



บทสรุปผู้บริหาร

โครงการวิจัยย่อยที่ 2

การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย
(Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly)

ภายใต้

แผนงานวิจัย การศึกษาการจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุไทย
(The Study of Asset Management for Thai Elderly)

สัญญาเลขที่ APA(62)62004

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ
บริหารจัดการโดยมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย

กรกฎาคม 2563

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เป็นนวัตกรรมทางการเงินเพื่อวัยเกษียณโดยนำบ้านที่อยู่อาศัยมาขอกู้เงินเพื่อใช้จ่ายในการดำรงชีพ สำหรับประเทศไทยสินเชื่อจำนองย้อนกลับ ถือเป็นเรื่องใหม่สำหรับผู้สูงอายุไทย จากมาตรการภาครัฐในปลายปี พ.ศ. 2559 ที่ต้องการใช้กลไกทางการเงินเพื่อเสริมมาตรการคุ้มครองทางด้านสังคมอื่น โดยมอบหมายให้ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นผู้เริ่มให้บริการ โดยธนาคารออมสินเปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 หากแต่การรับรู้ของผู้สูงอายุและจำนวนผู้ใช้บริการสินเชื่อดังกล่าวค่อนข้างน้อย การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย และทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage โดยได้ทำการศึกษาทั้งด้านวิจัยเชิงปริมาณด้วยแบบสอบถามและการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุที่ปัจจุบันใช้บริการสินเชื่อนี้จากธนาคารแห่งหนึ่ง

การสำรวจด้วยแบบสอบถาม นักวิจัยได้ใช้กลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีอายุระหว่าง 55-70 ปี ใน 6 จังหวัดกระจายภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย ได้แก่ ปทุมธานี ราชบุรี เชียงใหม่ เชียงราย อุบลราชธานี และตราด รวม 148 ตัวอย่าง โดยทำการสำรวจจำนวน 2 ครั้ง ครั้งแรกเป็นการสอบถามข้อมูลทั่วไป การให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับรวมถึงการสอบถามความสนใจเบื้องต้นต่อสินเชื่อนี้ ส่วนครั้งที่สองสอบถามความเห็นความสนใจ ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage หลังจากได้กลับศึกษาข้อมูลอย่างดีและปรึกษากับสมาชิกในครอบครัว

ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างกว่า 65.07% ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยินสินเชื่อจำนองย้อนกลับมาก่อน เมื่อนักวิจัยทำการอบรมและให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อนี้แล้ว พบว่ามีจำนวนผู้ที่สนใจใช้สินเชื่อจำนวน 75 ตัวอย่างหรือ 51.02% โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต สำหรับผู้ที่ไม่สนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน การศึกษานี้ยังได้สอบถามความเห็นในประเด็นเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมของสินเชื่อนี้ พบว่ากลุ่ม

ตัวอย่างให้เห็นว่าค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมคือ 2.65% ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันที่ธนาคารจัดเก็บ

นอกจากนี้ผู้สูงอายุอยากให้อินเตอร์เน็ตจํานองย้อนกลับ มีทางเลือกในการได้รับเงินจากธนาคารที่หลากหลายมากขึ้น นอกเหนือจากการรับเงินเป็นรายเดือนเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่วนใหญ่เห็นว่าควรกำหนดวงเงินให้สามารถเบิกถอนเงินเมื่อใดก็ได้ที่ไม่เกินวงเงินอนุมัติ หรือเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิตได้ รวมถึงการให้รัฐช่วยเหลือสวัสดิการรักษายาบาลเพิ่มเติมและสนับสนุนการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับผู้สูงอายุ

สำหรับประเด็นข้อกังวลใจผู้สูงอายุกังวลว่าบุตรหลานหรือญาติอาจไม่มีที่อยู่อาศัยมากที่สุดคิดเป็น 35.56% ตามมาด้วยความกังวลที่อาจไม่เข้าใจข้อกำหนดดีพอ 31.38% และบุตรหลานหรือญาติอาจไม่พอใจ 29.29% และเมื่อสอบถามถึงแหล่งที่มาของเงินกรณีที่มีความจำเป็นต้องการใช้เงินพบว่าผู้สูงอายุยังคงคาดหวังจากบุตรหลานเป็นลำดับแรกสูงถึง 61.90% ตามมาด้วยขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่บ้าน 21.90% ส่วนสินเชื่อบัญชีย้อนกลับ นั้นเป็นทางเลือกลำดับที่ 3 ซึ่งแสดงว่าสินเชื่ Reverse Mortgage เป็นแหล่งเงินลำดับท้ายๆ เมื่อไม่มีทางเลือกแล้ว ในส่วนสุดท้ายผู้สูงอายุส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการก่อกำหนดสินเชื่ Reverse Mortgage และให้ความเห็นเรื่องการให้มรดกแก่บุตรหลานว่าเป็นหน้าที่ของผู้เป็นพ่อแม่ และมีความคาดหวังต่อการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชรา

จากการวิเคราะห์โดย Logistic Regression พบว่าความต้องการใช้สินเชื่ Reverse Mortgage ในผู้สูงอายุที่มีสถานะภาพโสดมีแนวโน้มความต้องการใช้สินเชื่ Reverse Mortgage มากกว่าผู้สูงอายุที่สมรสหรือเป็นหม้าย และทัศนคติในเรื่องการไม่ต้องการก่อกำหนดสินเชื่ Reverse Mortgage เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้สูงอายุไม่ต้องการใช้สินเชื่ Reverse Mortgage

สำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพได้สัมภาษณ์ผู้ใช้บริการสินเชื่ Reverse Mortgage ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ในปัจจุบันจำนวน 5 ราย รวมถึงสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธนาคารแห่งหนึ่งที่เป็นผู้ให้บริการสินเชื่ Reverse Mortgage พบว่าผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มีลักษณะเฉพาะคือมีต้นทุนทางการศึกษาสูง จบการศึกษาขั้นต่ำในระดับปริญญาตรีขึ้นไป แต่ไม่มีทุนทางสังคม และตาข่ายรองรับทางสังคม (social safety net) กล่าวคือส่วนใหญ่มีสถานะภาพโสด หม้าย และไม่มีบุตร (มีเพียงกรณีเดียวที่สมรสและมีบุตร แต่แยกกันอยู่คนละบ้านกับบุตร) โดยเหตุผลการใช้สินเชื่อนั้นมีลักษณะใกล้เคียงกันคือจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อใช้จ่ายในการดำรงชีพ ประกอบกับเงินออมที่มีไม่

เพียงพอ ซึ่งสนับสนุนผลการศึกษาระดับปริญญาโทที่ผู้สูงอายุจะเลือกใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับเมื่อไม่มีทางเลือกอื่นแล้ว

จากผลการศึกษาทั้งวิจัยเชิงปริมาณและคุณภาพ นักวิจัยได้เสนอแนะนโยบายสินเชื่อจำนองย้อนกลับ โดยเห็นว่าสินเชื่อนี้มีประโยชน์ต่อผู้สูงอายุในการนำบ้านที่อาศัยอยู่มาเปลี่ยนเป็นเงินสดสำหรับใช้จ่าย แต่เนื่องจากปัจจุบันยังไม่เป็นที่รู้จักมากนัก ดังนั้นจึงต้องมีการประชาสัมพันธ์สร้างการรับรู้ให้กับผู้สูงอายุไทยมากขึ้น เนื่องจากผู้สูงอายุที่รู้จักหรือเคยได้ยินเกี่ยวกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ยังมีน้อยถึงแม้กลุ่มตัวอย่างจะอาศัยในเขตเทศบาลก็ตาม ดังนั้น ภาครัฐต้องให้ธนาคารของรัฐที่ให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage มีการประชาสัมพันธ์ให้มากขึ้น ซึ่งในสถานการณ์ที่เกิดโรคระบาด COVID-19 ส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศอาจทำให้บุตรหลานของผู้สูงอายุไม่สามารถดูแลเลี้ยงดูได้อย่างเต็มที่เนื่องจากตกงานหรือมีรายได้ไม่เพียงพอ อาจจะทำให้มีความต้องการใช้สินเชื่อดังกล่าวมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ภาครัฐจำเป็นต้องสนับสนุนการดำเนินงานของธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการแบกรับผลขาดทุนกรณีผู้กู้เสียชีวิตและขายบ้านที่เป็นหลักประกันมาชำระหนี้ได้ไม่เพียงพอ เนื่องจากปัจจุบันธนาคารต้องแบกรับความเสี่ยงที่อาจเกิดผลขาดทุนไว้เอง ทำให้ธนาคารลดความเสี่ยงนี้โดยกำหนดวงเงินกู้ให้แก่ผู้สูงอายุต่ำกว่าราคาประเมินค่อนข้างมากเช่น ธนาคารออมสินคิดเพียง 70% ของมูลค่าประเมินในปัจจุบัน (กรณีบ้านพักอาศัยในเขตเทศบาล) และ 60% ของมูลค่าประเมิน (กรณีห้องชุดพักอาศัยหรือบ้านพักอาศัยนอกเขตเทศบาล) ทำให้เงินที่ได้รับต่อเดือนมีจำนวนที่น้อยลง จากการสัมภาษณ์ลูกค้าที่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของธนาคารแห่งหนึ่งพบว่าประเด็นดังกล่าวทำให้ได้รับเงินต่อเดือนที่น้อยและไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ หรืออีกทางเลือกหนึ่งรัฐอาจจะต้องขายประกันความเสี่ยง (Reverse Mortgage Insurance) ให้แก่ผู้สูงอายุที่ขอสินเชื่อจำนองย้อนกลับ ดังเช่นในต่างประเทศ

เนื่องจากสินเชื่อ Reverse Mortgage มีความซับซ้อนพอสมควร ดังนั้นควรมีการให้ข้อมูลและความรู้แก่ผู้สูงอายุที่สนใจอย่างครบถ้วน และอาจจะต้องมีการทดสอบความรู้ความเข้าใจของผู้สูงอายุก่อนพิจารณาปล่อยสินเชื่อด้วย ถึงแม้ผลการศึกษาพบว่าผู้สูงอายุคิดว่าตนเองเข้าใจรายละเอียดของสินเชื่อ Reverse Mortgage ดีแล้ว แต่ในความเป็นจริงกลับไม่ได้เข้าใจอย่างถ่องแท้ตามที่ตนเองคิด ดังนั้นหากมีการพิจารณาสินเชื่อให้แก่ผู้สูงอายุ โดยที่ยังไม่เข้าใจรายละเอียดที่ดีพอ อาจเกิดข้อพิพาทระหว่างธนาคารและผู้สูงอายุหรือทายาทของผู้สูงอายุได้ โดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่นี้ในต่างประเทศจะเป็นตัวแทนของหน่วยงานรัฐมากกว่า

ตัวแทนของธนาคาร เนื่องจากการเป็นเจ้าหน้าที่ธนาคารดำเนินการอาจมีความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ และมีแนวโน้มที่อยากจะปล่อยสินเชื่อ โดยอาจจะเลยหรือไม่ได้ให้ความสำคัญในเรื่องนี้มากนัก

ปัจจุบันธนาคารยังมีข้อจำกัดในการพิจารณารับบ้านเป็นหลักประกันของผู้สูงอายุ เช่น ธนาคารอมสินกำหนดให้หลักประกันต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า – ออกได้สะดวก และหลักประกันต้องไม่เป็นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่สวน ที่ไร่ ที่นา อีกด้วย ผลการตอบแบบสอบถามผู้สูงอายุเป็นเจ้าของบ้านที่ปลูกอยู่ในพื้นที่ตนเองเป็นส่วนใหญ่ จากเงื่อนไขดังกล่าวทำให้ผู้สูงอายุบางกลุ่มไม่สามารถใช้บริการสินเชื่อจำนองย้อนกลับได้ ดังนั้นควรพิจารณารับหลักประกันของผู้สูงอายุที่ครอบคลุมบ้านพักอาศัยทุกประเภทด้วย

ตามที่ได้กล่าวไปแล้วว่าปัจจุบันธนาคารมีทางเลือกการจ่ายเงินให้แก่ผู้สูงอายุใช้เป็นรายเดือนจนกระทั่งอายุครบ 85 ปีเพียงอย่างเดียว ซึ่งผลการสำรวจส่วนใหญ่เห็นว่าควรเพิ่มทางเลือกการเบิกถอนเงินในช่วงเวลาที่ต้องการได้โดยไม่เกินวงเงินอนุมัติ หรือเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิตเพิ่มเติม ซึ่งในความเป็นจริงผู้สูงอายุอาจไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินหรือใช้เพียงบางส่วนในบางเดือน แต่การที่ถูกบังคับให้ต้องรับเงินตามจำนวนที่ธนาคารกำหนดในแต่ละเดือนเพียงเท่านั้นทำให้เกิดดอกเบี้ยโดยไม่จำเป็นสำหรับผู้สูงอายุบางราย และกรณีที่ต้องใช้เงินมากกว่าเงินรายเดือนที่ได้รับ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล ก็จะทำให้ไม่มีเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงควรพิจารณาเพิ่มทางเลือกการจ่ายเงินมากขึ้น โดยเฉพาะรูปแบบที่ผู้สูงอายุสามารถเบิกถอนมาใช้ในแต่ละเดือนได้ตามความจำเป็น โดยไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติ นอกจากนี้ ภาครัฐควรพิจารณาลดดอกเบี้ยสินเชื่อจำนองย้อนกลับให้แก่ผู้สูงอายุ เนื่องจากในปัจจุบันธนาคารทั้งสองแห่งคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านใหม่ การลดอัตราดอกเบี้ยลงนี้จะส่งผลต่อจำนวนเงินที่จ่ายให้กับผู้สูงอายุได้รับมากขึ้น