของ Reverse Mortgage

Reverse Mortgage ก็เหมือนกับการกู้จำนองล่วงหน้าที่เราเอาบ้านหรือที่ดินในอนาคต

(ตอนที่เสียชีวิตไปแล้ว) ไปขายเพื่อแลกเป็นเงินก้อนหนึ่งออกมาในเวลาปัจจุบัน (ซึ่งก็ยังทำให้ผู้กู้นั้นมีสิทธิ์อาศัยอยู่ในบ้านหรือที่ดินนั้นได้ตลอดชีวิต) จากนั้นก็เอาเงินก้อนนั้นมาซื้อประกันบำนาญในเวลาปัจจุบัน เพื่อให้จ่ายเงินรายงวดไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะเสียชีวิตเช่นกัน และการจะไถ่ถอนหนี้ก้อนนั้น ทำได้โดยการให้ยึดบ้านหรือที่ดินแห่งนั้นเมื่อผู้กู้เสียชีวิตไปแล้ว

เพื่อแสดงให้เห็นถึงขั้นตอนการทำงานของ Reverse Mortgage

๑. กู้จำนอง (Mortgage Loan) เพื่อให้ได้เงินก้อนมา

๒. เอาเงินก้อนนั้นไปซื้อประกันบำนาญ ทำให้ได้เงินรายงวดมา ใช้จ่ายจนกว่าจะเสียชีวิต

๓. ตอนที่สิ้นสุดสัญญา (เมื่อผู้กู้เสียชีวิต) ก็จะอนุญาตให้เจ้าหนี้ขายบ้านหรือที่ดินของผู้กู้ทิ้ง เพื่อชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ (หรือสถาบันที่กู้)

สิ่งที่ยากในการออกแบบ Reverse Mortgage ก็คือการประมาณอายุคาดเฉลี่ย (Life Expectancy) ของคนๆ นั้น รวมไปถึงการประเมินราคาบ้านหรือที่ดินในอนาคตนั้น เพื่อตีค่ามาเป็นเงินก้อนในปัจจุบันนั่นเอง และส่วนที่เหลือก็คือการจ่ายเงินรายงวด แบบประกันบำนาญแบบที่รู้จักกันทั่วไปดีแล้ว

เงินที่ได้จาก Reverse Mortgage ก็เหมือนกับเงินที่ได้จากการประกันบำนาญ โดยสามารถนำไปใช้จ่ายได้ทุกอย่างที่ต้องการ เหมือนเงินของเราเอง เพราะการทำ Reverse Mortgage ก็เสมือนกับเราได้ขายบ้านหรือที่ดินเราไปล่วงหน้าแล้ว (แต่จะขายเมื่อไรไม่รู้ รู้แต่ว่าจะโดนเอาไปตอนที่เรเสียชีวิต) และเงินที่ได้รับมาในแต่ละงวดก็คือเงินที่สถาบันการเงิน (ที่จะได้รับบ้านหรือที่ดินนั้นไป) ได้จ่ายเป็นเงินผ่อนค่างวดให้เรา

นอกจากนี้ขนาดเงินรายงวดของ Reverse Mortgage ที่ได้รับ จะขึ้นอยู่กับอายุในระหว่างการยื่นใบสมัคร ลักษณะของ reverse mortgage ที่เลือก, มูลค่าบ้าน, อัตราดอกเบี้ยในช่วงนั้น และยังพิจารณาว่าอาศัยอยู่เขตไหน (Location) อีกด้วย

๒. ตัวอย่างของเงื่อนไขการทำ Reverse Mortgage ในประเทศสหรัฐอเมริกา

ในสหรัฐอเมริกานั้น การทำ Reverse Mortgage สามารถทำได้ โดยเจ้าของบ้านที่อายุน้อยสุดต้องมีอายุ ๖๒ ปีขึ้นไป และบ้านของเจ้าของบ้านนั้น ต้องเป็นบ้านที่อยู่อาศัยหลักซึ่งหมายความว่า เจ้าของบ้านต้องอาศัย ณ บ้านหลังนั้นเป็นเวลามากกว่า ๑๘๓ วันต่อปี คนที่จะทำ Reverse Mortgage นั้นไม่จำเป็นต้องแสดงรายได้หรือไม่ต้องตรวจสุขภาพประกอบการยื่นเรื่อง เพราะยิ่งสุขภาพไม่ดีก็หมายถึงการที่จะได้รับเงินรายงวดที่น้อยลง ทางสถาบันการเงินที่รับทำ Reverse Mortgage จะห่วงเรื่องคนที่สุขภาพดีมาก และมีแนวโน้มที่จะอายุยืนมากกว่า (เหมือนกับประกันบำนาญ) ซึ่งเราเรียกความเสี่ยงนี้ว่า “Longevity Risk” (ตรงกันข้ามกับ Mortality Risk ของการทำประกันชีวิต)

การพิจารณา Reverse Mortgage จะต้องมีค่าธรรมเนียมการดำเนินการ (origination fee) รายการนี้จะเสียประมาณ ๒ เปอร์เซ็นต์ของมูลค่า Reverse Mortgage ที่จะได้ เช่น บ้านราคา ๔๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์จะต้องเสียค่า origination fee ๘,๐๐๐ ดอลลาร์เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีค่าตีราคาบ้าน (an appraisal fee) ค่าประกันภัย และค่าอื่นๆ เช่นค่า closing costs เหมือนกับที่เรานำบ้านไป refinance

ตัวอย่าง

นาย ก ชายบ้านเพื่อได้เงินก้อนมา ๒๐ ล้านบาท ตอนอายุ ๖๐ ปี และคาดว่าตัวเองจะมีชีวิตอยู่ถึงอายุ ๘๐ ปี จึงได้วางแผนการเงินที่จะใช้จ่ายปีละ ๑ ล้านบาท (โดยจะเก็บเอาเงินส่วนหนึ่งไปเช่าบ้านอยู่แทน) เป็นเวลา ๒๐ ปี ซึ่งหมายความว่านาย ก จะไม่มีเงินเหลือหลังจากอายุ ๘๐ ปีขึ้นไป แต่ถ้านาย ก เสียชีวิตก่อนอายุ ๘๐ ปี ก็จะมีเงินเหลือที่ไม่ได้นำไปใช้

นาย ข มีบ้านมูลค่า ๒๐ ล้านบาท โดยเลือกทำ Reverse Mortgage ตอนอายุ ๖๐ ปี และจะได้เงินรายงวดให้ใช้จ่ายปีละ ๑ ล้านบาท (ยังอาศัยอยู่ในบ้านได้ตามปกติ) ไปตลอดชีวิต ซึ่งหมายความว่าถ้านาย ข อายุยืนมากกว่า ๘๐ ปีก็จะมีเงินให้ใช้จ่ายมากกว่า นาย ก

ในทางกลับกันถ้านาย ข เสียชีวิตก่อนอายุ ๘๐ ปีก็จะทำให้นาย ข ได้รับเงินรายงวดปีละ ๑ ล้านไม่ถึง ๒๐ ปี (ทั้งๆ ที่มูลค่าบ้านมีค่า ๒๐ ล้านบาท) โดยเงินส่วนต่างนั้นจะไม่ได้ถูกคืนให้กับนาย ข หากแต่จะกลายเป็นเงินกองกลางของ Reverse Mortgage เพื่อเก็บไว้จ่าย ให้กับคนอื่นที่อายุยืนถึง ๘๐ ปี เป็นต้น

ประกอบกับวัฒนธรรมการมีสังคมเดี่ยวที่ขยายตัวมากขึ้นในสังคมไทย ทำให้ผู้สูงอายุต้องหันมานึกถึงเรื่องการวางแผนการใช้ชีวิตในยามเกษียณกันมากขึ้น ดังจะเห็นได้ในวัฒนธรรมของแถบประเทศยุโรปหรืออเมริกาที่ไม่เคยคิดจะพึ่งลูกหลานให้เลี้ยงดู

การกู้ยืมของบ้านแบบย้อนกลับ หรือการกู้ยืมของล่วงหน้าเพื่อแลกประกันบำนาญ จึงเป็นทางเลือกที่ดีอีกทางหนึ่งของคนที่ต้องการใช้ชีวิตหลังเกษียณอย่างสงบสุข ไม่ต้องยุ่งยากหรือคอยห่วงว่าจะเก็บเงินสะสมมากพอสำหรับยาม เกษียณหรือไม่

และเป็นที่เหมาะสมกับคนที่ไม่จำเป็นต้องเหลือมรดกให้กับลูกหลาน ครั้นจะขายเอาเงินก้อนมาเลยก็ไม่ต้องระมัดระวังการใช้เงินอย่างไร เพราะไม่รู้ว่าจะต้องอยู่อีกกี่ปี ถ้าใช้เงินในแต่ละงวดมากเกินไปก็จะทำให้มีเงินไม่พอในเวลาที่อายุยืน แต่ถ้าใช้เงินในแต่ละงวดน้อยเกินไปก็จะทำให้เวลาเสียชีวิตแล้วยังมีเงินอยู่เป็นกอง (จะมานึกเสียดายทีหลังว่ารู้อย่างนี้แล้วใช้ชีวิตหลัง เกษียณให้สุขสบายมากกว่านี้ดีกว่า)

นอกจากนี้ ถ้าพิจารณาจากวงจรชีวิตของคนเราก็เห็นว่าชีวิตคนเราในวัยทำงานก็จะตั้งใจทำงานเพื่อเก็บเงินซื้อบ้าน ซื้อที่ดิน และ ทรัพย์สินสมบัติทั้งหลาย แต่เมื่อชีวิตย่างเข้าสู่วัยเกษียณก็ทำให้เริ่มคิดว่าชีวิตนี้ตายไปก็เอาอะไรไปด้วยไม่ได้ ทำให้หลักการของ Reverse Mortgage ที่เปลี่ยนบ้านให้กลายเป็นเงินรายงวดเพื่อใช้จ่ายจนกระทั่งสิ้นอายุขัยนั้นมีประโยชน์สำหรับคนวัยเกษียณเป็นอย่างมาก ถึงแม้ว่า แนวคิดเรื่อง Reverse Mortgage อาจจะไม่พร้อมสำหรับประเทศไทยในวันนี้ แต่มันจะกลายเป็นหนึ่งในเครื่องมือที่สำคัญสำหรับการประกันบำนาญที่จะเกิดขึ้นกับประเทศไทยในอีก ไม่เกิน ๑๐ ปีข้างหน้า ซึ่งเป็นช่วงเวลาสำคัญที่ประเทศไทยเราจะเริ่มเข้าสู่สังคมที่มีประชากรสูงอายุเพิ่มอย่างเห็นได้ชัด

Reverse Mortgage (RM): การวางแผนก่อนแก่ ดูแลชีวิตก่อนตาย

สังเกตว่าในช่วงหลังๆ จะมีคนทั่วโลกออกมาเป็นห่วง และพูดถึงมาตรการรองรับการดูแลผู้สูงอายุอย่างจริงจัง เพราะคาดว่าในไม่ช้าโครงสร้างประชากรโลกจะมีสัดส่วนของผู้สูงอายุเพิ่ม

มากขึ้น อันเป็นผลมาจากพฤติกรรมการมีลูกน้อยลงประกอบกับการมีอายุเฉลี่ยยืนขึ้นซึ่งประชาชนโดยเฉลี่ยอาจจะใช้ชีวิตหลังเกษียณยาวนานมากกว่า ๒๐ ปีเลยทีเดียว

กรณีของประเทศไทยผู้สูงอายุจะหวังพึ่งเงินงบประมาณรัฐทางด้านสวัสดิการสังคมหรือสาธารณสุขอย่างเดียวก็น่าจะไม่เพียงพอ หรือจะหวังให้ลูกหลานเลี้ยงดูก็ไม่แน่ใจ เพราะวัฒนธรรมการเลี้ยงดูผู้สูงอายุเริ่มเปลี่ยนไป บางรายหวังพึ่งเงินสะสมก็ไม่รู้ว่าจะพอใช้จนถึงบั้นปลายชีวิตหรือเปล่านั้นหน้าซ้ำอาจจะต้องกลุ้มใจกับอายุที่ยืนยาวโดยไม่รู้ตัว ถ้าดูจากสถิติในการประมาณค่าประชากรในปัจจุบันแล้วจะเห็นว่าอีกเพียงแค่ ๑๕ - ๑๖ ปีข้างหน้า ประชากรในประเทศไทยเราจะมีอัตราส่วนของผู้สูงอายุมากถึง ๒๕ เปอร์เซ็นต์เลยทีเดียว ซึ่งจะทำให้ประเทศไทยกลายเป็นประเทศที่มีสังคมผู้สูงอายุมากเป็นอันดับต้นๆ ในเอเชีย โดยโรคร้ายแรง ๓ อันดับแรกที่คอยถามหาคนไทยก็คือ โรคมะเร็ง โรคหัวใจ และโรคเกี่ยวกับเส้นเลือดในสมอง ซึ่งนี่ก็ยังไม่นับรวมถึงโรคอัลไซเมอร์และโรคอัมพาต ยิ่งถ้าไปถามกลุ่มคนวัยรุ่นหรือวัยทำงานสมัยนี้ว่าจะใช้ชีวิตยามเกษียณอย่างไร เดียวนี้บางคนถึงกับตอบว่าอยากมีชีวิตอยู่ถึงแค่อายุ ๖๐ แล้วขอลาโลกไปเลยดีกว่าก็มีเพราะไม่รู้จะจัดการกับชีวิตตัวเองในยามเกษียณอย่างไรไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายประจำวันและค่ารักษาพยาบาลต่างๆ ในอนาคตนั้นที่นับวันก็มีแต่จะสูงขึ้นบางคนก็กลัวจะเป็นภาระให้ลูกหลานและบางคนก็กลัวว่าจะเกษียณแบบไม่มีคุณภาพชีวิต (แบบกีดกอนเกลือกิน) หรือเจ็บไข้ได้ป่วย เช่น ป่วยเป็นอัลไซเมอร์หรืออัมพาตอยู่คนเดียว เป็นต้น

๑. ประกันบำนาญ

ด้วยเหตุนี้เครื่องมือทางการเงินที่จะช่วยบริหารความเสี่ยงเหล่านี้จึงได้ถูกคิดค้นและพัฒนาขึ้นมา ในรูปแบบการประกันบำนาญ ซึ่งก็เริ่มแพร่หลายและเป็นที่รู้จักกันในประเทศไทยเนื่องจากภาครัฐสนับสนุนให้สามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ถึง ๒๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี การจ่ายเงินคืนของประกันบำนาญก็จะเป็นการจ่ายรายงวดไปจนถึงอายุที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือจ่ายไปจนกว่าจะเสียชีวิตโดยคนที่ซื้อประกันบำนาญอาจจะจ่ายเงินสะสมไปเรื่อยๆ หรือใช้เงินก้อนที่ได้จากการเกษียณมาซื้อก็ได้ แต่ทว่าถ้าเราไม่มีเงินก้อนหรือเงินสะสมไปซื้อประกันบำนาญ โดยสมบัติที่เหลือติดตัวอยู่ในยามเกษียณก็คือบ้านหลังหนึ่งกับเงินเพียงน้อยนิด แล้วเราจะใช้ชีวิตยามเกษียณในตอนนั้นได้อย่างไร

อันที่จริงแล้วยังมีความมั่งคั่ง (Wealth) อย่างหนึ่งที่คนเราสะสมไว้ตั้งแต่วัยทำงานคือบ้านที่ผ่อนส่งกันนานถึง ๒๐-๓๐ ปีทำให้เงินเก็บทั้งชีวิตร่อยหรอลงกับการเป็นเจ้าของมันแต่จะทำอย่างไร เมื่อถึงคราวจำเป็นในยามแก่ จะสามารถเอาบ้านมาแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายเหมือนทรัพย์สินอย่างอื่นได้โดยไม่ต้องหวังพึ่งใครและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นได้ไปตลอดชีวิต

คำตอบเหล่านี้อยู่ที่ Reverse Mortgage เพราะสิ่งที่พิเศษยิ่งไปกว่าทรัพย์สินอย่างอื่นนั่นก็คือการที่จะได้เงินรายงวดมาเพื่อใช้จ่ายไปเรื่อยๆ จนกระทั่งเสียชีวิตในขณะที่ยังมีบ้านให้อาศัยอยู่ทำให้สามารถแก้ปัญหาการวางแผนการใช้เงินในยามเกษียณที่คาดคะเนไม่ได้ว่าจะต้องการเงินรายงวดเพื่อใช้จ่ายไปจนถึงอายุเท่าไร

๒. รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในประเทศไทย

สำหรับการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทยที่ผ่านมาภาครัฐได้กำหนดนโยบายและมาตรการต่างๆ ออกมาเพื่อแก้ไขปัญหาและรองรับเพื่อเตรียมความพร้อมให้ประเทศไทยสามารถรับมือกับการเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบ โดยเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ คณะรัฐมนตรี

ได้มีมติเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุได้เป็นหนึ่งในมาตรการดังกล่าว โดยในระยะแรกได้มอบหมายให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นหน่วยงานนำร่องในการดำเนินการมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อให้ผู้ที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไป สามารถนำที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์และปลอดภาระหนี้มาเปลี่ยนเป็นรายได้ในการดำรงชีพเป็นรายเดือน (กระทรวงการคลัง, ๒๕๖๐ ; ธนาคารออมสิน, ๒๕๖๐) ประกอบกับแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินระยะที่ ๓ (๒๕๕๙-๒๕๖๓) มาตรการที่ ๓.๑.๒ (๑) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ระบุให้มีการผลักดันให้สถาบันการเงินพัฒนาและนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการทางการเงินสำหรับรองรับการเข้าสู่วัยเกษียณ ทั้งการออม การลงทุนระยะยาวก่อนเกษียณ และการให้บริการทางการเงินสำหรับผู้สูงวัย เช่น การบริหารจัดการเงินและการพัฒนา Reverse Mortgage มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุและแผนพัฒนาฯ ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการช่วยผลักดันและสนับสนุนให้เกิดบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุขึ้นในประเทศไทย แต่ทั้งนี้การดำเนินการเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุยังมีประเด็นที่ขัดข้องหลายประการ เช่น ด้านความเสี่ยงของสถาบันการเงินในเรื่องของสภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินที่เข้ามาดำเนินการให้บริการสินเชื่อประเภทดังกล่าว เนื่องจากสถาบันทางการเงินจะทราบถึงรายได้ก็ต่อเมื่อ สามารถขายสินทรัพย์เข้าสู่ตลาดได้แล้วเท่านั้น และความเสี่ยงในเรื่องของผู้กู้ที่หากสิ้นสุดระยะเวลาการกู้แล้ว แต่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตมีความเสี่ยงที่จะถูกสถาบันการเงินยึดหลักทรัพย์ค้ำประกันและกลายเป็นผู้ไร้ที่อยู่อาศัย ในวัยชรา ซึ่งความเสี่ยงในด้านต่างๆ ดังกล่าวจำเป็นต้องมีบริษัท Mortgage Insurance เข้ามาช่วยในการจัดการความเสี่ยงให้กับสถาบันการเงิน โดยดำเนินการค้ำประกันแก่สถาบันการเงิน ในกรณีผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตซึ่งจะทำให้ผู้กู้สามารถรับผลตอบแทนได้ต่อไปจนเสียชีวิต และสถาบันการเงินเองก็จะได้รับดอกเบี้ยชดเชยในระหว่างผู้กู้ยังมีชีวิตแต่ครบระยะเวลาตามสัญญาไปแล้ว ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีการจัดตั้งบริษัทประกันในลักษณะ Mortgage Insurance ดังกล่าว แต่ทั้งนี้กระทรวงการคลังอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และหน่วยงานที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดตั้งบริษัท Mortgage Insurance (คชาเทพ นิตสิริ, ๒๕๖๐)

ทั้งนี้ การดำเนินมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้นำร่องดำเนินการมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุได้มีการดำเนินการและกำหนดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ดังนี้ (“ออมสิน” เปิดตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัย, ๒๕๖๐ ; สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, ๒๕๖๐ ; ธนาคารออมสิน, ม.ป.ป.)

ตารางที่ ๓-๒ รายละเอียดหลักเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)		
หลักเกณฑ์/ เงื่อนไข	ธนาคารออมสิน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
คุณสมบัติผู้กู้	<p>๑. เป็นบุคคลธรรมดา มีสัญชาติไทย มีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๘๐ ปี และต้องไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ</p> <p>๒. กรณีคู่สมรส</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีไม่มีคู่สมรส ผู้กู้ต้องมีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว - กรณีมีคู่สมรส กรรมสิทธิ์ในหลักประกันจะต้องเป็นของผู้กู้และคู่สมรสเท่านั้น โดยคู่สมรสต้องเข้ามาเป็นผู้กู้ร่วม และคู่สมรสต้องมีคุณสมบัติตามข้อ ๑ ทั้งนี้ ไม่มีกรณีการกู้ร่วมกับบุคคลอื่น <p>๓. ผู้กู้ต้องรับภาระค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อกับธนาคารได้</p>	<p>- ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากกฎหมายมีการประกาศใช้บังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสามารถรองรับ และให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) แก่ประชาชนได้ (คณะรัฐมนตรีได้มีการอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งมีสาระสำคัญ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขวัตถุประสงค์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ให้สามารถรองรับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา ก่อนเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติต่อไป)</p>
วงเงินให้กู้	<p>ให้กู้สูงสุดไม่เกินรายละเอียด ๑๐ ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ ๗๐ ของราคาประเมินหลักทรัพย์ - ห้องชุด ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ ๖๐ ของราคาประเมินหลักทรัพย์ 	
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ ๑ ร้อยละ ๐ ต่อปี - ปีที่ ๒ เป็นต้นไป ร้อยละ MRR* - ๑ ต่อปี จนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชี <p>* MRR (Minimum Retail Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี</p>	
ระยะเวลาการ จ่ายเงินกู้และการ จ่ายเงินกู้	<p>๑. ระยะเวลาการจ่ายเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สูงสุดไม่เกิน ๒๕ ปี โดยต้องเท่ากับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้แล้ว ผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน ๘๕ ปี กรณีมีผู้กู้ร่วมให้ปรับระยะเวลาจ่ายเงินกู้ ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ = ๘๕ - อายุผู้กู้) <p>๒. การจ่ายเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ธนาคารจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือนโดยจ่ายเข้าบัญชีเงินฝากเพื่อเรียกของผู้กู้ และผู้กู้ร่วมที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ ภายในวันที่ธนาคารกำหนดของทุกเดือน และหากผู้กู้เสียชีวิต ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินกู้ ยกเว้น กรณีมีการกู้ร่วมหากคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตก่อน ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้ผู้กู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต - กรณีธนาคารจ่ายเงินต้นรวมดอกเบี้ยและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น (ถ้ามี) ครบวงเงินกู้ตามสัญญาแล้วผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินให้กับผู้กู้ และคิดดอกเบี้ยกับผู้กู้ต่อไปจนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชี 	

ตารางที่ ๓-๒ รายละเอียดหลักเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ออส.) (ต่อ)	
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดซึ่งปลอดภาระหนี้เพียงแห่งเดียว โดย ต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้และคู่สมรส (ผู้กู้ร่วม) และต้องมีชื่อ อยู่ในทะเบียนบ้านตลอดอายุสัญญากู้เงิน โดยมีเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กรณีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ต้องตั้งอยู่ในโครงการ จัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน - กรณีหลักประกันเป็นห้องชุด ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุดและต้องมีราคาประเมินไม่ต่ำกว่า ๑.๕ ล้านบาท - ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชน ที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็นมีทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า-ออกได้สะดวก - ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม สำหรับ จังหวัดอื่น หลักประกันต้องอยู่ในอำเภอเมืองเท่านั้น ยกเว้น เมือง พัทยาจังหวัดชลบุรี อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และอำเภอ พระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เงื่อนไขอื่นๆ	เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด
เริ่มการ ดำเนินการ	ตั้งแต่ตุลาคม ๒๕๖๐ เป็นต้นไป

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียบเรียงจาก “ออมสิน” เปิดตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดย ประชาชาติธุรกิจ ออนไลน์, สรุปรประเด็นข้อเสนอและความเห็นประเด็นสำคัญของมติคณะรัฐมนตรี เรื่องขอปรับ ประงแก้ไขกฎหมายเพื่อขยายขอบเขตการทำธุรกิจและแก้ไขข้อขัดข้องในการดำเนินกิจการของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร่างกฎหมายรวม ๓ ฉบับ) โดย สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีและ สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) โดย ธนาคารออมสิน

๓. ประโยชน์ของ Reverse Mortgage

ปัญหาของการวางแผนในการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุคือการที่ไม่รู้ว่าตนเองจะอยู่ถึง เมื่อไรถ้าเกิดโชคดีมีสุขภาพแข็งแรงมีอายุยืนเกินกว่าที่คาดไว้แล้วจะส่งผลต่อชีวิตอย่างไร จะมีเงินให้ ใช้จ่ายเพียงพอกับค่ารักษาพยาบาลและค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันไหมสุดท้ายแล้วจะเป็นภาระให้กับ ลูกหลานหรือคนข้างหลังมากแค่ไหนเมื่อถึงเวลานั้น

ชีวิตหลังเกษียณจึงเป็นชีวิตที่ยืนอยู่บนความไม่แน่นอนอยู่มาก โดยเฉพาะคนที่ไม่มี ลูกหลาน ยิ่งมีความไม่แน่นอนมากเท่าไรก็ต้องทำงานหนักเก็บเงินเอาไว้มากๆ เพื่อไว้ให้อยู่ได้จน อายุถึง ๑๐๐ ปีซึ่งถ้าหากตายก่อน เงินที่ทำงานมาหนักก็ไม่ได้ใช้ ทำให้ทำงานหนักไปโดยเปล่า ประโยชน์ มีหน้าซำยังอาจส่งผลให้ช่วงที่ทำงานหนักนี้เองที่ทำให้อายุสั้นตายไปก่อนเกษียณอายุเสีย ด้วยซ้ำ ดังนั้นการที่มีเครื่องมือทางการเงินที่คอยจ่ายเงินรายงวดให้จนกว่าจะครบกำหนดสัญญาหรือ จนกว่าจะเสียชีวิตนั้นก็เป็นการจัดการความเสี่ยงที่ตรงจุดทำให้ไม่ต้องคอยกังวลว่าจะมีเงินขาดหรือ

เกินในการใช้ชีวิตหลังเกษียณ เครื่องมือทางการเงินในรูปแบบประกันบำนาญเหล่านี้ได้ถูกออกแบบมาเพื่อเฉลี่ยความเสี่ยงของทุกคนโดยเปรียบเสมือนกับคนที่ตายก่อนค่าอายุเฉลี่ย (ที่มีอายุไม่ยืน) จะช่วยสมทบเงินให้กับคนที่ตายหลังอายุเฉลี่ย (ที่มีอายุยืน)

สรุป

เพื่อสร้างความเข้าใจในทิศทางของการบริหารการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ได้ให้แนวคิดในการเตรียมรับมือธนาคารผู้สูงอายุ โดยที่มีความต้องการส่งเสริมและช่วยเหลือกลุ่มประชากรผู้สูงอายุให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี และมีแนวทางในการจัดการธนาคารผู้สูงอายุแล้วนั้น แนวคิดการจ้างย่นกลับในต่างประเทศจึงถูกนำมาใช้ในประเทศไทย โดยมีแนวทางการจัดการเพื่อที่จะสามารถเอาบ้านมาแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายเหมือนทรัพย์สินอย่างอื่นได้ โดยไม่ต้องหวังพึ่งใครและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นได้ไปตลอดชีวิต ซึ่งรูปแบบผลิตภัณฑ์ตามแนวคิดการจ้างย่นกลับจึงเป็นสิ่งที่พิเศษยิ่งไปกว่าทรัพย์สินอย่างอื่นนั่นก็คือการที่จะได้เงินรายงวดมาเพื่อใช้จ่ายไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งเสียชีวิต ในขณะที่ยังมีบ้านให้อาศัยอยู่ ซึ่งรายละเอียดจะอยู่ในบทที่ ๔ บทต่อไป ที่จะกล่าวถึง ประเทศที่ประสบความสำเร็จอย่างสิงคโปร์ และของไทยที่เริ่มด้วยธนาคารออมสิน

บทที่ ๔

แนวทางการจัดการมาตรฐานและวิธีการของธนาคารผู้สูงอายุ





ในบทที่ ๔ นี้ ผู้วิจัยได้นำเสนอแนวทางการจัดการมาตรฐานและวิธีการของธนาคารผู้สูงอายุด้วยแนวคิดการจำนองย้อนกลับที่ผ่านการวิเคราะห์และสังเคราะห์จากบทที่ ๓ ที่ผ่านมา โดยมีหัวข้อแนวทางการจัดการ มาตรฐานและวิธีการของธนาคารผู้สูงอายุ เริ่มจากการเตรียมความพร้อมคู่ต้นแบบจากสิงคโปร์ และนำเสนอ ธนาคารผู้สูงอายุกับแนวคิดการจำนองย้อนกลับของธนาคารออมสิน

การเตรียมความพร้อม

การมีอายุยืนไปถึง ๑๐๐ ปี ไม่ใช่แค่ ๗๐ ปี หรือ ๘๐ ปี อย่างที่เคยคาดหมายกันเวลาที่มีการวางแผนการเงินสำหรับวัยเกษียณ เพราะในต่างประเทศเริ่มมีการประเมินกันแล้วว่า คนอายุประมาณ ๒๐ ปี ในประเทศพัฒนาแล้วมีโอกาสถึง ๕๐ เปอร์เซ็นต์ ที่จะมียู่มากกว่า ๑๐๐ ปี และเด็กแรกเกิดในปัจจุบันมีโอกาส ๕๐ เปอร์เซ็นต์ ที่จะอายุมากกว่า ๑๐๕ ปี (Lynda Gratton และ Andrew Scott ประเมินไว้ในหนังสือชื่อ “The ๑๐๐-Year Life”)

แผนภาพที่ ๔-๑ การประเมินจากประชากรในประเทศที่พัฒนาแล้ว

ในประเทศพัฒนาแล้ว

	เด็กแรกเกิด	มีโอกาส 50% ที่จะอายุมากกว่า 105 ปี
	คนอายุ 20 ปี	มีโอกาส 50% ที่จะอายุมากกว่า 100 ปี
	คนอายุ 40 ปี	มีโอกาส 50% ที่จะอายุมากกว่า 95 ปี
	คนอายุ 60 ปี	มีโอกาส 50% ที่จะอายุมากกว่า 90 ปี

ที่มา : The 100-Year Life, Lynda Gratton and Andrew Scott



แม้ว่า ข้อมูลนี้จะเป็นการประเมินจากประชากรในประเทศที่พัฒนาแล้ว (และยังบอกอีกว่า ประชากรในประเทศร่ำรวย มีโอกาสอายุยืนกว่าประชากรในประเทศยากจน) แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า คนไทยจะไม่มีโอกาสที่จะอายุมากกว่า ๑๐๐ ปี เพราะที่ผ่านมาคนไทยมีแนวโน้มที่จะอายุยืนขึ้นเช่นกัน

จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาจนถึง พ.ศ. ๒๕๕๘ อายุเฉลี่ยคนไทยเพิ่มขึ้นเกือบ ๒๐ ปี อายุคาดเฉลี่ยเมื่อแรกเกิดของเด็กผู้ชายที่เกิด ในปี พ.ศ. ๒๕๐๘ อยู่ที่ ๕๕.๒๓ ปี และเด็กผู้หญิง ๖๑.๘๒ ปี

แต่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๘ อายุคาดเฉลี่ยเมื่อแรกเกิดของผู้ชาย อยู่ที่ ๗๑.๙๓ และผู้หญิงอยู่ที่ ๗๘.๘๒ ปี พร้อมกันนี้ยังมีการคาดการณ์อายุคาดเฉลี่ยของคนไทย ในปี พ.ศ. ๒๕๖๘ - ๒๕๗๓ โดยอายุคาดเฉลี่ย ผู้ชายจะเพิ่มเป็น ๗๕.๙๖ ปี และผู้หญิง ๘๒.๖๖ ปี

แผนภาพที่ ๔-๒ การเปลี่ยนแปลงของประชากร

อายุคาดเฉลี่ยเมื่อแรกเกิด ช่วง พ.ศ. 2507-2573









	พ.ศ. 2507 - 2508	พ.ศ. 2553 - 2558	พ.ศ. 2568 - 2573
	55.23	71.93	75.96
	61.82	78.82	82.66

ที่มา : การสำรวจการเปลี่ยนแปลงของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ, ๒๕๕๖

นอกจากนี้ เรายังมีโอกาสที่จะอายุยืนมากกว่าอายุคาดเฉลี่ย ถ้าในปัจจุบันมีอายุถึง ๖๐ ปี และ ๖๕ ปีแล้ว เพราะสถาบันวิจัยประชากรและสังคมมหาวิทยาลัยมหิดล รายงานว่า คนที่มีอายุครบ ๖๐ ปีในปีนี้มีความเป็นไปได้ที่จะมีชีวิตต่อไปอีกมากกว่า ๒๐ ปี หรือมีอายุ ๘๐.๒ ปี สำหรับผู้ชาย และ ๘๓.๕ ปี สำหรับผู้หญิง สำหรับคนที่มีอายุครบ ๖๕ ปี มีโอกาสที่จะอายุยืนถึง ๘๑ สำหรับผู้ชาย และ ๘๔ ปีสำหรับผู้หญิง ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่า อายุคาดเฉลี่ย หรือจำนวนปีที่คาดว่าจะมีชีวิตอยู่ต่อไปหลังจากอายุครบ ๖๐ ปี และ ๖๕ ปีแล้ว มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

ความจริงข้อนี้ ไม่จำเป็นต้องไปมองหาที่ไหนไกล เพราะเห็นได้จากคนรอบ ๆ ตัวเรา ที่แม้จะอายุมากแล้วก็ยังแข็งแรง ทำงานบางอย่างได้ไม่ต่างจากคนวัยทำงาน หรือแม้แต่คนที่มิโรคประจำตัวบางอย่างก็สามารถใช้ชีวิตตามปกติได้ เพราะทางการแพทย์สมัยใหม่ช่วยรักษาและทำให้การเสียชีวิตช้าลง

แผนภาพที่ ๔-๓ อายุเฉลี่ย

อายุคาดเฉลี่ยที่อายุ 60 ปี และ 65 ปี	ปี 2556	ปี 2560
อายุคาดเฉลี่ยที่อายุ 60 ปี (จำนวนปีเฉลี่ยที่คาดว่าผู้สูงอายุ 60 ปีจะมีชีวิตอยู่ต่อไปอีกกี่ปี)	 19.9 ปี  23.1 ปี	 20.2 ปี  23.5 ปี
อายุคาดเฉลี่ยที่อายุ 65 ปี (จำนวนปีเฉลี่ยที่คาดว่าผู้สูงอายุ 65 ปีจะมีชีวิตอยู่ต่อไปอีกกี่ปี)	 16.3 ปี  19.1 ปี	 16.5 ปี  19.4 ปี

ที่มา : รายงานของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล

เพราะฉะนั้น ถ้าเราโชคดีเป็นหนึ่งในคนที่มีอายุเกิน ๘๐ ปี หรือ มีโอกาสจะอายุมากกว่า ๑๐๐ ปี แต่เราไม่ได้เตรียมตัวมาก่อนว่าจะมีอายุยืนขนาดนี้ (เพราะคนส่วนใหญ่มักจะประเมินอายุขัยของตัวเองไว้ที่ ๘๐ ปี) ทำให้การเตรียมความพร้อมทางการเงินสำหรับวัยเกษียณไม่เพียงพอ และมีโอกาสที่เงินที่เตรียมไว้จะหมดไปก่อน เพราะหากเราคาดอายุขัยเฉลี่ยมากขึ้น แปลว่า ระยะเวลาในวัยเกษียณจะนานขึ้น ต้องใช้เงินมากขึ้น จึงต้องเตรียมเงินไว้มากขึ้น หรือวางแผนการใช้จ่ายหลังเกษียณให้รอบคอบมากขึ้น ดังนั้น การวางแผนสำหรับวัยเกษียณยุคใหม่ต้องประเมินอายุขัย หรือระยะเวลาที่คาดว่าจะมีชีวิตอยู่ให้นานขึ้น โดยอาจจะตั้งต้นไว้ที่ตัวเลขอายุ ๑๐๐ ปี น่าจะปลอดภัย ไม่ต้องเสียตังถ้าจะใช้จ่ายไม่หมด เพราะแม้ว่าเราอาจจะจากไปก่อนเงินที่เตรียมไว้ ก็ยังดีกว่าเงินที่เตรียมไว้จากไปก่อน

แผนภาพที่ ๔-๔ ค่าใช้จ่ายในแต่ละช่วงอายุในวัยเกษียณ

ค่าใช้จ่ายในแต่ละช่วงอายุในวัยเกษียณ

ช่วงอายุ	ค่าใช้จ่ายหลัก
ช่วงก่อนเกษียณอายุ (56 – 60 ปี)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นช่วงที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดสำหรับชีวิตก่อนเกษียณ ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยว การศึกษา หรือพักผ่อนหย่อนใจ บางคนอาจยังมีค่าใช้จ่ายในการเลี้ยงดูพ่อแม่ หรือผู้สูงอายุ
ช่วงเกษียณอายุ (61 – 70 ปี)	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายด้านการดูแลสุขภาพเริ่มมีมากขึ้น ควรลดการใช้จ่ายอื่นๆ โดยเฉพาะการหนี้สิน
ช่วงปลายเกษียณอายุ (71 ปีขึ้นไป)	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายหลักและจำเป็นที่สุด คือ ค่ารักษาพยาบาล การใช้จ่ายในช่วงนี้ต้องระมัดระวังและใช้เงินที่จำเป็นเท่านั้น

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แม้ว่า การเป็นข้าราชการบำนาญมีสวัสดิการรักษายาบาล และมีเงินก้อนใหญ่จากการเก็บออมกับกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) แต่ก็ ไม่สามารถละลายการวางแผนสำหรับวัยเกษียณไปได้ เพราะนอกจากเรื่องค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันและค่ารักษาพยาบาลแล้ว คนในวัยเกษียณยังต้องเตรียมพร้อมเรื่องที่พักอาศัยในวัยชราเอาไว้ด้วย

ในกรณีที่มีลูกหลานดูแล สามารถอาศัยอยู่ในบ้านของตัวเองได้ ก็ต้องวางแผนปรับปรุงที่พักอาศัยให้เหมาะสม เพราะเมื่ออายุมากขึ้นวิถีชีวิตบางอย่างอาจจะต้องเปลี่ยนไป เช่น

๑. ย้ายห้องนอนจากชั้นบนมาอยู่ชั้นล่าง เพราะเมื่ออายุมากขึ้นก็เดินขึ้นบันไดไม่ไหว

๒. ติดตั้งลิฟต์เก้าอี้ เพื่ออำนวยความสะดวก แทนการเดินขึ้น (มีค่าใช้จ่ายประมาณ ๒-๔ แสนบาทขึ้นอยู่กับแบบและความสูงของบันได)

๓. ต้องเปลี่ยนอุปกรณ์บางอย่างภายในบ้าน เพื่อความสะดวกและปลอดภัยมากขึ้น เช่น เพิ่มราวจับในห้องน้ำ เปลี่ยนประตูให้ใหญ่ขึ้น ในกรณีที่ต้องนั่งรถเข็น เปลี่ยนสุขภัณฑ์ในห้องน้ำที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ติดตั้งสัญญาณขอความช่วยเหลือฉุกเฉิน

เพราะฉะนั้นในการวางแผนการเงินสำหรับวัยเกษียณจะต้องเตรียมงบประมาณในการปรับปรุงบ้านไว้ส่วนหนึ่งด้วย เพราะหากจะต้องปรับปรุงครั้งใหญ่ก็คาดว่าจะใช้เงินไม่น้อยแน่ๆ

นอกจากนี้ หากจ้างคนมาดูแลที่บ้าน และจ้างแม่บ้าน จะมีค่าใช้จ่ายประมาณ ๑๐,๐๐๐ - ๓๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน

ในกรณีที่ไม่มีลูกหลานดูแล หรืออยากจะไปพักที่ “บ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ” ก็ต้องเตรียมตัวแต่เนิ่นๆ เช่นกัน โดยบางแห่งอาจจะต้องรอคิวกันเป็นปีหรือหลายปี แต่การเข้าพักในบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุนอกจากจะมีสถานที่ที่ออกแบบมาให้เหมาะสมแล้ว ยังมีบริการทางการแพทย์และกิจกรรมต่างๆ ช่วยให้ไม่เหงา ในปัจจุบันจะมี “บ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ” ไม่กี่แห่ง ทั้งของรัฐและเอกชน แต่แนวโน้มในอนาคต (อันใกล้) เชื่อว่าจะมีบริการด้านนี้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เพราะประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย ที่มีผู้สูงอายุจำนวนมากขึ้นเช่นกัน ทำให้มีเอกชนหลายรายที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นบ้านพักผู้สูงอายุ ในรูปแบบ และระดับราคาที่แตกต่างกัน

หากเป็นบริการของภาครัฐอาจจะมีราคาหรือค่าบริการไม่สูงนัก แต่คงไม่สามารถรองรับความต้องการของผู้สูงอายุได้หมด ดังนั้นถ้าสนใจจะใช้ชีวิตวัยชราในบ้านพักผู้สูงอายุเอกชนก็ต้องเตรียมความพร้อมทางด้านการเงินไว้ด้วยเช่นกัน ข้อมูลจาก K-Expert ธนาคารกสิกรไทย รวบรวมค่าใช้จ่ายสำหรับการเข้าพักใน “บ้านพักผู้สูงอายุ” ๒ แห่ง ได้แก่ สว่างคนิเวศ และ วาสนะเวศม์ พบว่า ทั้งสองแห่งจะมีค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน โดยจะมีทั้งค่าแรกเข้า (จ่ายครั้งเดียว) และค่าบริการรายเดือน

แผนภาพที่ ๔-๕ บ้านพักผู้สูงอายุ

	สว่างคนิเวศ	วาสนะเวศม์
สถานที่	คอนโดเพื่อผู้สูงอายุของ สภาอากาศไทย อยู่บริเวณชายทะเล บางปู จ.สมุทรปราการ	บ้านพักสำหรับผู้สูงอายุของ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ อ.นครหลวง จ.พระนครศรีอยุธยา
เงื่อนไขการเข้าพัก	ผู้สูงอายุที่มีสัญชาติไทยและมีอายุ ตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป	ผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป
ค่าแรกเข้า	เฟส 1 ประมาณ 850,000 บาท หรือ บริจาคเงินให้สภาอากาศไทยเป็นค่า ก่อสร้างอาคาร (เต็มแล้ว) เฟส 2 790,000 – 1,800,000 บาท	200,000 บาท สำหรับทาวน์เฮาส์ และ 300,000 บาท สำหรับบ้าน เดี่ยว (2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ)
อื่นๆ	ค่าส่วนกลาง 2,500 บาทต่อเดือน ค่าน้ำ ค่าไฟ คิดตามที่ใช้จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายส่วนตัว และค่าเข้าร่วม กิจกรรม จ่ายเอง	ค่าบริการอาหาร 3 มื้อ 1,500 บาท/เดือน ค่าน้ำ ค่าไฟ จ่ายตามจริง

ที่มา : K-Expert ธนาคารกสิกรไทย

กรณีต้นแบบสิงคโปร์

๑. ปัญหาระบบบำนาญของประเทศสิงคโปร์

สิงคโปร์เป็นประเทศที่ Asset Rich but Cash Poor สำหรับคนวัยเกษียณ รัฐบาลสิงคโปร์ตระหนักถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและได้เสนอ ๔ โปรแกรมแปลงบ้านเป็นเงิน (Home Monetization) ขึ้น อย่างไรก็ตาม โดยภาพรวมยังไม่ประสบความสำเร็จมากนักเพราะจุดอ่อนของการออกแบบผลิตภัณฑ์ การจัดการ และข้อจำกัดทางจิตใจของคนวัยเกษียณ ประเทศไทยกำลังรับเอาแนวคิด Reverse Mortgage มาใช้ ควรนำบทเรียนของสิงคโปร์มาพิจารณา เพื่อปรับปรุงและทำให้โครงการประสบความสำเร็จมากยิ่งขึ้น

ย้อนกลับไปตั้งแต่สมัยก่อตั้งประเทศในปี ๑๙๖๕ นายกรัฐมนตรีลีควงยูต้องเผชิญกับภัยคุกคามจากประเทศรอบข้าง ภัยจากสงครามมหาบรูพา และแม้แต่ความขัดแย้งระหว่างคนในชาติเอง

ถึงแม้ว่าประเทศมาเลเซียจะประกาศตัดขาดสิงคโปร์ในเบื้องต้น แต่ในทางการเมืองแล้ว กลับคอยจ้องผนวกดินแดนแห่งนี้กลับมาตลอดเวลา ประเทศอินโดนีเซียก็กล่าวหาว่า สิงคโปร์เป็นแหล่งพักเงินของเศรษฐีชาวอินโดนีเซียและพอกพูนความมั่งคั่งบนความยากจนของชาวอินโดนีเซียส่วนใหญ่ สิงคโปร์จึงกลายเป็นรัฐกั้นชนระหว่างมาเลเซียและอินโดนีเซียซึ่งมีความสัมพันธ์ไม่ดีต่อกันนัก และด้วยสถานะอดีตอาณานิคมของประเทศอังกฤษ ย่อมเป็นที่พึงเล็งของจักรวรรดินิยมญี่ปุ่น ประการสุดท้าย สังคมที่ประกอบด้วย ชนชาติทั้งจีน มุสลิมและแขกฮินดูซึ่งมีอคติต่อกันเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว แต่ต้องมาอยู่ด้วยกันบนเกาะเนื้อที่เพียง ๗๒๐ ตารางกิโลเมตร ก็ยิ่งเป็นเชื้อไฟให้เกิดการปะทะกันมากยิ่งขึ้น ในระหว่างปี ๑๙๖๔ ถึง ปี ๑๙๖๙ ประเทศสิงคโปร์พบกับความวุ่นวายทางสังคมและการเมืองมาโดยตลอด แนวคิดของรัฐบุรุษลี้กวนยูก็คือ ประเทศจะเป็นปึกแผ่นได้ จำต้องทำให้คนมีฐานะ มีบ้านเป็นของตนเอง อยู่ติดถิ่น และไม่คิดจะโยกย้ายไปที่อื่น

แต่เดิมมา การซื้อบ้านในสิงคโปร์เป็นเรื่องที่ไกลเกินเอื้อมของคนหลายคน และคนส่วนใหญ่ได้แต่เช่าบ้านเป็นรายเดือนเท่านั้น ในปี ๑๙๖๐ รัฐบาลได้จัดตั้ง Housing and Development Board (HDB) ขึ้นเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ประชาชน โดยให้มีอำนาจขอเวนคืนที่จากเอกชนได้ในราคาต่ำกว่าตลาด การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง พร้อมๆ กับข้อเสนอปล่อยเงินกู้ผ่านธนาคารระยะเวลา ๑๕ ปี ซึ่งถือว่ายาวมากในยุคนั้น แต่คนส่วนใหญ่ยังซื้อบ้านไม่ได้ อยู่ดี เพราะไม่มีเงินวางดาวน์ร้อยละ ๒๐ ตามเงื่อนไขเงินกู้จนกระทั่งหลังจากที่รัฐบาลได้ก่อตั้งกองทุน Central Provident Fund (CPF) ขึ้น และกำหนดให้การซื้อบ้าน (Home Ownership) เป็นหนึ่งในวัตถุประสงค์หลักของกองทุน พร้อมกับมีโครงการร่วมมือระหว่าง HDB และ CPF ประชากรสิงคโปร์ก็เริ่มมีบ้านเป็นของตนเองเพิ่มขึ้น สมาชิก CPF สามารถนำเงินจาก CPF มาจ่ายดาวน์ร้อยละ ๒๐ ได้ และยังได้สิทธิพิเศษกู้เงิน ระยะเวลา ๒๐ ปี ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยธนาคารร้อยละ ๒ อีกด้วย โครงการส่งเสริมให้คนมีบ้านประสบความสำเร็จอย่างมาก และสัดส่วนคนที่เช่าบ้านก็ได้ลดจากร้อยละ ๗๖ ในปี ๑๙๗๐ เหลือร้อยละ ๗ ในปี ๒๐๐๒ จำนวนบ้านที่ซื้อผ่าน HDB ได้เพิ่มจากเพียง ๓,๐๐๐ หลังในปี ๑๙๖๗ เป็น ๗๐,๐๐๐ หลังในปี ๑๙๙๖ และจำนวนบ้านที่ซื้อผ่าน HDB ก็มียอดสะสมกว่า ๗๒๕,๐๐๐ หลังเลยทีเดียว หลังการทำโครงการมากกว่า ๕๐ ปี ปัจจุบันสิงคโปร์เป็นประเทศที่สัดส่วนประชากรที่มีบ้านมากที่สุดอันดับสี่ของโลก จากการสำรวจในปี ๒๐๑๔ คือมากถึงร้อยละ ๙๐.๓

แม้สถิติการมีบ้านของคนสิงคโปร์จะเป็นสิ่งที่น่าภาคภูมิใจ แต่ก็สร้างปัญหาสภาพคล่องของเงินใช้จ่ายเพื่อการเกษียณ ประเทศสิงคโปร์เป็นประเทศอันดับต้นๆ ที่ประสบกับปัญหาสังคมผู้สูงอายุ มีอัตราการเกิดของเด็กเพียงร้อยละ ๑.๒ และสัดส่วนของผู้สูงอายุอายุ ๖๕ ขึ้นไปกว่าร้อยละ ๑๒ ของประชากรทั้งหมด ผู้สูงอายุเหล่านี้ มีอายุขัยเฉลี่ยหลังเกษียณอีกกว่า ๒๐ ปี แต่จากการสำรวจในปี ๒๐๑๕ บ้านเป็นสมบัติที่กินส่วนแบ่งกว่าร้อยละ ๕๕ ของเงินออมทั้งหมดของคนสูงอายุ และมีกว่าร้อยละ ๕๕ ของสมาชิก CPF ที่ไม่สามารถเข้าถึงระดับความเพียงพอของเงินพืงมีเพื่อการเกษียณ (Minimum Lump Sum) ที่ ๑๓๑,๐๐๐ เหรียญสิงคโปร์ได้ และนี่คือที่มาของคำกล่าวที่ว่าสิงคโปร์เป็นประเทศที่ Asset Rich but Cash Poor เช่นเดียวกันกับอารยประเทศอื่นๆ รัฐบาลสิงคโปร์มีโปรแกรมช่วยเหลือคนมีรายได้น้อยให้ยังชีพได้หลังเกษียณ แต่ด้วยเงื่อนไขหลักเกณฑ์ของสินทรัพย์ที่มี

ทำให้ประชากรจำนวนมากที่มีสมบัติเป็นบ้าน ไม่เข้าเงื่อนไขเป็นผู้มีรายได้น้อย และยอมทำให้ไม่เข้าข่ายได้รับความช่วยเหลือจากรัฐ จึงนับเป็นแรงกดดันอย่างยิ่ง

๒. ทางแก้และปัจจัยท้าทาย

รัฐบาลสิงคโปร์ตระหนักดีถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและได้เสนอโปรแกรมแปลงบ้านเป็นเงิน (Home Monetization) แก่สมาชิกกองทุนบำนาญ หลักคิดของโครงการนี้ก็คือ บ้านเป็นสินทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของสมาชิก มีมูลค่าเพิ่มขึ้นตลอดทางและมีหนี้สินคงค้างไม่มากสำหรับคนเข้าใกล้วัยเกษียณ ทำให้มีมูลค่าทุนสุทธิ (Home Equity) มากพอที่จะแปลงเป็นเงินทุนได้ อีกปัจจัยหนึ่งที่เอื้อให้โครงการดังกล่าวเดินหน้าคือ สภาพการณ์ของครัวเรือนที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคเวลา การรักษาบ้านที่มีขนาดใหญ่อาจดูเป็นสิ่งที่ไม่จำเป็นเพราะลูกหลานแต่งงานและย้ายออกไปหมดแล้ว นอกจากนี้ไม่จำเป็น ยังอาจเป็นภาระในการดูแลอีกด้วย ด้วยเหตุผลข้างต้น รัฐบาลจึงมีดำริให้มีโครงการ ๔ โครงการเพื่อช่วยเหลือคนในวัยเกษียณ รายละเอียดดังนี้

๑. โครงการ Lease Buyback Scheme

คือ โครงการรับซื้อสัญญาเช่าระยะยาวในส่วนที่ไม่ได้ใช้งานคืนจากประชาชน บ้านเรือนในสิงคโปร์ส่วนใหญ่เป็นอาคารเช่า ๙๙ ปีจากรัฐบาล จึงอาจนำอายุสัญญาส่วนเกินมาขายคืนได้ด้วย ตัวอย่างเช่น เจ้าบ้านซื้อบ้านในปี ๑๙๙๐ อายุสัญญาเช่า ๙๙ ปี อยู่มาแล้ว ๒๖ ปี เหลือ ๗๔ ปี และคาดว่าจะอยู่ต่ออีก ๓๐ ปี สามารถนำสัญญาเช่าที่เหลือ ๔๔ ปีไปขายคืนให้ HDB ได้แลกกับบำนาญส่วนเพิ่ม (Annuity) ในกองทุนของ CPF ในกรณีนี้ HDB จะเป็นคนคำนวณมูลค่าที่ได้จากราคาตลาดและเครดิตเข้าบัญชีของลูกค้านผ่าน CPF ข้อดีของโครงการนี้คือ เป็นการปลดปล่อย (Unlock) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ส่วนเกินมาใช้ประโยชน์ ขณะที่ผู้อยู่อาศัยก็ยังอยู่อาศัยได้เหมือนเดิมและมีคุณภาพชีวิตที่ไม่เปลี่ยนแปลง เพื่อเป็นการส่งเสริมคนให้เข้าโปรแกรมนี้ รัฐบาลเสนอโบนัสพิเศษ ๒๐,๐๐๐ เหรียญต่อรายอีกด้วย เม็ดเงินบำนาญส่วนเพิ่มจะผันแปรตามขนาดบ้าน เพศของเจ้าบ้าน และอายุที่จะเริ่มเกิดสิทธิรับเงินบำนาญ

๒. โครงการ Reverse Mortgage

เป็นการนำเอามูลค่าทุนสุทธิ (Home Equity) ของที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกันกู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยที่สถาบันการเงินจะตีมูลค่า Reverse Mortgage ให้แก่ลูกค้า ด้วยการหักภาระดอกเบี้ยเงินกู้คงค้างทั้งหมดจากมูลค่าทุนสุทธิ เพื่อไม่ให้มีภาระคงเหลือต่อไป และทำการคิดอัตราส่วนลดก่อนเฉลี่ยเป็นเงินงวดให้แก่ลูกค้าใช้ในยามเกษียณ หากลูกค้าเสียชีวิตหรือย้ายออกจากบ้าน ลูกค้าหรือทายาทจะมีเวลา ๖-๑๒ เดือนในการขายบ้านก่อนชำระภาระหนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน หากขายได้มากกว่ามูลหนี้ ทายาทเก็บไว้ได้ หากขายได้น้อยกว่า สถาบันการเงินจะให้เวลาผ่อนปรนในการชำระภาระหนี้คงค้าง โครงการ Reverse Mortgage ของสิงคโปร์ ไม่มีลักษณะ Non-recourse (ไม่มีสิทธิเรียกร้องต่อทายาท) เหมือนในประเทศสหรัฐอเมริกา แต่มีลักษณะของหนี้มีหลักประกัน (Collateralized loan) มากกว่า

๓. โครงการ Subletting

คือโครงการให้เช่าพื้นที่ส่วนเกินเพื่อหารายได้เสริม เช่น เจ้าบ้านเคยอยู่ห้องขนาด ๔ ห้องนอน แต่ปรับปรุงใหม่และลดขนาดห้องลงมาเหลือ ๒ ห้องนอน สามารถนำพื้นที่ส่วนเกินมาให้เช่าเพื่อหารายได้เสริม

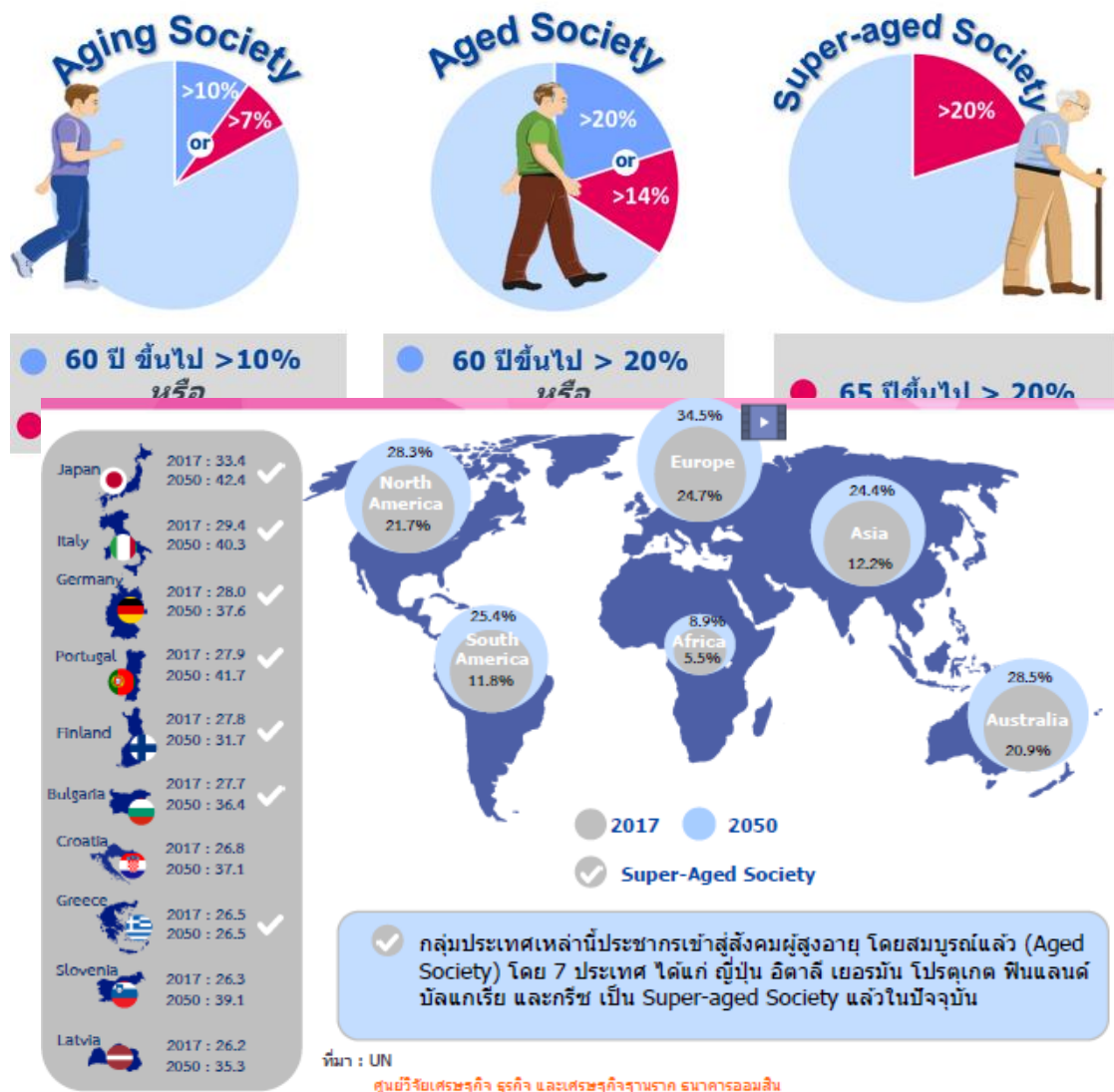
๔. โครงการ Downsizing

คือการขายบ้านที่มีขนาดใหญ่เกินใช้งานและย้ายไปอยู่บ้านที่มีขนาดเล็กลงแทน ในโปรแกรมนี้ ทาง HDB จะประสานงานกับ CPF เพื่อเครดิตเม็ดเงินส่วนต่างให้เป็นเงินบำนาญส่วนเพิ่มแก่สมาชิกรัฐบาลสิงคโปร์จูงใจให้ประชากรลดขนาดบ้านลงด้วย Silver Housing Bonus หรือโบนัสส่วนเพิ่ม ๒๐,๐๐๐ เหรียญสิงคโปร์ โดยเงินบำนาญส่วนเพิ่มจะผันแปรตามขนาดบ้านที่ลดลง และเพศของเจ้าบ้าน เพศหญิงจะได้รับบำนาญน้อยกว่าชาย เพราะอายุขัยยืนยาวกว่า

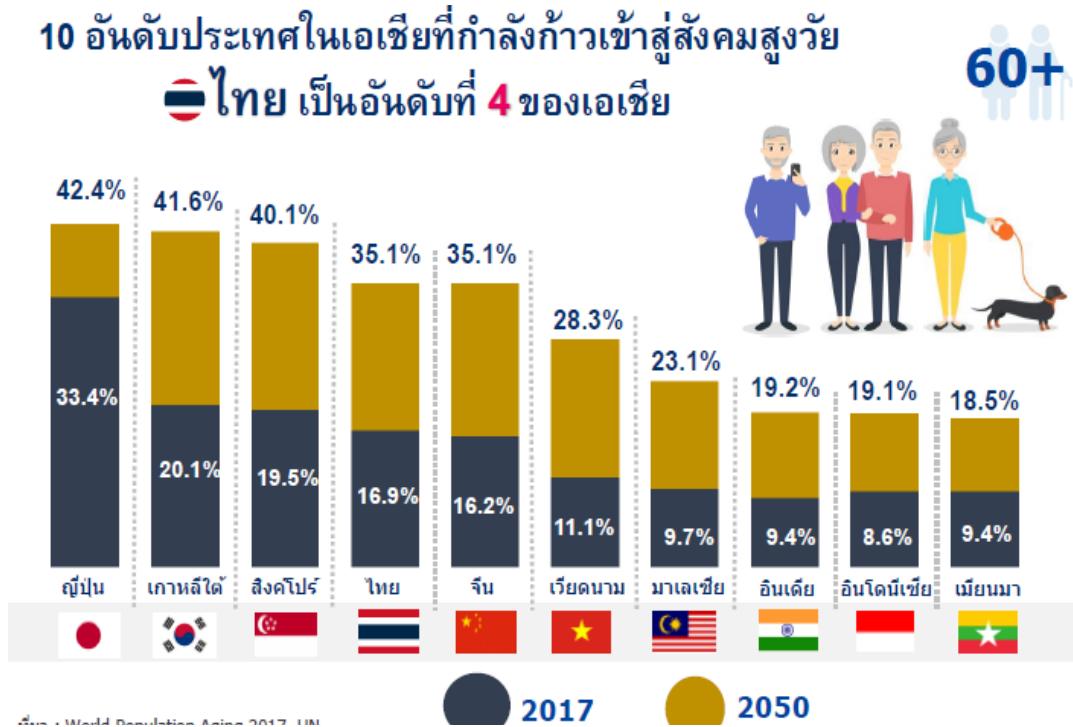
แม้ว่าจะได้มีข้อเสนอถึง ๔ โครงการที่ช่วยเหลือประชาชนในวัยเกษียณ แต่โดยภาพรวมยังไม่ประสบความสำเร็จมากนัก เหตุผลหนึ่งเพราะเงื่อนไขที่กำหนดไว้อย่างเข้มงวด โครงการ Reverse Mortgage และ Lease Buyback Scheme ดำเนินการได้สำหรับบ้านที่มีขนาดใหญ่ ๓ ห้องนอน ขึ้นไปเท่านั้น ขึ้นกับทำเลที่ตั้งและยังต้องมีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ยาวพออีกด้วย ในด้านของสถาบันการเงิน ต้องมีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่เข้มข้น เพราะผลิตภัณฑ์ทางการเงินนี้มีความซับซ้อนอย่างยิ่ง มีตัวแปรมาก ขึ้นกับอายุขัยของเจ้าบ้านที่ไม่แน่นอน และไม่อาจขับไล่เจ้าบ้านสูงวัยออกไปได้ด้วย เหตุผลทางด้านมนุษยธรรม การบริหารความเสี่ยงทำให้ต้องกำหนดให้มีส่วนลดสูง มีค่าธรรมเนียมมากและทำให้ได้ผลตอบแทนที่ไม่น่าสนใจในมุมมองของลูกค้า อีกส่วนหนึ่งของอุปสรรคมาจากข้อจำกัดทางจิตใจของเจ้าของบ้าน สำหรับคนมีบ้าน การขายบ้านและย้ายออกเป็นความสูญเสียที่ยิ่งใหญ่ และการปล่อยเช่าและพบกับคนแปลกหน้าก็เป็นสิ่งที่ไม่คุ้นเคย จึงเป็นเหตุผลของความไม่สำเร็จของโครงการแปลงบ้านเป็นเงินทุน ดังจะเห็นได้ว่าโครงการ Reverse Mortgage ซึ่งดำเนินการโดยธนาคาร OCBC ทำร่วมกับ NTUC มีผู้ใช้บริการน้อยมาก และถูกปิดทิ้งในเวลาไม่นานนัก

ธนาคารผู้สูงอายุกับแนวคิดการจ้างงานย้อนกลับของธนาคารออมสิน

แผนภาพที่ ๔-๖ นิยามสังคมผู้สูงอายุตามเกณฑ์องค์การสหประชาชาติ (UN)



แผนภาพที่ ๔-๗ ๑๐ อันดับประเทศในเอเชียที่กำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัย



สิ่งที่ต้องเผชิญ

- ผลิตภาพการผลิตลดลง เนื่องจากขาดแคลนแรงงาน
- การบริโภคลดลงส่งผลต่อรายได้ประชาชาติ
- การลงทุนและการออมในประเทศลดลง
- ภาครัฐต้องใช้งบประมาณด้านสุขภาพเพิ่มขึ้นเพื่อดูแลผู้สูงอายุ

สังคม

- ปัญหาผู้สูงอายุถูกทอดทิ้ง เช่น ประเทศญี่ปุ่น
- ปัญหาด้านสุขภาพ เมื่อผู้สูงอายุยังไม่เตรียมพร้อมอาจทำให้ไม่มีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลตนเอง
- ปัญหาด้านการเงินที่ไม่เพียงพอดำรงชีพ

๑ โมเดลการรับมือสังคมผู้สูงอายุในประเทศญี่ปุ่น

ตารางที่ ๔-๑ การรับมือสังคมผู้สูงอายุในประเทศญี่ปุ่น

ภาครัฐ	
การจัดสวัสดิการ	นโยบายช่วยเหลือด้านแรงงาน
๑. มีระบบประกันการดูแลผู้สูงอายุ (Care Plan) ๒. มีศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ๓. มีการสร้างชุมชนผู้สูงอายุนอกเมือง ๔. ใช้เทคโนโลยีในการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุ ๕. วางระบบโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุในรูปแบบ (Universal Design)	๑. ขยายอายุเกษียณจาก ๖๒ ปี เป็น ๖๕ ปี ๒. สนับสนุนการจ้างงานผู้สูงอายุ : Silver Human Resources Center ๓. พัฒนาทักษะควบคุมการหางานที่เหมาะสม : Senior Work Program ๔. จัดสรรรายได้และรายจ่ายอย่างสมดุลเพื่อรายได้หลังเกษียณที่เพียงพอ

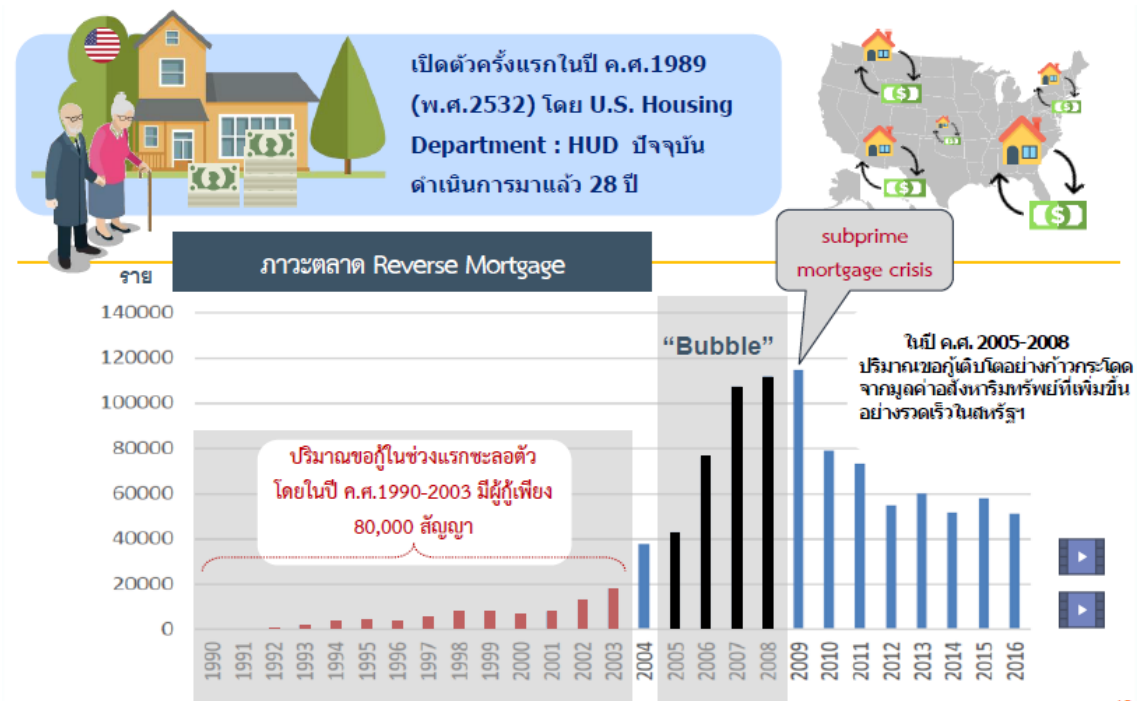
๒. “Reverse Mortgage อีกทางเลือกหนึ่งเพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุ” Reverse Mortgage (RM) โดยธนาคารออมสิน

หรือการจำนองย้อนกลับ เป็นนวัตกรรมทางการเงินสำหรับผู้สูงอายุ โดยผู้กู้ประเภทนี้จะนำบ้านที่ตัวเองหรือคู่สมรสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน (ผู้กู้ยังเป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่) และสถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้ โดยให้สิทธิผู้กู้อยู่อาศัยจนกว่าจะเสียชีวิต

Principles of RM

๑. ผู้กู้สามารถอาศัยในบ้านได้จนกว่าจะเสียชีวิต
๒. ไม่มีการชำระเงินกู้
๓. ธนาคารไม่มีสิทธิไล่เบียดกับผู้กู้/ทายาท (กรณีราคาบ้านต่ำกว่ามูลค่าเงินกู้)

แผนภาพที่ ๔-๘ Reverse Mortgage in USA



13

Product Highlights

- The Home Equity Conversion Mortgage (HECM) เพื่อให้คำปรึกษาแนะนำและวางแผนการกู้ให้เหมาะสมกับแต่ละบุคคล
- รัฐบาลจัดตั้ง Federal Housing Administration (FHA) เพื่อรับประกันความเสี่ยงให้สถาบันการเงินโดยทหาหน้าที่ค้ำประกันสินเชื่อฯ ให้กับผู้กู้
- รัฐบาลมีการติดตามและตรวจสอบอย่างต่อเนื่องเพื่อปรับปรุงกฎระเบียบให้มีประสิทธิภาพ
- รัฐบาลกำหนดให้ธนาคารต้องแจ้งสถานะยอดเงินคงเหลือและระยะเวลาที่เหลือที่จะได้รับเงินให้ผู้กูทราบเป็นระยะ

แผนภาพที่ ๔-๙ Reverse Mortgage in Australia

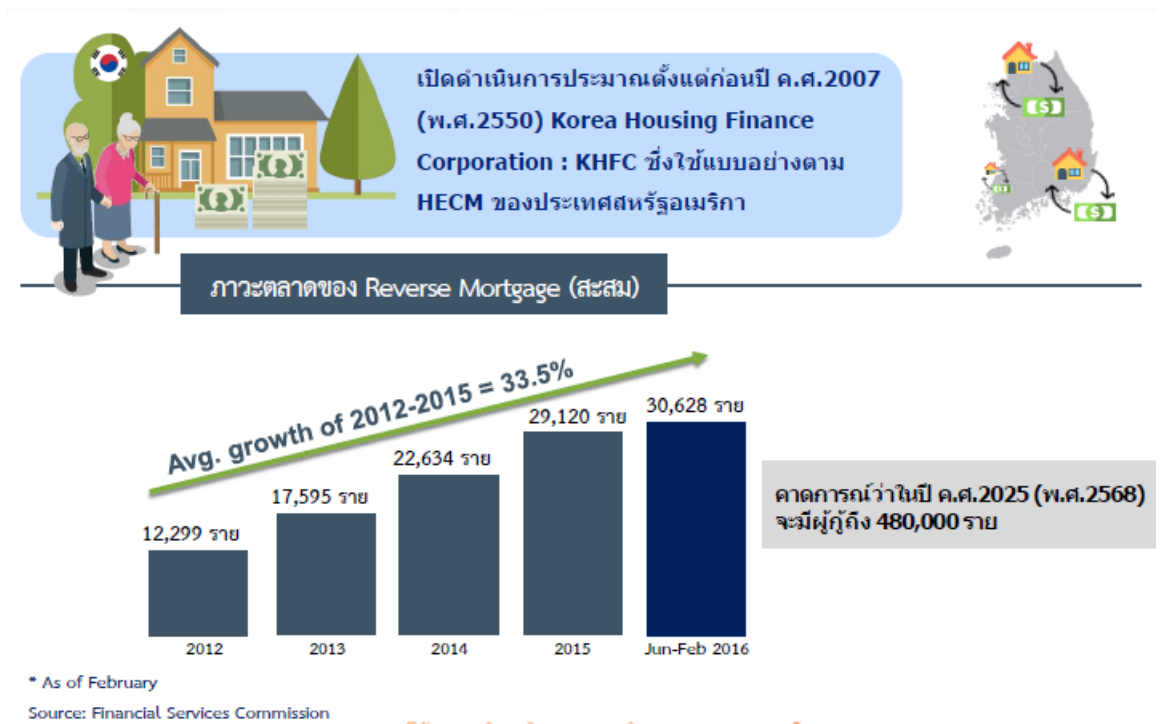


Product Highlights

- มีให้บริการในสถาบันการเงินขนาดใหญ่ของประเทศ
- วัตถุประสงค์การกู้มีความหลากหลายยืดหยุ่น
- มีการรับประกันค้ำชำระจะไม่เกินยอดขายของบ้านในทุกกรณี
- เลือกรับเงินได้หลายรูปแบบ เช่น เงินก้อน รายเดือน วงเงินพร้อมใช้ หรือเลือกผสม
- สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบการรับเงินได้ตามความต้องการ

กัน

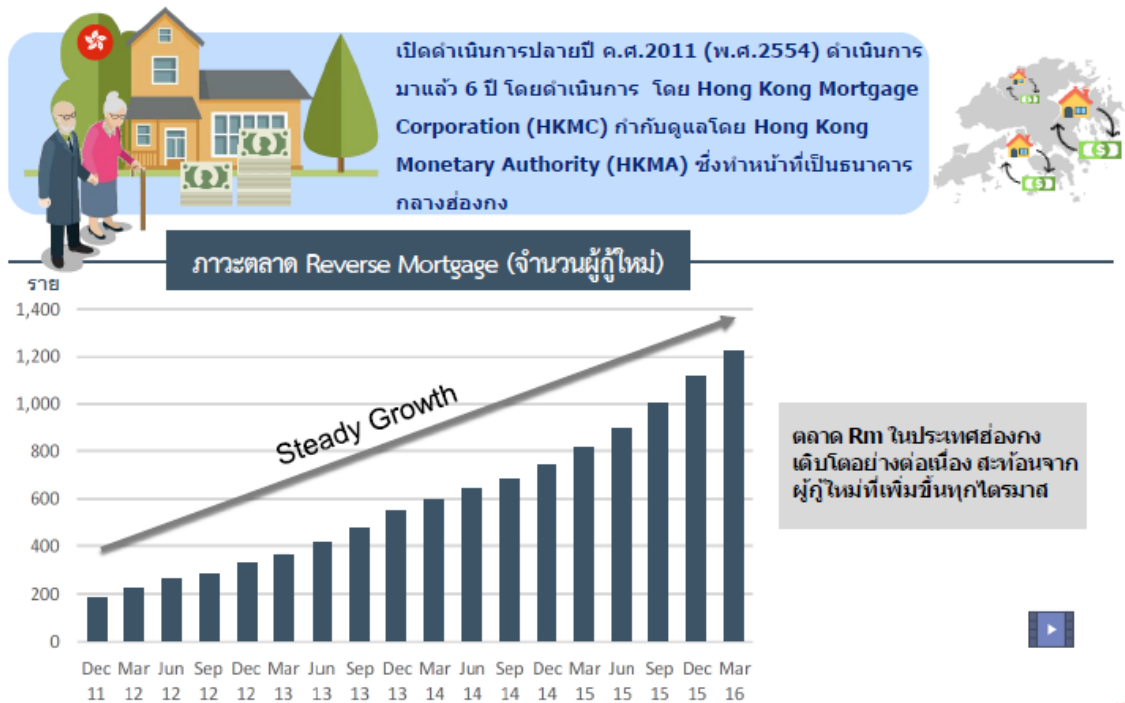
แผนภาพที่ ๔-๑๐ Reverse Mortgage in Korea



Product Highlights

- ผู้กู้จะได้ลดภาษีอสังหาริมทรัพย์ ๒๕ เปอร์เซ็นต์
- มีการแนะนำ Reverse Mortgage ไปให้บริการในกลุ่มเกษตรกรผู้ประสบปัญหา รายได้ไม่เพียงพอ
 - เลือกรับเงินรายเดือนได้หลากหลายตามภาระค่าครองชีพ
 - ไม่มีการยึดทรัพย์แม้ว่าผู้กู้จะเสียชีวิต

แผนภาพที่ ๔-๑๑ Reverse Mortgage in Hong Kong



Product Highlights

- ผู้กู้ได้รับวงเงินกู้และเงินรายเดือนสูงเนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกงมีมูลค่าและสภาพคล่องสูง

- เริ่มเข้าร่วมโครงการได้ตั้งแต่อายุ ๕๕ ปี
- ธนาคารพาณิชย์มากกว่า ๖ แห่งเข้าร่วมโครงการ
- ผู้กู้สามารถยกเลิกสัญญาได้ภายใน ๖ เดือน โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมและค่าเบี้ยประกันคืน

๓. “Reverse Mortgage ช่วยเหลือผู้สูงอายุอย่างไร”

Reverse Mortgage in Thailand

ภาครัฐไทยได้เริ่มโครงการ โดยกระทรวงการคลังนำเสนอมาตรการเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุต่อคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๘ พ.ย.๒๕๕๙ ซึ่งสินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นหนึ่งในมาตรการนั้น

โดยระยะแรกมอบหมายให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ

- ธนาคารออมสิน
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดำเนินการมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เพื่อให้ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไปสามารถนำที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์และปลดภาระหนี้มาเปลี่ยนเป็นรายได้ในการดำรงชีพเป็นรายเดือน

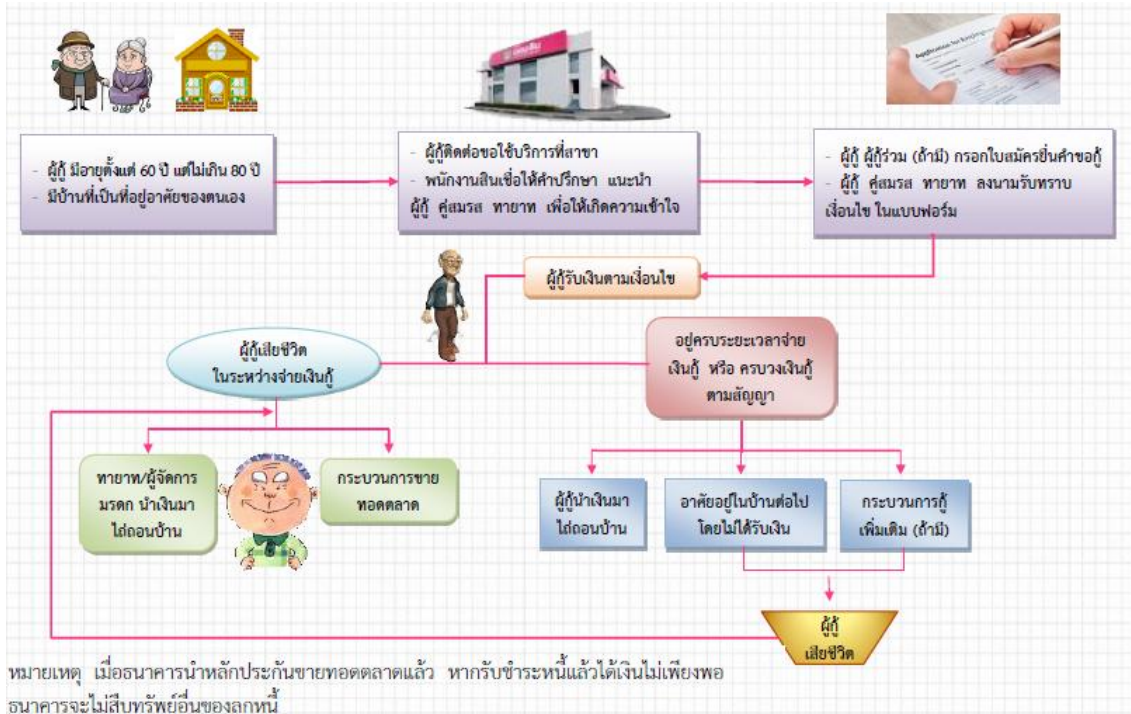
๔. Reverse Mortgage กับ ธนาคารออมสิน

จากการศึกษาข้อมูลสินเชื่อ RM ในประเทศไทย ธนาคารออมสินจึงได้วิเคราะห์ข้อดีข้อเสีย และนำมาปรับใช้เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ของสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย ซึ่งพอสรุปหลักเกณฑ์เงื่อนไข

แผนภาพที่ ๔-๑๒ สินเชื่อ RM ในประเทศไทย



แผนภาพที่ ๔-๑๓ กระบวนการ Reverse Mortgage



แผนภาพที่ ๔-๑๔ เงินรายเดือน



ตารางที่ ๔-๒ การจ่ายเงินคืนเงินเชื่อ

อายุ (ปี)	ระยะเวลา จ่ายเงินกู้ (ปี)	เงินงวดราย เดือนที่จะ ได้รับ (บาท)	จำนวนเงินที่ได้รับ ทั้งหมด (บาท)	ร้อยละ/ วงเงินกู้	ดอกเบี้ย	ร้อยละ/ วงเงินกู้
๖๐ ปี	๒๕ ปี	๑,๙๒๐	๕๗๒,๘๑๕.๓๙	๕๗.๒๘	๔๒๗,๑๘๔.๖๑	๔๒.๗๒
๖๕ ปี	๒๐ ปี	๒,๖๒๐	๖๒๖,๐๖๔.๓๑	๖๒.๖๑	๓๗๓,๙๓๕.๖๙	๓๗.๓๙
๗๐ ปี	๑๕	๓,๘๕๐	๖๙๓,๐๑๗.๗๓	๖๙.๓๐	๓๐๖,๙๘๒.๒๗	๓๐.๗๐
๗๕ ปี	๑๐	๖,๔๒๐	๗๗๑,๒๔๖.๔๕	๗๗.๑๒	๒๒๘,๗๕๓.๕๕	๒๒.๘๘
๘๐ ปี	๕	๑๔,๔๙๐	๘๗๘,๓๗๒.๔๐	๘๗.๘๔	๑๒๑,๖๒๗.๖๐	๑๒.๑๖

หมายเหตุ : ประมาณการจ่ายเงินคืนเงินเชื่อ RM ต่อวงเงินกู้ ๑,๐๐๐,๐๐๐

ตารางที่ ๔-๓ สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM)
อัตราดอกเบี้ยแปรผัน

ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย
ปีที่ ๑	๐ %
ปีที่ ๒	
ปีที่ ๓ เป็นต้นไป	MRR - ๑.๐๐ %
เฉลี่ย ๓ ปี	๒.๐๐ %

ระยะเวลาการจัดกิจกรรม : อนุมัติสินเชื่อและจัดทานิติกรรมสัญญา ตั้งแต่เดือนตุลาคม ๒๕๖๐ - มีนาคม ๒๕๖๑

๕. กิจกรรมส่งเสริมการขาย (Gimmick)

สำหรับลูกค้าที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อฯ และจัดทานิติกรรมสัญญาตามระยะเวลาที่กำหนด เลือกรับของสมนาคุณ ๑ รายการ ดังนี้

๑. เครื่องวัดความดันโลหิต ๑ เครื่อง หรือ
๒. บัตรออมสิน เดบิต สมาร์ท แคร์ วงเงินคุ้มครองอุบัติเหตุสูงสุด ๑๐๐,๐๐๐ บาท

แผนภาพที่ ๔-๑๕ กิจกรรมส่งเสริมการขาย



สรุป

ประเทศไทยได้นำเอาแนวคิดการดูแลผู้สูงอายุด้วยการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ เพื่อสนับสนุนกิจการทางสังคม เช่น การค้ำประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Guarantee) สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เพื่อช่วยสนับสนุนคุณภาพชีวิตให้กับคนสูงวัย รัฐบาลโดยกระทรวงการคลังมีดำริให้ผู้ที่มียายุ ๖๐ ปีขึ้นไป สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ทั้งธนาคารรัฐและธนาคารพาณิชย์ บริษัทตลาดรองที่อยู่อาศัย (บตท.) หรือบริษัทประกัน ด้วยการใช้นบ้าน ที่ดิน มาค้ำประกันสินเชื่อ จากนั้นสถาบันการเงินจะโอนเงินให้ใช้เป็นรายเดือนในช่วงเกษียณจนกว่าจะเสียชีวิต โดยที่ผู้กู้เงินยังสามารถอาศัยในบ้านดังกล่าวได้ หากผู้กู้เสียชีวิตแล้ว หากขายสินทรัพย์ได้มูลค่ามากกว่าเงินกู้ ส่วนต่างจะตกเป็นของทายาท หรือทายาทจะมาขอไถ่ถอนบ้านคืนก็ได้ แต่หากไม่

มีทายาท ทรัพย์สินจะตกเป็นของธนาคารที่สามารถนำออกขายทอดตลาดในระหว่างนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำลังอยู่ในช่วงการออกกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้ดำเนินการได้จริงต่อไป

โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ดีและตอบโจทย์ความต้องการของผู้สูงอายุ หัวใจสำคัญของโครงการนี้คือ จะบริหารเงินกองทุนก้อนโตที่เกิดขึ้นให้เกิดดอกออกผลเพียงพอที่จะจ่ายเป็นเม็ดเงินบำนาญแก่คนสูงวัยนับแสนนับล้านคนได้อย่างไร โมเดลของผลิตภัณฑ์ทางการเงินนี้มีสองแบบ คือแบบเปิดเสรี และแบบรวมศูนย์ การเปิดเสรีโดยที่ปล่อยให้สถาบันการเงินต่างคนต่างทำ เป็นรูปแบบที่ไม่มีการจัดตั้งกองทุนและสถาบันการเงินเพียงแต่ส่งมอบสินเชื่อเป็นเงินก้อนหรือเงินงวดแก่ลูกค้า จะทำให้ลูกค้าได้รับผลตอบแทนที่จำกัดในระดับหนึ่ง แต่หากรัฐเลือกใช้โมเดลแบบรวมศูนย์ คือมีการจัดตั้งกองทุนเฉพาะกิจมาเป็นตัวกลางเพื่อรับบริหารเงินก้อนจากการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินแล้วค่อยส่งมอบเงินงวดแก่ลูกค้าในภายหลัง การรวมศูนย์เม็ดเงินและการบริหารจัดการแบบมีอาชีพในตลาดทุน จะทำให้เกิดประโยชน์จากขนาดและทำให้ได้ดอกผลสูง ทำให้เม็ดเงินบำนาญเพิ่มตามไปด้วย

บทที่ ๕

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

ในท้ายนี้ ในประเทศไทยเริ่มมีการกล่าวถึงการทำธุรกรรม Reverse Mortgage บ้างแล้ว และเป็นไปได้ว่าจะมีธนาคารให้บริการสำหรับธุรกรรม Reverse Mortgage ในอนาคตอันใกล้ ซึ่งถือเป็นนิมิตหมายอันดี เพราะนอกจากจะช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ ยังช่วยลดภาระของรัฐบาลในการดูแลผู้สูงอายุในอนาคตอีกด้วย แต่มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงความเป็นไปได้ที่รอบด้านเพียงที่จะไม่เป็นปัญหาระยะยาวต่อไป

เพื่อสร้างความเข้าใจในทิศทางของการบริหารการเงินธนาคารกับผู้สูงวัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ได้ให้แนวคิดในการเตรียมรับมือธนาคารผู้สูงอายุ โดยที่มีความต้องการส่งเสริมและช่วยเหลือกลุ่มประชากรผู้สูงอายุให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี และมีแนวทางในการจัดการธนาคารผู้สูงอายุแล้วนั้น แนวคิดการจำนองย้อนกลับในต่างประเทศจึงถูกนำมาใช้ในประเทศไทย โดยมีแนวทางการจัดการเพื่อที่จะสามารถเอาบ้านมาแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายเหมือนทรัพย์สินอย่างอื่นได้ โดยไม่ต้องหวังพึ่งใครและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นได้ไปตลอดชีวิต ซึ่งรูปแบบผลิตภัณฑ์ตามแนวคิดการจำนองย้อนกลับจึงเป็นสิ่งที่พิเศษยิ่งไปกว่าทรัพย์สินอย่างอื่นนั่นก็คือการที่จะได้เงินรายงวดมาเพื่อใช้จ่ายไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งเสียชีวิต ในขณะที่ยังมีบ้านให้อาศัยอยู่

ประเทศไทยได้นำเอาแนวคิดการดูแลผู้สูงอายุด้วยการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ เพื่อสนับสนุนกิจการทางสังคม เช่น การค้ำประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Guarantee) สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เพื่อช่วยสนับสนุนคุณภาพชีวิตให้กับคนสูงวัย รัฐบาลโดยกระทรวงการคลังมีดำริให้ผู้ที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไป สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ทั้งธนาคารรัฐและธนาคารพาณิชย์ บริษัทตลาดรองที่อยู่อาศัย (บตท.) หรือบริษัทประกัน ด้วยการไ้บ้าน ที่ดิน มาค้ำประกันสินเชื่อ จากนั้นสถาบันการเงินจะโอนเงินให้ใช้เป็นรายเดือนในช่วงเกษียณจนกว่าจะเสียชีวิต โดยที่ผู้กู้เงินยังสามารถอาศัยในบ้านดังกล่าวได้ หากผู้กู้เสียชีวิตแล้ว หากขายสินทรัพย์ได้มูลค่ามากกว่าเงินกู้ ส่วนต่างจะตกเป็นของทายาท หรือทายาทจะมาขอไถ่ถอนบ้านคืนก็ได้ แต่หากไม่มีทายาท ทรัพย์สินจะตกเป็นของธนาคารที่สามารถนำออกขายทอดตลาดในระหว่างนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำลังอยู่ในช่วงการออกกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้ดำเนินการได้จริงต่อไป

โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ดีและตอบโจทยความต้องการของผู้สูงอายุ หัวใจสำคัญของโครงการนี้คือ จะบริหารเงินกองทุนก้อนโตที่เกิดขึ้นให้เกิดดอกออกผลเพียงพอที่จะจ่ายเป็นเม็ดเงินบำนาญแก่คนสูงวัยนับแสนนับล้านคนได้อย่างไร โมเดลของผลิตภัณฑ์ทางการเงินนี้มีสองแบบ คือแบบเปิดเสรี และแบบรวมศูนย์ การเปิดเสรีโดยที่ปล่อยให้สถาบันการเงินต่างคนต่างทำ เป็นรูปแบบที่ไม่มีการจัดตั้งกองทุนและสถาบันการเงินเพียงแต่ส่งมอบสินเชื่อเป็นเงินก้อนหรือเงินงวดแก่ลูกค้า จะทำให้ลูกค้าได้รับผลตอบแทนที่จำกัดในระดับหนึ่ง แต่หากรัฐเลือกใช้โมเดลแบบรวมศูนย์ คือมีการจัดตั้งกองทุนเฉพาะกิจมาเป็นตัวกลางเพื่อรับบริหารเงินก้อนจากการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินแล้วค่อยส่งมอบเงินงวดแก่ลูกค้าในภายหลัง การรวมศูนย์เม็ดเงินและการบริหารจัดการแบบมืออาชีพในตลาดทุน จะทำให้เกิดประโยชน์จากขนาดและทำให้ได้ดอกผลสูง ทำให้เม็ดเงินบำนาญเพิ่มตามไปด้วย

ข้อเสนอแนะ

๑. ประโยชน์ที่ใหญ่ที่สุดของการจำนองนี้ก็จะช่วยให้แก้ปัญหาในการชำระเงินจำนองแบบดั้งเดิม นอกจากนี้ยังช่วยลดการเข้าถึงทุนในขณะที่ยังคงอาศัยอยู่ในบ้าน และสามารถมีความมั่นคงทางการเงินได้ สินเชื่อนี้จะครบกำหนดเมื่อผู้กู้เสียชีวิต โดยรายละเอียดของเงื่อนไขการครบกำหนดอาจจะต่างกัน แต่หลักการจะคล้าย ๆ กันคือ ไม่ต้องใช้คืนเงินกู้จนกว่าจะขายบ้านได้เมื่อผู้กู้เสียชีวิต ซึ่งขายได้เท่าใด ก็นำไปชำระคืนเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยก่อน หากมีเงินเหลือ ก็สามารถตกทอดเป็นมรดกถึงทายาทได้ ซึ่งแนวคิดดังกล่าวยังไม่มีผลกระทบที่เกิดเข้าจากโครงการซึ่งเพิ่งเริ่มต้น ดังนั้นต้องมีการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าต่าง ๆ มีมากที่ธนาคารต้องเตรียมการไว้

๒. ค่าธรรมเนียมที่สูงขึ้น เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าซึ่งรวมถึงการประกันและค่าใช้จ่ายอยู่ในระดับสูงมาก หรือถือว่าสูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการรีไฟแนนซ์ เป็นการสะสมดอกเบี้ยการจำนองบ้านแบบย้อนกลับ ที่จะมีดอกเบี้ยเติบโตตามห้วงเวลา ถ้ามีผู้ถือหุ้นบ้านเป็นจำนวนมาก ก็ไม่ได้หมายความว่าคุณสามารถใช้ได้ทั้งหมด การจำนองแบบย้อนกลับเพียงแต่ช่วยให้ผู้กู้ใช้ผลรวมที่จำกัดของเงิน ที่การชำระเงินสินเชื่อที่เกิดขึ้นจริง จะถูกคำนวณโดยใช้ราคาประเมินของบ้าน รวมถึงจำนวนเงินอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันและอายุของผู้กู้ โดยเฉพาะมีการขั้นตอนที่ซับซ้อน ถึงเป็นการจำนองก็จริง แต่ในทางตรงกันข้าม บางคนพบว่ามันยากที่จะเข้าใจแนวคิดของการจำนองแบบย้อนกลับนี้ หลายคนบอกว่ามันมีกระบวนการที่ซับซ้อนเกินไป เช่น สินทรัพย์ที่นำมาจำนอง ต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้/ผู้กู้ร่วม โดยผู้กู้จะต้องอยู่อาศัยไม่น้อยกว่าเวลาที่กำหนด

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

ฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

- ธนาคารแห่งประเทศไทย. "สินเชื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.bot.or.th/rhai/ConsumerInfo/List_Infomage/FinancialInstitutions9Jan2018_new.jpg. ๒๕๖๑.
- ธนาคารออมสิน. "Aging Society มุมมองและผลกระทบ". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.gsb.or.th/getattachment/23719896-61-Id-4e3c-b083-ae31fl2b4828/Aging-Society-มุมมองและผลกระทบ-iter.aspx>. ๒๕๖๐.
- ธนาคารออมสิน. "Reverse Mortgage นวัตกรรมการเงินสำหรับผู้สูงอายุ". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.gsb.or.th/getattachment/79f5dl89-16aa-47bl-9bca-9716675cl8e5/RM_final-edit.aspx. ๒๕๖๑.
- ยุวณ อ้วนอง. "Reverse mortgage: สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทางเลือกวัยเกษียณ". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.scbeic.com/th/detail/product/3229>. ๒๕๖๑.
- ศิริดา เตชะรักชีพงษ์. "สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.bot.or.th/TTiai/ResearchAndPublications/DocLib_/Article8Feb2018.pdf. ๒๕๖๑.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. "การสร้างความมั่นคงทางการเงินหลังเกษียณให้คนไทย". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : http://www.sec.or.th/TH/Documents/ResearchesStudies/research_retirement.pdf. ๒๕๕๗.
- สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้ (องค์การมหาชน). (ม.ป.ป). "รายงานประกอบการจัดทำเนื้อหา โครงสร้างนิทรรศการ Aging Society". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://resource.tcdc.or.th/ebook/AgingSociety Report official.pdf>. ๒๕๖๑.
- สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. "วาระปฏิรูปที่ ๓๐ : การปฏิรูประบบเพื่อรองรับสังคมสูงวัย". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliarTient_parcy/download /parcy/057.pdf. ๒๕๕๘.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. "สรุปประเด็นข้อเสนอและความเห็นประเด็นสำคัญของมติ
คณะรัฐมนตรี เรื่อง ขอปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อขยายขอบเขตการทำธุรกิจและ
แก้ไขข้อขัดข้องใ้การดำเนินกิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร่างกฎหมาย
รวม 3 ฉบับ)". (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : [https://cabinet.soc.go.th/so๙
Program2-3.jsp?top_serl=99323570](https://cabinet.soc.go.th/so๙Program2-3.jsp?top_serl=99323570). ๒๕๖๐.

สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์. "Reverse Mortgage ทางเลือกจัดการบ้านของคน ๖๐+". (ออนไลน์).
เข้าถึงได้จาก : [https://k-
expert.askkbank.com/KnowledgeResources/Articles/Pages/Retire
A035.aspx](https://k-expert.askkbank.com/KnowledgeResources/Articles/Pages/RetireA035.aspx). ๒๕๖๐.

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ

นายอิสระ วงศ์รุ่ง

วัน เดือน ปีเกิด

ตำแหน่งปัจจุบัน

รองผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กลุ่มลูกค้าบุคคล

สรุปย่อ

ลักษณะวิชา สังคมจิตวิทยา

เรื่อง แนวทางการบริหารจัดการผู้สูงวัยโดยใช้แนวคิดการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) : ศึกษากรณีธนาคารออมสิน

ผู้วิจัย นายอิสระ วงศ์รุ่ง หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ ๖๐

ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กลุ่มลูกค้าบุคคล

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐบาลได้เริ่มมีมาตรการรองรับสังคมผู้สูงวัยมาโดยตลอด ทั้งให้บริษัทสามารถจ้างลูกจ้างที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปได้ เพิ่มสวัสดิการให้กับผู้สูงวัยในบำเหน็จบำนาญ แต่ละมาตรการต่างคิดขึ้นมา เพื่อให้ทันกับอัตราผู้สูงวัย ที่นับวันยิ่งเพิ่มขึ้นทุกปี จากปัจจุบันมีผู้สูงวัย ที่มีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปเกือบ ๑๐ ล้านคน หรือมีสัดส่วน ๑๕% ของประชากรทั้งประเทศ ที่มีกว่า ๖๕ ล้านคน และกระทรวงสาธารณสุข ได้คาดการณ์ไว้ว่าในปี ๒๕๖๘ จะมีจำนวนผู้สูงวัยสูงถึง ๑๔ ล้านคน ธนาคารผู้สูงวัย ก็เป็นอีกหนึ่งมาตรการสำหรับผู้สูงวัยด้วย ซึ่งถือว่าเป็นข้อกำหนดใหม่ ที่ให้คนมีอายุมากกว่า ๖๐ ปี สามารถทำธุรกรรมได้ด้วยตัวเอง โดยไม่ต้องโอนทรัพย์สินให้ลูกหลาน หรือญาติพี่น้อง ในการมาขอทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคาร นอกจากมาตรการที่เกี่ยวกับผู้สูงวัยที่ทยอยออกมาเรื่อยๆ แต่ปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้น เมื่อประเทศเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยโดยสมบูรณ์ คือการขาดแคลนแรงงาน คงต้องเป็นงานหนักของรัฐบาล ที่ต้องคิดรองรับกับสังคมผู้สูงวัย และต้องหาทางออกกับภาวะขาดแคลนแรงงานด้วยปัจจุบันประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงวัยเรียบร้อยแล้ว สิ่งที่เป็นห่วงสำหรับผู้สูงวัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คือ รายได้ที่จะยังชีพที่ไม่สามารถทำงานหาเงินเพื่อใช้จ่ายในชีวิตประจำวันตลอดจนสุขภาพที่เริ่มทรุดและต้องมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจำนวนมาก และถ้าใครที่เป็นโรคที่เรื้อรังด้วยแล้วจะต้องพบกับปัญหาอีกมากมาย ถ้าใครที่รับราชการที่มีบำนาญ ก็ไม่น่าห่วงเนื่องสามารถเบิกค่ารักษาพยาบาลได้ตลอดชีพ แต่ผู้สูงวัยที่ไม่ได้เป็นข้าราชการบำนาญ ไม่มีเงินเก็บเพียงพอต่อการใช้ชีวิต และไม่มีลูกหลานดูแล ซึ่งมีจำนวนมากขึ้น ดังนั้น กระทรวงการคลังที่มองเห็นปัญหาที่กำลังจะเกิดขึ้นจึงเสนอให้มี Reverse Mortgage Loan ออกมา

บริการทางการเงินที่พึงประสงค์สำหรับผู้สูงวัย ที่ผู้สูงวัยต้องการยังมีไม่มากและมีการเตรียมการอย่างครอบคลุม ทุกอย่างเป็นไปเพื่อให้ตนสามารถจัดการการเงินได้ล่วงหน้า ก่อนจะเข้าสู่วัยจึงไม่ควรตัดสินใจจัดการการเงินด้วยตนเองเพราะสมองไม่กระฉับกระเฉงดีพอและผลิตภัณฑ์ทางการเงินมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไป ด้านบริการทางการเงินสำหรับผู้สูงวัยที่พอเทียบเท่ากับบำนาญที่น่าจะมีในเมืองไทย มีตัวอย่างดังต่อไปนี้ ภาคสถาบันการเงินต่างๆ (ไม่รวมธนาคารพาณิชย์) กรมธรรม์ประกันชีวิต จ่ายเบี้ยประกันครั้งเดียว ได้รับเงินจ่ายคืนเป็นงวดตลอดชีพ ผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นๆ ที่จ่ายคืนแบบบำนาญ ตามแต่ที่สถาบันการเงินจะคิดขึ้นมา ภาครัฐบาล พันธบัตรรัฐบาลอายุยาว จ่ายคืนแบบลดเงินต้น (เทียบได้กับการกู้เงินโดยรัฐ แบบลดต้นลดดอก) โดยให้มีตัวเงินจ่าย

คืนทุกเดือนอย่างสม่ำเสมอ ภาคธนาคาร การแปลงสินทรัพย์ (บ้านพักอาศัย) เป็นกระแสเงินสด ผ่านการกู้เงินจากสถาบันการเงินโดยขายบ้านให้สถาบันการเงิน (reversed mortgage) ภาคเอกชนทำบางอย่างเองไม่ได้ ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดขอบเขต ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่ผู้สูงอายุที่มีบทบาทในสมาคม ชมรม ฯลฯ จะได้ระดมพลังกันเพื่อผลักดัน โน้มน้าว เรียกร้อง หรือนำเสนอ ให้เกิดมีผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ หรือกฎหมายจำเป็นเพื่อให้เกิดบริการที่ประสงค์ด้วย ซึ่งธนาคารออมสินได้พัฒนาแนวทางการบริหารจัดการผู้สูงวัยด้วยแนวคิดการจํานองย้อนกลับ เพื่อนำไปสู่นโยบายทางสังคมผ่านผลิตภัณฑ์ทางการเงินเพื่อการจัดการประชากรผู้สูงวัยของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์การวิจัย

๑. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในทิศทางของการบริหารการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการส่งเสริมและช่วยเหลือกลุ่มประชากรผู้สูงวัยให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี
๒. เพื่อศึกษาแนวทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดให้กับประชากรสูงวัยซึ่งเป็นผู้อาวุโสของสังคมไทยในการพัฒนาประเทศ

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษานี้ จะทำการศึกษาแนวทางและมาตรการในการใช้วิธีการทางการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยในต่างประเทศทั้งที่ประสบความสำเร็จ ตลอดจนทั้งปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ที่แต่ละประเทศเผชิญมาวิเคราะห์ สังเคราะห์ เพื่อเปรียบเทียบและหาแนวทางที่เหมาะสมต่อการใช้มาตรการและผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารกับผู้สูงวัยในประเทศไทย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยศึกษาจากเอกสารทางการ กิจทางการ รายงานข่าว สื่อประชาสัมพันธ์ เอกสารบันทึกการประชุม และสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ทรงคุณวุฒิกระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) และอื่นๆ ผ่านสื่อออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อทำการศึกษานโยบายและมาตรการในการใช้วิธีการทางการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยในต่างประเทศ จากนั้น นำมาบูรณาการและพัฒนาจนกลายมาเป็นวิธีการที่เหมาะสมต่อประชากรผู้สูงวัยในประเทศไทย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑. ได้ทราบและเข้าใจในทิศทางของการบริหารการเงินการธนาคารกับผู้สูงวัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการส่งเสริมและช่วยเหลือกลุ่มประชากรผู้สูงวัยให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดี

๒. ได้ทราบถึงแนวทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดให้กับประชากรสูงวัยตามนโยบายของรัฐบาล ด้วยการออกมาตรการและวิธีการที่ทำให้เกิดประโยชน์แก่ทั้งสองฝ่าย (mutual benefit)

คำจำกัดความ

การจ้างงานย้อนย้อนกลับ หมายถึง สินเชื่อ สำหรับผู้สูงอายุตั้งแต่ ๖๐ ปีขึ้นไป นำที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์และปลอดหนี้ นำมาเป็นรายได้ในการดำรงชีวิต เพื่อไม่ให้เป็นภาระต่อลูกหลาน

ผลิตภัณฑ์ หมายถึง สินเชื่อ และทรัพย์สินที่สามารถมาจ้างงานขอสินเชื่อได้