

การจำนองแบบย้อนกลับ กับความต้องการสินเชื่อของผู้สูงอายุ

บุษรา โพวาทอง¹

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

sara_sripanich@yahoo.com

ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์²

denpaiboon@gmail.com

กฤตภาส เด่นไพบูลย์³

Krittaphas.den@gmail.com

วันฟ้า ศรีพวงเพ็ชร์³

wanfaha.ws@gmail.com

Received 2020-12-21; Revised 2021-06-23; Accepted 2021-06-25

บทคัดย่อ

การศึกษครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 3 ประการดังนี้ (1) ศึกษาเพื่อสร้างความเข้าใจในระบบการเงินสำหรับผู้สูงอายุ “จำนองแบบย้อนกลับ” (reverse mortgage) ของประเทศต่าง ๆ ที่ดำเนินการแล้ว (2) ศึกษาทัศนคติของผู้สูงอายุที่มีต่อการเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุประเภท reverse mortgage (3) เพื่อเสนอแนวทาง และข้อจำกัดของการจำนองแบบย้อนกลับสำหรับผู้สูงอายุ วิธีการศึกษาได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มที่ก้าวสู่ผู้สูงอายุในทุกกลุ่มอาชีพ ผู้สูงอายุที่เกษียณอายุ การสัมภาษณ์จากกลุ่มผู้สูงอายุจากหน่วยงานราชการ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยรวบรวมข้อมูลทั้ง off-line และ on-line จำนวน 200 ตัวอย่าง และสัมภาษณ์รายบุคคล ผลการศึกษาได้วิเคราะห์แบ่งกลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มผู้สูงอายุที่มีรายได้ต่ำและกลุ่มผู้สูงอายุที่มีรายได้ปานกลางมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิต ส่วนการรับรู้และการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุของผู้สูงอายุ พบว่า ทุกกลุ่มส่วนใหญ่จะไม่ทราบข้อมูลการจำนองแบบย้อนกลับมาก่อน หากมีข้อมูลที่ชัดเจนคาดว่าจะเข้าร่วมโครงการ

คำสำคัญ: ระบบการเงินสำหรับผู้สูงอายุ จำนองแบบย้อนกลับ ผู้สูงอายุ

¹ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.

² รองศาสตราจารย์ ดร. (นักวิจัยอิสระ)

³ นักวิจัยโครงการ

Reverse Mortgage and Elderly Loan Demand

*Bussara Povatong*¹

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
sara_sripanich@yahoo.com

*Chaweewan Denpaiboon*²

denpaiboon@gmail.com

*Krittaphas Denpaiboon*³

Krittaphas.den@gmail.com

*Wanfah Sripoungpoet*³

wanfaha.ws@gmail.com

Abstract

The objectives of study are threefold: (1) to build an understanding of the elderly financial system (2) to study the attitudes of older persons towards choosing reverse mortgage services; and (3) to propose guidelines for reverse mortgage loan of various countries and the limitations of reverse credit for older people. The study is focused on target groups that are advanced to elderly and retired seniors in all occupation groups, and interviews of elderly groups in government agencies in Bangkok. The study employed individual interviewing from the sample population both off-line and on-line. The study results analyzed the elderly group. Low-income and middle-income elderly groups have insufficient income for end-of-life expenditures. As for the perception and decision to participate in the elderly loan scheme, It was found the most of all groups were previously unknow. However, there is clear an information to reverse mortgage systems, giving insight into reverse credit, is expected to join the program.

Keywords: Finance System Elderly, Reverse Mortgage, Elderly

¹ Assistant Professor, Ph.D.

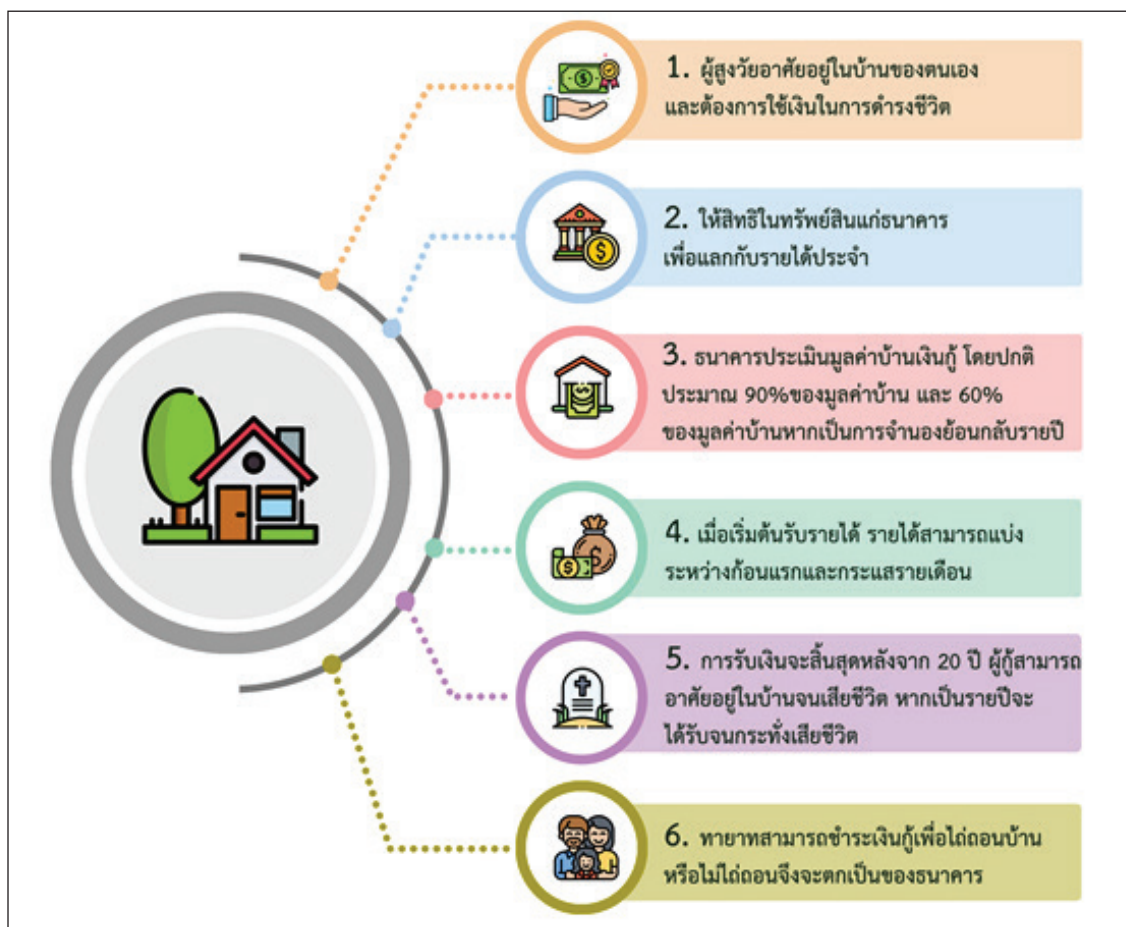
² Associate Professor, Ph.D. (Independent Researcher)

³ Project Researcher

ความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงวัยมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป ประมาณ 10.3 ล้านคน จากประชากรทั้งประเทศ 65.1 ล้านคน (พ.ศ. 2558) หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของประชากรทั้งหมด ผู้สูงวัยนับว่าเป็นกลุ่มพึ่งพิงกับวัยแรงงานและมีแนวโน้มลดลง พบว่า วัยแรงงานจำนวน 100 คน จะต้องรับภาระดูแลผู้สูงวัยมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 6.06 (พ.ศ. 2551) ลดลงเหลือ 4.14 (พ.ศ. 2561) และมีแนวโน้มที่จะลดลงเหลือ 3.10 ในพ.ศ. 2563 (มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุ, 2560) เป็นสาเหตุให้ประชากรผู้สูงวัยส่วนใหญ่เป็นประชากรแบบ active ที่มี

ศักยภาพในการดูแลชีวิตในบั้นปลาย อีกทั้งยังเป็นกลุ่มที่มีการครอบครองความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก รัฐบาลจึงได้เล็งเห็นโอกาสของสังคมผู้สูงวัยเชิงความมั่นคงและด้านสุขภาพ จากการศึกษา พบว่า ประชากรผู้สูงวัยไทยส่วนใหญ่มีรายได้พอเพียงชีพในการใช้จ่ายได้ในขณะนี้จากเงินเก็บออมจากคู่ชีวิตและลูกผู้เลี้ยงดู แต่อย่างไรก็ตามรัฐบาลได้พัฒนาระบบรองรับสวัสดิการสังคมผู้สูงวัยในรูปแบบสวัสดิการและการเงิน ได้แก่ นโยบายสนับสนุนให้ผู้สูงวัยมีคุณภาพชีวิตที่ดี ให้มีการดำรงชีวิตอยู่อย่างมั่นคงและมีศักดิ์ศรี เสริมสร้างสุขภาพอนามัยของผู้สูงวัยให้มีหลักประกันรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืน เป็นต้น



ภาพที่ 1 กระบวนการของสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัยหรือการจำนองแบบย้อนกลับ (reverse mortgage)

ที่มา: <https://www.slideshare.net/RameesAli2/problems-and-prospects-of-reverse-mortgage-in-51678177>

ในพ.ศ. 2560 รัฐบาลได้ริเริ่มนำแนวคิดการนำสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ของผู้นับเป็นเจ้าของมาแปลงเป็นเงินสดเพื่อใช้จ่ายในบั้นปลายของการใช้ชีวิต อันเป็นกลยุทธ์การพัฒนาเศรษฐกิจตลาดผู้สูงอายุ โดยเฉพาะการแปรเปลี่ยนบ้านให้เป็นรูปแบบของเงินสด คือ การจำนองบ้านแต่ยังมีสิทธิการอยู่อาศัยจนถึงวาระสุดท้าย แนวคิดนี้เรียกว่าการจำนองแบบย้อนกลับ (reverse mortgage) เป็นผลิตภัณฑ์สินเชื่อทางการเงินรูปแบบใหม่ ให้ผู้เป็นเจ้าของบ้านผู้สูงอายุได้รับกระแสเงินสดเพื่อจะนำมาใช้จ่ายโดยที่ไม่ต้องย้ายออกจากบ้าน แนวคิดนี้ไม่ได้สนับสนุนผู้ไม่มีสินทรัพย์ตัวบ้าน มุ่งสนับสนุนการลดอัตราการพึ่งพิงประชากร นำไปสู่โอกาสของการพัฒนากลไกการเงินเพื่อการอยู่อาศัย (housing finance mechanism) ดังภาพที่ 1 และ 2 ได้แสดงให้เห็นว่ากระบวนการของการจำนองแบบย้อนกลับและการจำนองทั่ว ๆ ไปมีความแตกต่างกันอย่างไร

สำหรับประเทศไทย ธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินที่ได้จัดทำโครงการนำร่องการให้สินเชื่อในลักษณะจำนองแบบย้อนกลับ (reverse mortgage) สำหรับผู้สูงอายุมาตั้งแต่พ.ศ. 2560 แต่สินเชื่อประเภทนี้ยังไม่เป็นที่นิยมและเป็นเรื่องใหม่สำหรับการบริหารจัดการด้านการเงิน และผู้ใช้บริการสินเชื่อขาดความรู้ความเข้าใจต่อระบบนี้ เช่น จำนวนเงินจำนอง ผลประโยชน์ การจ่ายเงินรายได้ การคุ้มครองด้านกฎหมายหากประสงค์จะออกจากโครงการการจ่ายค่าธรรมเนียม เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความไม่มั่นใจ

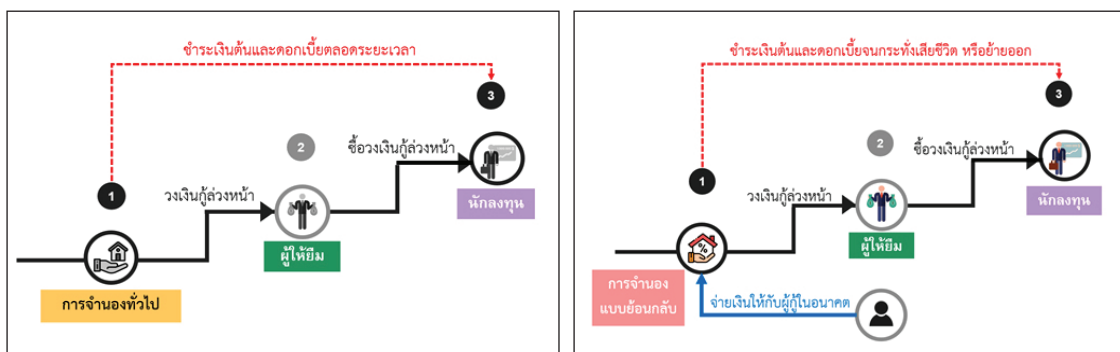
จะใช้บริการสินเชื่อประเภทดังกล่าว จึงทำให้ตลาดสินเชื่อแบบย้อนกลับยังไม่เป็นที่นิยม ไม่แพร่หลาย หรือเป็นที่ต้องการของผู้สูงอายุ การศึกษาครั้งนี้จึงได้มุ่งศึกษาประเด็นสำคัญสำคัญเหล่านี้ ตลอดจนความรู้ความเข้าใจของผู้สูงอายุต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) ศึกษาแบบการบริหารจัดการการจำนองแบบย้อนกลับ (reverse mortgage) และการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จากประเทศต่าง ๆ ที่ได้ดำเนินการมาแล้ว
- 2) ศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และทัศนคติของผู้สูงอายุที่มีต่อการเลือกใช้บริการการจำนองแบบย้อนกลับ (reverse mortgage) เพื่อผู้สูงอายุในประเทศไทย
- 3) ศึกษาแนวทางของการให้จำนองแบบย้อนกลับสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

วิธีการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ สรรวจทัศนคติของผู้สูงอายุเกี่ยวกับการวางแผนการเงิน การใช้ชีวิตในบั้นปลาย และความต้องการระบบการเงินในช่วง



ภาพที่ 2 ขั้นตอนการปล่อยสินเชื่อการจำนองทั่วไป และขั้นตอนการจำนองแบบย้อนกลับ (reverse mortgage)
 ที่มา: <https://blog.rollinsfinancial.com/2014/06/are-reverse-mortgages-beneficial-or.html>

บ้านปลายชีวิต รวมทั้งการศึกษาวิเคราะห์เอกสารต่างประเทศเกี่ยวกับการดำเนินงานการจำนองแบบย้อนกลับ โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างจากการระบุงกลุ่มประชากรในกลุ่มเป้าหมายตั้งแต่กลุ่มที่ก้าวเข้าสู่ภาวะผู้สูงอายุ และผู้สูงอายุที่เกษียณอายุแล้วจำนวน 200 ตัวอย่าง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ใช้แบบสอบถามทั้งที่เป็น on-line และ off-line และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในสถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อ จำนวน 6 ตัวอย่าง เกี่ยวกับการดำเนินการ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคของการให้บริการสินเชื่อ

การทบทวนวรรณกรรม

หากพิจารณาวิธีการดำเนินงานของสินเชื่อย้อนกลับสำหรับผู้สูงอายุจากประเทศต่าง ๆ ที่มีระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี พบว่าหลักการ reverse mortgage คือ การนำอัตราความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาคิดได้โดยเป็นมูลค่าปัจจุบันของราคาค่าบ้านทั้งหมดลบด้วยอัตราหนี้คงเหลือ จึงถือว่า “เป็นความมั่งคั่งที่แท้จริงสินทรัพย์” การนำเอาความมั่งคั่งนี้มาแปรเปลี่ยนในรูปแบบของเงินสด คือ การจำนองบ้านให้ได้รับกระแสเงินสดและสามารถอยู่อาศัยจนถึงวาระสุดท้ายของชีวิตเพื่อนำเงินสดมาใช้จ่ายประเทศต่าง ๆ มีพัฒนาการระบบการเงินผู้สูงอายุจำนองแบบย้อนกลับ สรุปได้ดังนี้

สหรัฐอเมริกา เป็นผู้ริเริ่มการนำแนวคิด reverse mortgage มาใช้ในระบบการจัดการเงินของผู้สูงอายุ จากนโยบายของสหรัฐอเมริกาสนับสนุนให้ประชาชนซื้อบ้านและได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์มาตั้งแต่ยุคเบบี้บูม มีการครอบครองการเป็นเจ้าของบ้านมีจำนวนมากที่สุดในโลก รัฐบาลได้หาแนวทางการจัดระบบการเงินโดยการปลูกฝังค่านิยมเรื่องบ้านมาสร้างความมั่งคั่งให้กับผู้สูงอายุ ได้ริเริ่มโครงการ Deering Savings & Loan มาตั้งแต่พ.ศ. 2504 เป็นสินค้าทางการเงินที่ได้รับความนิยมอย่างมาก ผู้สูงวัยรู้จักโครงการ reverse mortgage และกลไกการทำงานของ reverse mortgage เป็นอย่าง

ดี เช่น รับเงินรายเดือนตามระยะเวลาสัญญา รับวงเงินสินเชื่อ และรับเงินก้อนเดียว ซึ่งในพ.ศ. 2560 มีผู้สูงวัยที่ได้นำสินทรัพย์ตัวบ้านมาเข้าร่วมโครงการ (National Reverse Mortgage Lenders Association, 2018) ช่วยให้ผู้สูงวัยชาวอเมริกันสามารถนำเงินสดไปจ่ายในส่วนอื่น ๆ เช่น ค่ารักษาพยาบาล ปรับปรุงบ้าน ช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในครอบครัว หรือแม้กระทั่งยกระดับการใช้ชีวิต ปัจจุบันมีการรับผลประโยชน์จากโครงการ reverse mortgage

ออสเตรเลีย มีสินเชื่อที่อยู่อาศัย (home loan) ชนิดหนึ่ง ซึ่งออกแบบมาเพื่อให้เหมาะสมกับผู้สูงวัยที่รับเงินบำนาญ (pensioner) รวมไปถึงผู้สูงวัยที่มีทรัพย์สินจำนวนมาก แต่ขณะเดียวกันมีกระแสเงินสดน้อย (asset-rich but cash-poor) ซึ่ง reverse mortgage ในออสเตรเลียจะอนุญาตให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป แผลงอัตราความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน (equity) มาเป็นเงินสดเพื่อนำไปบริโภคในด้านอื่น ๆ โดยธนาคารหรือสถาบันทางการเงินผู้ให้สินเชื่อมีหน้าที่รับผิดชอบในการให้กู้ยืมเงิน

ฮ่องกง มีลักษณะของการให้สินเชื่อแบบ reverse mortgage คือ การจัดการเงินกู้โดยการให้ผู้สูงวัยผู้กู้ใช้ทรัพย์สินส่วนตัว (หรือทรัพย์สินส่วนตัวที่มากกว่า 1 อย่าง) เป็นการประกันการกู้ยืมจากผู้ให้กู้ แม้ว่าการจำนองทรัพย์สินของผู้กู้จะได้รับความช่วยเหลือจากผู้ให้กู้ ผู้กู้จะยังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่และสามารถอาศัยอยู่ต่อไปได้จนกระทั่งเสียชีวิต ผู้กู้สามารถเลือกที่จะรับเงินเดือนอย่างใดอย่างหนึ่งตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ว่าจะรับเป็น 10 ปี 15 ปี 20 ปี หรือตลอดชีวิต นอกจากนี้ยังมีการจ่ายโดยรวมสำหรับวัตถุประสงค์พิเศษเมื่อต้องการ คือค่าจำนองให้กับการกู้จำนองแบบย้อนกลับระหว่างที่ผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ เว้นแต่เงินกู้ของผู้สูงวัยจะถูกยกเลิกภายใต้สถานการณ์บางอย่างตามสถานการณ์ที่ระบุไว้จะมีการออกหุ้นกู้โดย Hong Kong Mortgage Corporation Insurance (HKMCI) ภายใต้การรับประกันจัดการระหว่างผู้ให้กู้ (HKMC Insurance Limited, 2018)

เนเธอร์แลนด์ การ reverse mortgage เริ่มต้นขึ้นจากการที่ผู้กู้ได้รับเงินกู้จำนวนหนึ่ง โดยเงินกู้มีหลายรูปแบบ แต่รูปแบบที่นิยมมากที่สุด คือ การรับเงินก้อนเดียว ซึ่งผู้กู้จะได้รับเงินทั้งหมดหลังจากหักอัตราดอกเบี้ยตามระยะเวลา และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ แล้วในงวดเดียว รูปแบบที่นิยมเป็นอันดับสอง คือ การจ่ายเงินตามเวลาโดยมิให้เลือกทั้งแบบรับเงินกู้ตามระยะเวลาสัญญาและรับเงินกู้จนกระทั่งถึงวาระสุดท้ายของชีวิต รูปแบบที่ได้รับความนิยมน้อยที่สุด คือ ผู้กู้ยังสามารถจะกู้ยืมเงินจำนวนเท่าใดก็ได้และเวลาเท่าใดก็ได้จนกระทั่งครบวงเงินที่สามารถกู้ได้ทั้งหมด (Vincent, 2014)

เกาหลี มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย (reversed mortgage) เช่นเดียวกับประเทศอื่น ๆ กล่าวคือ การให้ผู้สูงวัยกู้เงินได้จากสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบ้านที่ตนเป็นเจ้าของและอยู่อาศัยเอง (home equity) โดยไม่ต้องชำระหนี้คืนตราใบใดที่ยังอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้น ในการจำนองแบบปกตินั้นผู้กู้จะต้องผ่อนชำระเงินกู้คืนที่เจ้าหนี้เป็นงวด ๆ ไป การจำนองแบบย้อนกลับจึงให้โอกาสผู้สูงวัยที่ไม่มีเงินสดแต่มีอสังหาริมทรัพย์สามารถปล่อยสิทธิความเป็นเจ้าของในบ้านตัวเองออกมาเป็นเงินสดโดยไม่หักภาษีและไม่ต้องขายบ้านในทันที จึงช่วยสร้างความมั่นคงทางการเงินและอิสรภาพทางการเงิน โดยที่ยังสามารถอยู่อาศัยในบ้านของตนเองต่อไป (Ma & Deng, 2006)

ญี่ปุ่น การให้บริการ reverse mortgage ไม่แพร่หลายเนื่องจากโครงการ reverse mortgage ในประเทศญี่ปุ่นนั้นมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น การให้กู้ยืมเฉพาะราคาที่ดิน ส่วนราคาบ้านนั้นไม่นำไปคิดรวม การให้กู้ส่วนใหญ่จะทดลองทำในเขตมหานครโตเกียวเป็นหลัก ไม่ได้ให้บริการในเขตชนบท แม้จะมีบ้านว่างจำนวนมาก ประกอบกับทัศนคติของคนญี่ปุ่นไม่นิยมอยู่อาศัยในบ้านตลาดรองหรือบ้านมือสอง แต่อย่างไรก็ตามมีความเสี่ยงมากที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะไม่สามารถทำตามข้อสัญญาที่กำหนด ซึ่งอาจทำให้เกิดการขัดสนในภายหลังได้ (Kobayashi, Konoshi & Takeishi, 2017); (Capital gains tax calculator, 2018)

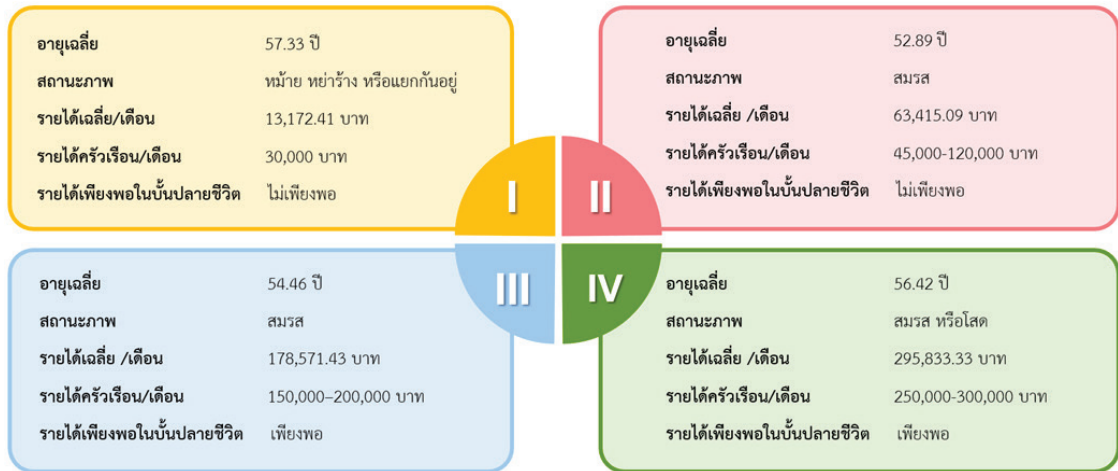
ประเทศไทย reverse mortgage เป็นผลิตภัณฑ์สินเชื่อประเภทหนึ่งซึ่งเป็นสินเชื่อที่มุ่งเน้นผู้สูงวัยที่มีบ้านเป็นของตนเองแต่ไม่ต้องการขายบ้านทันที เพราะยังต้องการใช้งานอยู่และต้องการมีรายได้รายเดือนควบคู่กันไปด้วย เพื่อนำไปใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน โดยหลักการทำงานของสินเชื่อประเภทนี้ก็เหมือนกับการทยอยขายบ้านให้กับธนาคารโดยธนาคารจะทำการประเมินมูลค่าบ้านพร้อมกับประเมินอายุเฉลี่ยของผู้กู้และจะทำการคิดเผื่อเงินที่ผู้สูงวัยสามารถกู้ได้ โดยผู้กู้ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของบ้านนี้และยังสามารถอยู่ต่อไปได้ จนกระทั่งผู้กู้เสียชีวิตหรือตัดสินใจขายบ้านไปก่อน หรือครบกำหนดตามสัญญา (ธนาคารออมสิน, 2558)

การอภิปรายผล

1. การวิเคราะห์การจัดกลุ่มประชากร

การวิเคราะห์การจัดกลุ่มผู้สูงวัยด้วยเทคนิคการวิเคราะห์กลุ่ม (cluster analysis) ตามคุณลักษณะที่แตกต่างกัน โดยพิจารณาจากความเหมือนกันของกลุ่มอยู่ด้วยกัน โดยพิจารณาจากค่า Euclidian Distance (d) โดยใช้ปัจจัยด้านอายุ สถานภาพครอบครัว รายได้ครัวเรือน และสถานการณ์การเงินมาจำแนกโดยเทคนิคการวิเคราะห์กลุ่ม ทำให้แบ่งกลุ่มผู้สูงวัยได้เป็น 4 กลุ่ม ที่มีลักษณะแตกต่างกัน ดังภาพที่ 3

จากภาพที่ 3 พบว่า กลุ่มที่ 1 มีลักษณะเป็นกลุ่มผู้สูงวัยที่มีรายได้น้อย และส่วนใหญ่มีรายได้ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน เป็นกลุ่มที่มีอายุเฉลี่ย 57.33 ปี (มีอายุระหว่าง 43-79 ปี) มีสถานภาพครัวเรือนเป็นหม้าย หย่าร้าง หรือแยกกันอยู่ มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 13,172.41 บาทต่อเดือน มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนมากที่สุด คือ 30,000 บาทต่อเดือน และคาดว่าเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิตไม่เพียงพอ กลุ่มที่ 2 มีลักษณะเป็นกลุ่มผู้สูงวัยที่มีรายได้ปานกลาง และส่วนใหญ่มีรายได้ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิต โดยมีอายุเฉลี่ย 52.89 ปี (มีอายุระหว่าง 48-61 ปี)



ภาพที่ 3 การวิเคราะห์การจัดกลุ่มผู้สูงอายุให้เกิดความหลากหลายการมองหลายปัจจัยด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ cluster analysis ที่มา: คณะวิจัย, 2561

มีสถานภาพครัวเรือนสมรส มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 63,415.09 บาทต่อเดือน ซึ่งมีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 45,000-120,000 บาท และคาดว่าเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิตไม่เพียงพอ กลุ่มที่ 3 มีลักษณะเป็นกลุ่มผู้สูงอายุที่มีรายได้ปานกลาง-รายได้สูง และมีรายได้เพียงพอต่อการใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิต โดยมีอายุเฉลี่ย 54.46 ปี (มีอายุระหว่าง 51-62 ปี) มีสถานภาพครัวเรือนสมรส มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 178,571.43 บาทต่อเดือน ซึ่งมีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 150,000-200,000 บาท และคาดว่าเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิตมีเพียงพอ กลุ่มที่ 4 มีลักษณะเป็นกลุ่มผู้สูงอายุที่มีรายได้สูง และมีรายได้เพียงพอต่อการใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิต โดยมีอายุเฉลี่ย 56.42 ปี (มีอายุระหว่าง 54-68 ปี) มีสถานภาพครัวเรือนสมรส และโสด มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 295,833.33 บาทต่อเดือน ซึ่งมีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 250,000-300,000 บาท และคาดว่าเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิตมีเพียงพอ

การวิเคราะห์ลักษณะรายได้ แหล่งที่มาของรายได้และรายจ่ายครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่ม มีรายละเอียดดังตารางที่ 1

2. สถานการณ์การเงินและการวางแผนการเงินในบั้นปลายชีวิตของผู้สูงอายุ

การวิเคราะห์สถานการณ์การเงินและการวางแผนการเงินในบั้นปลายชีวิตของผู้สูงอายุ ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงอ้างอิง (inferential statistics) เพื่ออธิบายกลุ่มตัวอย่างและอ้างอิงไปยังกลุ่มประชากรผู้สูงอายุ โดยการวิเคราะห์ค่าความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง (compare mean analysis) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.1 ความเพียงพอของรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิต

การวิเคราะห์ด้านความเพียงพอของเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิตของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่ม มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มที่ 1 มีกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินรายได้หรือเงินออมสะสม มีความเพียงพอเพื่อจะใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิต จำนวน 28 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 15.56 ในขณะที่มีกลุ่มตัวอย่างที่

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์ลักษณะรายได้ แหล่งที่มาของรายได้และรายจ่ายครัวเรือน

คุณลักษณะ		จำนวนความถี่และร้อยละ			
		กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4
รายได้	ไม่มีรายได้- 10,000 บาท	53 (9.44%)	0	0	0
	10,000 - 30,000 บาท	34 (18.89%)	0	0	0
	30,000 - 50,000 บาท	0	32 (17.78%)	0	0
	50,000 - 100,000 บาท	0	14 (7.78%)	0	0
	100,000 - 150,000 บาท	0	7 (3.89%)	0	0
	150,000 - 300,000 บาท	0	0	28 (15.56%)	2 (1.11%)
	300,000 บาท ขึ้นไป	0	0	0	11 (6.11%)
แหล่งที่มาของรายได้	เงินบำนาญ/บำนาญ	10 (5.56%)	0	0	0
	ทำงานเลี้ยงตัวเอง	43 (23.89%)	47 (26.11%)	28 (15.56%)	12 (6.67%)
	ลูกหลานให้	14 (7.78%)	0	0	0
	อื่นๆ	20 (11.11%)	6 (3.33%)	0	0
รายจ่ายครัวเรือน	ต่ำกว่า 5,000 บาท	27 (15.00%)	0	0	0
	5,000 - 10,000 บาท	36 (20.00%)	0	0	0
	10,000 - 15,000 บาท	13 (7.22%)	6 (3.33%)	0	0
	15,000 - 30,000 บาท	11 (6.11%)	20 (11.11%)	0	0
	30,000 - 50,000 บาท	0	22 (12.22%)	7 (3.89%)	0
	50,000 - 100,000 บาท	0	5 (2.78%)	21 (11.67%)	5 (2.78%)
	100,000 บาท ขึ้นไป	0	0	0	7 (3.89%)
รวม		87	53	28	12

ที่มา: คณะวิจัย, 2561

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ความเพียงพอของเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิต

ปัจจัยการแบ่งกลุ่ม		กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	รวม
เงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพียงพอเพื่อจะใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิตหรือไม่	เพียงพอ	28 (15.56%)	17 (9.44%)	28 (15.56%)	12 (6.67%)	47.23
	ไม่เพียงพอ	40 (22.22%)	33 (18.33%)	0	0	40.56
	ไม่ทราบ	19 (10.56%)	3 (1.67%)	0	0	12.23
รวม		87	53	28	12	100

ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

มีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมไม่เพียงพอ จำนวน 40 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.22 และไม่ทราบว่ามีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมเพียงพอหรือไม่ จำนวน 19 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.56

กลุ่มที่ 2 มีกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมมีความเพียงพอเพื่อจะใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิต จำนวน 17 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 9.44 ในขณะที่มีกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมไม่เพียงพอ จำนวน 33 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 18.33 และไม่ทราบว่ามีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมเพียงพอหรือไม่ จำนวน 3 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.67

กลุ่มที่ 3 มีกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมมีความเพียงพอเพื่อจะใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิต จำนวน 28 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 15.56

กลุ่มที่ 4 มีกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินรายได้หรือเงินออมสะสมมีความเพียงพอเพื่อจะใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิต จำนวน 12 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.67

ผลการวิเคราะห์ด้านความเพียงพอของเงินรายได้หรือเงินออมที่สะสมมาเพื่อจะใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิตของกลุ่มข้างต้น แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างที่ถูกไว้ในกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มว่าเงินรายได้หรือเงินออมสะสมไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิต (ตารางที่ 2)

2.2 การวางแผนในการดำรงชีวิตในช่วงบั้นปลายให้มีความสุขและนโยบายของภาครัฐในการให้สวัสดิการทางด้านการเงินสำหรับผู้สูงอายุ

การวิเคราะห์ลักษณะของวิธีการวางแผนการเงินเพื่อการดำรงชีวิตในช่วงบั้นปลายให้มีความสุข ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างที่ถูกจัดไว้ในกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มว่าเงินรายได้หรือเงินออมสะสมไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในบ้านปลายชีวิต แหล่งที่มาของรายได้บุตรเลี้ยงดูและวางแผนการใช้จ่ายอย่างประหยัดตลอดตามจำนวนเงินที่มีอยู่ให้พอ (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การวิเคราะห์วิธีการวางแผนในการดำรงชีวิตในช่วงบั้นปลายให้มีความสุข

วิธีการวางแผนในการดำรงชีวิต	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
จ่ายอย่างประหยัดคดตามจำนวนเงินที่มีอยู่ให้พอ	22 (15.71%)	9 (6.43%)
ให้บุตรเลี้ยงดู	29 (20.71%)	27 (19.29%)
ช่วยตัวเองโดยประกอบอาชีพส่วนตัว ค้าขาย หรือทำธุรกิจต่อไป	10 (7.14%)	6 (4.29%)
กู้เงินทั่วไปโดยหลักทรัพย์ค้ำประกัน หรือขายบ้านเพื่อนำเงินมาใช้จ่าย	5 (3.57%)	1 (0.71%)
ขายบ้านเพื่อนำเงินมาใช้จ่าย	0	4 (2.86%)

ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

ตารางที่ 4 นโยบายของภาครัฐในการให้สวัสดิการทางการเงินสำหรับผู้สูงวัย

สวัสดิการทางการเงินสำหรับผู้สูงวัย	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4
เบี้ยยังชีพผู้สูงวัย	37 (20.56%)	6 (3.33%)	2 (1.11%)	-
กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ (RMF)	1 (0.56%)	6 (3.33%)	8 (4.44%)	5 (2.78%)
ประกันชีวิต	8 (4.44%)	11 (6.11%)	9 (5.00%)	1 (0.56%)

ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

2.3 เงินสวัสดิการจากรัฐสำหรับผู้สูงวัย

การวิเคราะห์นโยบายของภาครัฐในการให้สวัสดิการทางการเงินสำหรับผู้สูงวัย ของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่ม มีรายละเอียดดังตารางที่ 4

3. ทศนคติต่อการใช้ชีวิตบั้นปลาย หลังเกษียณอายุกับที่อยู่อาศัยของ กลุ่มผู้สูงวัย

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลกับทัศนคติต่อการใช้ชีวิตบั้นปลายหลังเกษียณอายุกับที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้สูงวัย เป็นการสอบถามลักษณะทัศนคติของกลุ่มตัวอย่าง ด้วยการให้คะแนนในแต่ละปัจจัยที่ต้องการทดสอบ โดยค่าคะแนน 5 หมายถึง เห็นด้วยมากที่สุด และค่าคะแนน 1 หมายถึง เห็นด้วยน้อยที่สุด ทั้งนี้ กำหนดเกณฑ์การประเมินผลของคะแนนเฉลี่ย ดังนี้

ตารางที่ 5 ทศนคติต่อการใช้ชีวิตบั้นปลายหลังเกษียณอายุกับที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้สูงวัย

ปัจจัย	ทศนคติต่อการใช้ชีวิตบั้นปลายหลังเกษียณอายุกับที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้สูงวัย	ค่าเฉลี่ย (Mean)	ความแปรปรวน (Variance)	การแปลผล
1	ความต้องการช่วยเหลือตนเองให้มีความสุขในบั้นปลาย โดยบริหารการเงินด้วยตนเอง ดีกว่าไปพึ่งพาลูกหลานให้มาเลี้ยงดู	3.9740	.895	เห็นด้วยมาก
2	ไม่แน่ใจว่าลูกหลานจะเลี้ยงดูพ่อแม่ได้ เพราะลูกหลานมีครอบครัวที่ต้องดูแล	3.4427	1.190	เห็นด้วยมาก
3	ท่านคิดว่าการมีชีวิตในบั้นปลายอย่างมีความสุข ต้องมีฐานะการเงินที่เพียงพอทำให้เป็นหนี้หน้ามือตาของลูกหลาน	3.8125	1.033	เห็นด้วยมาก
4	ความมั่นคงทางด้านสุขภาพและการเดินทางท่องเที่ยว จะทำให้มีความสุขในบั้นปลายชีวิตและต้องมีเงินใช้จ่ายอย่างพอเพียง	3.8594	1.179	เห็นด้วยมาก
5	พ่อแม่ต้องการอยู่อาศัยกับลูกๆ และญาติ ในบ้านหลังเดียวกัน และให้ลูกหลานเลี้ยงดูตลอดไปจะมีความสุขหลังเกษียณ	3.1250	1.607	เห็นด้วยปานกลาง
6	การเก็บบ้านไว้ให้เป็นมรดกของลูกหลานเป็นสิ่งที่ดี	3.9635	.716	เห็นด้วยมาก
7	การใช้ชีวิตประจำวันอย่างประหยัด แม้จะลำบากไปบ้าง แต่จะได้เก็บบ้านไว้ให้กับลูกหลาน	3.3958	1.036	เห็นด้วยปานกลาง
8	เป็นการดีหากนำบ้านไปจำนองเพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันอย่างมีความสุขและสามารถอยู่ในบ้านหลังเดิมได้ตลอดด้วยเกษียณ	2.2656	2.248	เห็นด้วยน้อย
9	เห็นด้วยกับโครงการ Reverse Mortgage ที่จะสามารถบริหารความสุขได้ภายในบั้นปลาย แม้ว่ามูลค่าของบ้านจะลดลง เช่น จ่ายค่าภาษีและค่าประกันแต่ทำให้มีเงินใช้จ่ายเลี้ยงตัวเอง	2.7083	2.176	เห็นด้วยปานกลาง
10	ท่านคิดว่าโครงการ Reverse Mortgage น่าจะเป็นทางเลือกให้ผู้สูงวัยมีความสุขในชีวิตโดยไม่ต้องรบกวนลูกหลาน	2.7240	2.180	เห็นด้วยปานกลาง
11	จำเป็นที่จะต้องได้รับข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการให้มากกว่า เพื่อจะได้มั่นใจในการตัดสินใจ	4.0833	1.323	เห็นด้วยมาก
12	อยากให้มึกลุ่มนักวิชาการของรัฐมาเป็นที่ปรึกษาให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายทางการเงิน	4.1042	1.298	เห็นด้วยมาก

ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

- คะแนนเฉลี่ย 4.21 - 5.00 หมายถึง ระดับความเห็นด้วยมากที่สุด
- คะแนนเฉลี่ย 3.41 - 4.20 หมายถึง ระดับความเห็นด้วยมาก
- คะแนนเฉลี่ย 2.61 - 3.40 หมายถึง ระดับความเห็นด้วยปานกลาง
- คะแนนเฉลี่ย 1.81 - 2.60 หมายถึง ระดับความเห็นด้วยน้อย
- คะแนนเฉลี่ย 1.00 - 1.80 หมายถึง ระดับความเห็นด้วยน้อยที่สุด

จากผลของการวิเคราะห์ค่าคะแนนในแต่ละปัจจัยดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าผู้สูงอายุในกลุ่มตัวอย่างต้องการรับทราบข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (reverse mortgage) มากกว่านี้ เพื่อประกอบการตัดสินใจ และอยากให้กลุ่มนักวิชาการของรัฐบาลเป็นที่ปรึกษาให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายทางการเงินภายใต้โครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (ปัจจัยข้อที่ 11 และข้อที่ 12) ดังนั้น การเลือกตัดสินใจเข้าร่วมโครงการโดยการนำบ้านไปจำนองเพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

วันเพื่อบริหารความสุขได้ภายในบ้านปลาย แม้ว่ามูลค่าของบ้านจะลดลง โดยยังสามารถอยู่ในบ้านหลังเดิมได้ตลอดวัยเกษียณและไม่ต้องรบกวนลูกหลาน จึงไม่ได้เป็นหนึ่งในทางเลือกที่ผู้สูงอายุเห็นด้วยน้อย (ปัจจัยข้อที่ 8 ข้อที่ 9 และ 10) โดยผู้สูงอายุส่วนใหญ่ยังคงเห็นด้วยกับการเก็บบ้านไว้ให้เป็นมรดกของลูกหลานเป็นสิ่งที่ดี (ปัจจัยข้อที่ 6) (ตารางที่ 5)

4. การรับรู้และการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse mortgage)

การวิเคราะห์การรับรู้และการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (reverse mortgage) ผลของการวิเคราะห์ลักษณะการรับรู้เกี่ยวกับโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ (reverse mortgage) ของกลุ่มตัวอย่างข้างต้น พบว่า ส่วนใหญ่ไม่ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุมาก่อน มีรายละเอียดดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 ลักษณะการรับรู้เกี่ยวกับโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ

การรับรู้เกี่ยวกับโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4
ทราบ	25 (13.89%)	6 (3.33%)	14 (7.78%)	1 (0.56%)
ไม่ทราบ	62 (34.44%)	47 (26.11%)	14 (7.78%)	11 (6.11%)
รวม	87	53	28	12

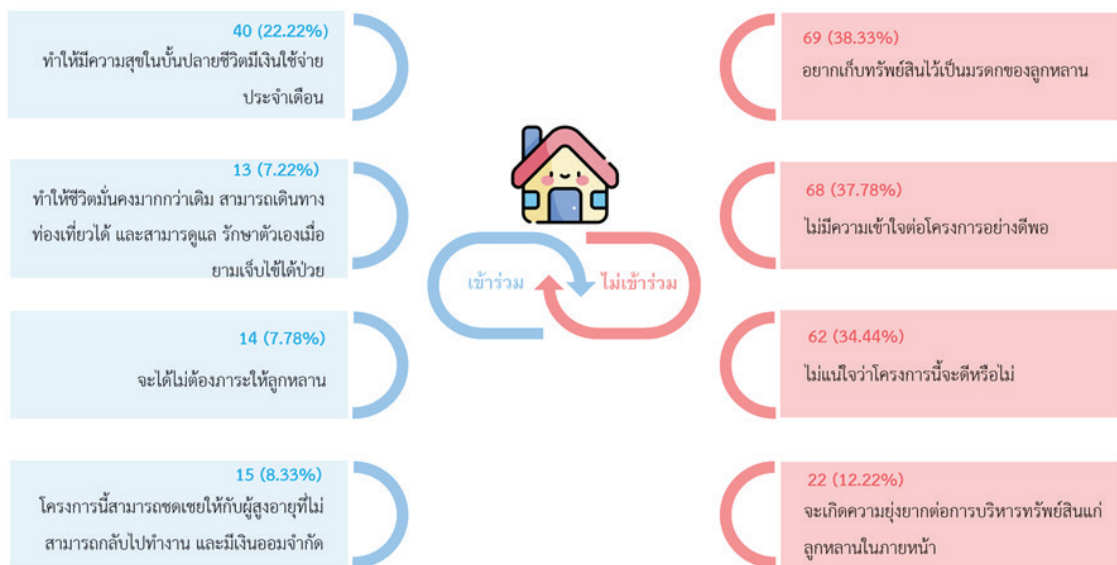
ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

5. ลักษณะการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงวัย

การวิเคราะห์ลักษณะการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงวัย (reverse mortgage) ของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่ม ผลการวิเคราะห์ลักษณะการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงวัยของกลุ่มตัวอย่างข้างต้น ส่วนใหญ่ตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ จำนวน 140 คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละกว่า 77.78 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยสาเหตุสำคัญที่ทำให้ตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่มีความเข้าใจต่อโครงการสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัย และไม่แน่ใจว่าโครงการนี้จะส่งผลดีหรือไม่อย่างไร อีกทั้งยังต้องการเก็บทรัพย์สินไว้เป็นมรดกของลูกหลานและกังวลว่าจะเกิดความยุ่งยากต่อการบริหารทรัพย์สินแก่ลูกหลานในภายหน้า มีรายละเอียดดังภาพที่ 4

สรุปผลการศึกษา

1. การวางแผนการเงินสำหรับบั้นปลายชีวิต พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต อาศัยเงินสนับสนุนจากลูกหลาน และยังพบว่าเกือบทุกกลุ่มตั้งแต่กลุ่มผู้สูงวัยรายได้น้อยไปถึงกลุ่มรายได้สูงไม่ทราบข้อมูลและรายละเอียดโครงการให้สินเชื่อแบบย้อนกลับ ไม่เข้าใจรายละเอียดในโครงการ เช่น เมื่อเข้าโครงการจำนวนเงินสินเชื่อจะได้รับมาน้อยเพียงใด จำนวนเงินที่จ่ายให้รายเดือนเพียงพอหรือไม่ ในระหว่างจำนวนบ้านอยู่จะขอเปลี่ยนแปลงได้หรือไม่ ในส่วนของเงินบำนาญบำนาญที่นำไปลงทุนในรูปแบบของผลตอบแทนรายปี อัตราดอกเบี้ยรายปีเพื่อที่จะได้รับมากขึ้นในอนาคต และยังมีประเด็นคำถามที่เกี่ยวข้องเมื่อเข้าสู่โครงการสินเชื่อย้อนกลับ



ภาพที่ 4 ลักษณะการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงวัย
ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

1.1) ผู้สูงวัยจะสามารถเลื่อนรับผลตอบแทนสำหรับกองทุนที่ได้ลงทุนไว้เพื่อที่จะนำมาใช้จ่ายหลังเกษียณ การยืดเวลารับผลประโยชน์จากกองทุนนานเท่าไร ผลตอบแทนก็จะมากขึ้นไปเท่านั้น ดังนั้น reverse mortgage จะสามารถช่วยผู้สูงวัยสามารถต่อไปได้เพื่อที่จะได้รับผลประโยชน์มากขึ้นในอนาคต

1.2) ผู้สูงวัยจะสามารถเพิ่ม cash flow โดยการลดภาระผ่อนบ้านรายเดือน ในทุก ๆ เดือน ภาระหนี้สินของบ้านทำให้เงินใช้สอยในแต่ละเดือนของผู้สูงวัยลดลง ผู้สูงวัยสามารถนำเงินจากโครงการมาจ่ายหนี้สิน ณ ปัจจุบันได้ ทำให้ผู้สูงวัยมีเงินพิเศษเพิ่มมา ซึ่งโดยปกติแล้วเงินก่อนหน้านี้จะต้องถูกนำไปจ่ายหนี้สิน ณ ปัจจุบันของผู้สูงวัย

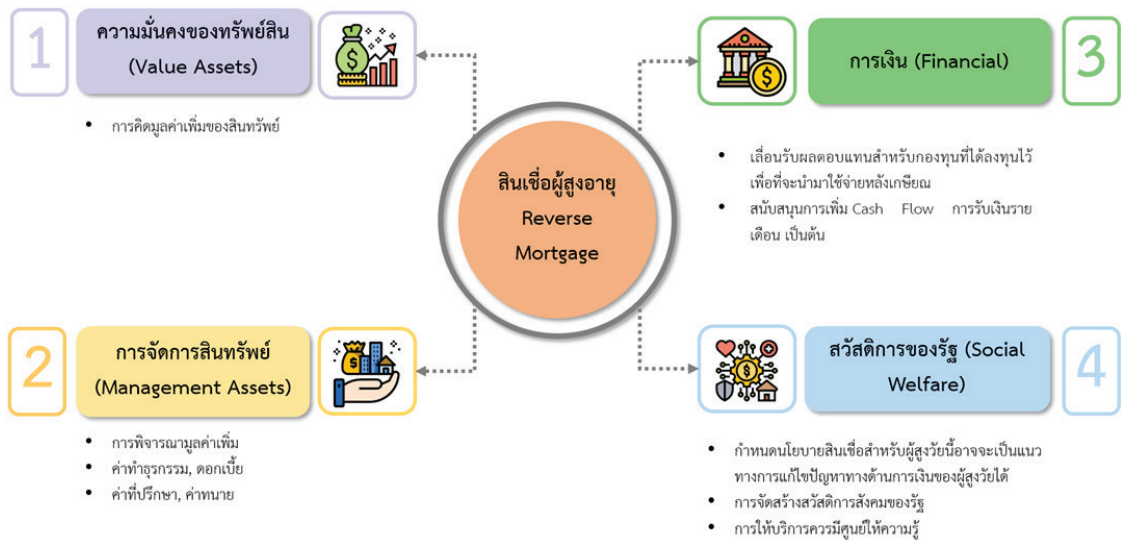
1.3) ผู้สูงวัยจะสามารถรักษาการใช้เงินรายเดือนแบบคงที่ได้ด้วยโครงการสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัย ผู้สูงวัยสามารถมีทางเลือกที่จะได้รับเงินทุนรายเดือนในทุก ๆ เดือนของจำนวนที่คงที่เมื่อนำบ้านเข้าไปจ้าง ทางเลือกนี้เหมาะสำหรับผู้สูงวัยที่มีค่าใช้จ่ายคงที่ในแต่ละเดือน

1.4) ข้อเสียของสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัยจะออกมาในรูปแบบของค่าเสียโอกาส (opportunity cost) ก่อนนำบ้านเข้ามาร่วมโครงการจะต้องคิดให้รอบคอบ เพราะบ้านของผู้สูงวัยสามารถนำไปทำสิ่งอื่นได้อีกมากมาย เช่น เป็นมรดกให้กับลูกหลาน หรืออัตราดอกเบี้ยที่สูง เป็นต้น

2. จากการศึกษา พบว่า โครงการสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัยมิได้เพียงแค่เอาความเป็นเจ้าของบ้านของผู้สูงวัยไปทีละน้อย แต่จะทำการยึดทรัพย์สินของผู้สูงวัยไปทันทีที่เสียชีวิต บ้านที่ถูกประเมินไว้ตอนเข้าร่วมโครงการต้องจ่ายค่าดอกเบี้ย ทำให้เป็นการขาดทุนอย่างมากหากจะไถ่ถอนบ้านคืน ผู้เข้าร่วมโครงการส่วนใหญ่จะให้เป็นหนึ่งในคู่สมรสที่มีอายุมากกว่าเข้าร่วมโครงการ โดยลืมไปว่าหากคู่สมรสที่เข้าร่วมโครงการเป็นคู่สัญญาเสียชีวิตก่อนคู่สมรสยังมีชีวิตอยู่อาจถูกไถ่ถอนจากบ้านได้เมื่อผู้เสียชีวิตลง ผู้เข้าร่วมโครงการไม่สามารถแก้ไขสัญญากลางคันได้ ดังนั้น ผู้สูงวัยควรจะต้องไตร่ตรองให้ดีถึงความไม่แน่นอน

3. ในกรณีที่ผู้สูงอายุนำบ้านไปจ้างแบบย้อนกลับเมื่อได้เสียชีวิตก่อนจบโปรแกรมธนาคารให้สิทธิทายาทหรือผู้จัดการมรดกสามารถนำเงินมาไถ่ถอนบ้านได้ หรือหากไม่ต้องการไถ่ถอนธนาคารจะนำหลักประกันของผู้กูมาขายทอดตลาด เงินหรือจากการชำระหนี้ธนาคารจะจ่ายเงินให้กับทายาท หากได้เงินไม่พอชำระหนี้ให้ถือว่าชำระหนี้เสร็จสิ้น

4. แนวทางจ้างแบบย้อนกลับ (reverse mortgage) ในเชิงการบริหารจัดการ พบว่า มีความเชื่อมโยงกันในหลายบริบทของการพัฒนาสังคมไทย ดังภาพที่ 5 ประการแรก คือ การนำสินทรัพย์มาสร้างความมั่งคั่งของประเทศทำให้เกิดเม็ดเงินในระบบการเงินของสังคมผู้สูงวัยให้เกิดการหมุนเวียนระบบเศรษฐกิจของประเทศและยังเป็นสวัสดิการทางสังคมของผู้มีสินทรัพย์มาแปลงรูปจึงควรพิจารณาให้เป็นนโยบายของรัฐด้านสังคมและเศรษฐกิจ ประการที่ 2 การจัดการสินทรัพย์ (asset management) ต้องพิจารณามูลค่าหรือความมั่งคั่งของสินทรัพย์ ที่จะนำไปสู่การดำเนินการ reverse mortgage และสามารถสร้างระบบการเงินของสังคมผู้สูงวัยอย่างมีประสิทธิภาพ การคิดมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สินนำมาแปรเป็นทุนจึงต้องอาศัยแนวคิดทางด้านเศรษฐศาสตร์ ประการที่ 3 การคำนวณทรัพย์สินของประชาชนผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นทุน ภายใต้แนวคิดการบริหารจัดการสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพและเป็นธรรม ซึ่งต้องอาศัยงานด้านกฎหมายมาปกป้องดูแลทรัพย์สิน ให้มีพื้นที่ทางการเงินสำหรับผู้สูงวัยมีเงินใช้จ่ายในบั้นปลายชีวิตที่ไม่มีโอกาสได้ทำงานแล้วอย่างมีความสุขในสังคมผู้สูงวัยที่เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ประการที่ 4 การสนับสนุนให้ผู้สูงวัยได้มีเงินสดไว้ใช้ในช่วงบั้นปลายชีวิตและค่ารักษาสุขภาพมีความสัมพันธ์ในนโยบายด้านสวัสดิการของรัฐ (social welfare) รัฐควรมีแนวทางให้การสนับสนุนด้านการให้ความรู้ ความเข้าใจ ควรมีหน่วยงานในการดูแลและปกป้องความเป็นธรรมให้กับผู้สูงวัย และบริบทสุดท้ายที่กล่าวถึง คือ ด้านมูลค่าความมั่งคั่งทางด้านการเศรษฐศาสตร์ การนำความเป็นเจ้าของมาสร้างความมั่งคั่งทางการเงิน



ภาพที่ 5 บริบทของ Reverse Mortgage และนโยบายการพัฒนา
ที่มา: การวิเคราะห์ของคณะผู้วิจัย, 2561

ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากสินเชื่อผู้สูงวัยเป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินรูปแบบใหม่ จึงยังไม่ค่อยได้รับความนิยมมากนักในกลุ่มผู้สูงวัยของไทย ณ เวลานี้ ผู้สูงวัยไม่เอยากเข้าร่วมโครงการสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัยเนื่องจากปัจจัยสามประการ คือ การขาดข้อมูลข่าวสาร ความเข้าใจการให้บริการสินเชื่อ และความเข้าใจต่อโครงการ ควรมีหน่วยงานที่เข้ามาให้บริการให้คำปรึกษาในการบริหารจัดการออมทรัพย์ ในการให้ความรู้การตอบข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการให้บริการแหล่งเงินทุนและด้านกฎหมาย ภาครัฐควรปรับปรุงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสินเชื่อเพื่อเสริมสร้างความสมดุลให้กับโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย การประเมินมูลค่าบ้าน ระดับภาษีและค่าประกันต้องได้รับการเปลี่ยนแปลง อัตราค่าใช้จ่ายล่วงหน้าของโครงการ ซึ่งกฎระเบียบต่าง ๆ จะต้องผ่านนักออกกฎหมายที่สังคมส่วนรวมสามารถรับรู้และเข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจได้ โดยจะต้องมุ่งเน้นว่าผู้เข้าร่วมโครงการจะสามารถได้รับการปกป้องหรือไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ให้สินเชื่อ และต้องมีการประเมินผลตอบแทนจากโครงการสินเชื่อสำหรับผู้สูงวัยในทุก ๆ ปี การ

เคหะแห่งชาติควรสำรวจความพึงพอใจของทั้งผู้ปล่อยสินเชื่อและผู้เข้าร่วมโครงการและรายงานผลโดยตรงต่อรัฐบาลต่อไป

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุ. (2560, 4 มกราคม). รายงานสถานการณ์ผู้สูงอายุไทยประจำปี 2558. สืบค้นเมื่อ 20 พฤษภาคม 2560, จาก <https://thaitgri.org/?p=37841>

ธนาคารออมสิน. (2558, 21 มิถุนายน). สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย (Reverse Mortgage). สืบค้นเมื่อ 14 พฤษภาคม 2560, จาก https://www.gsb.or.th/products/loan_rt/GSBRMLoan.aspx

ภาษาอังกฤษ

- Bowen, Tonja & Shan, Hui. (2008). Reverse mortgage: A close look at HECM loans. Retrieved from <https://www.researchgate.net>
- Bridge, Catherine, Mathews, Mark, Phibbs, Peter & Adams, Toni. (2010). *Reverse mortgage and older people: Growth factors and implications for retirement decisions*. (n.p.): AHURI.
- Capital gains tax calculator. (2018). Retrieved from www.yourmortgage.com.au
- Consumer Financial Protection Bureau. (2017). *Reverse mortgages: A discussion guide*. Washington: CFPB.
- Geraldine Grones, (2018). *What is a reverse mortgage?* Retrieved October 11, 2018, from <https://www.yourmortgage.com.au/home-loan-guide/what-is-a-reverse-mortgage/253352/>
- HKMC Insurance Limited. (2018). REVERSE MORTGAGE PROGRAMME Information pack. Retrieved from <https://www.hkmc.com.hk>
- Kobayashi, Masahiro, Konishi, Shoichiro & Takeishi, Toshihiko. (2017). The reverse mortgage market in Japan and its challenges. *Cityscape*, 19(1), 99-118.
- Ma, Seungryul & Deng, Yongheng. (2006). *Insurance premium structure of reverse mortgage loans in Korea*. Retrieved from <https://www.researchgate.net>
- National Reverse Mortgage Lenders Association. (2018). *What Is a reverse mortgage?* Retrieved October 15, 2018, from <https://www.reversemortgage.org/about/>
- Ramees, Ali. (2015). *Problems and prospects of reverse mortgage*. Retrieved October 11, 2018, from <https://www.slideshare.net/RameesAli2/problems-and-prospects-of-reverse-mortgage-in-51678177>
- The Rollins Financial Blog. (2014). *Are reverse mortgages beneficial or risky?* Retrieved October 15, 2018, from <https://blog.rollinsfinancial.com/2014/06/are-reverse-mortgages-beneficial-or.html>
- Tacadena, Gerv. (2019). *Housing starts fizzled at the end of 2018*. Retrieved October 15, 2018, from <https://www.yourmortgage.com.au/mortgage-news/housing-starts-fizzled-at-the-end-of-2018/259306/>
- Usbanklocations. (2017). *Deering Savings and Loan Association*. Retrieved October 11, 2018, from <https://www.usbanklocations.com/deering-savings-and-loan-association-28227.shtml>
- Vincent, Victor. (2014). *Reverse mortgage: A good diversifier for Dutch pension funds?* Retrieved from <https://www.tias.edu>