



รายงานฉบับสมบูรณ์

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

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการวิจัยย่อยที่ 2

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

ภายใต้

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

ผู้วิจัย

สังกัด

- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุภรัตน์ ตันทองศักดิ์กุล หัวหน้าโครงการ
ภาควิชาการธนาคารและการเงิน
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ธิรพัฒน์
คณะบริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ดร.สุรางค์รัตน์ จำเนียรพล
สถาบันวิจัยสังคม
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ
บริหารจัดการโดยมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย

กิตติกรรมประกาศ (Acknowledgement)

งานวิจัยนี้ได้รับการสนับสนุนการวิจัยด้วยทุนงบประมาณจากสำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ (วช.) ประจำปี 2562 คณะนักวิจัยขอขอบคุณสำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ (วช.) คณะกรรมการและผู้ทรงคุณวุฒิ รวมถึงมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย ผู้พิจารณาโครงการวิจัยและผลงานวิจัย ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามและสัมภาษณ์ จนทำให้งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุภารัตน์ ตันทนงศักดิ์กุล และคณะ

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุไทยและปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึงและความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อดังกล่าว โดยทำการศึกษาทั้งด้านวิจัยเชิงปริมาณด้วยการใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 55-70 ปี จำนวน 148 ตัวอย่าง และวิจัยเชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุที่ใช้บริการสินเชื่อดังกล่าว ระหว่างกรกฎาคม 2562 ถึง กุมภาพันธ์ 2563 โดยผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ 65.07% ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยินสินเชื่อจำนองย้อนกลับมาก่อน ในขณะที่หลังจากที่ผู้สูงอายุได้รับความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อ และได้มีเวลาในการพิจารณาอย่างละเอียดร่วมกับสมาชิกในครอบครัว พบว่า 51.02% ของกลุ่มตัวอย่างสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ โดยผู้ที่สนใจใช้ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าอาจมีความจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต อย่างไรก็ตาม การศึกษาพบว่าในกรณีที่มีความจำเป็นต้องการใช้เงิน ผู้สูงอายุส่วนใหญ่เลือกขอความช่วยเหลือจากลูกหลานเป็นลำดับแรก รองลงมาคือการขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่บ้าน ต่อมาจึงพิจารณาการใช้สินเชื่อเป็นลำดับถัดไป สำหรับผู้ที่ไม่สนใจสินเชื่อจำนองย้อนกลับนั้น ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน จากการวิเคราะห์โดย Logistic Regression พบว่าปัจจัยที่กำหนดความต้องการใช้สินเชื่อขึ้นอยู่กับ สถานะภาพการเป็นโสดและทัศนคติในเรื่องการไม่ต้องการก่อกวนหนี้สินในยามชรา จากการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุที่ใช้บริการสินเชื่อ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีการศึกษาสูง มีสถานภาพโสดหรือหม้าย และไม่ได้อาศัยกับบุตรหลาน งานวิจัยได้เสนอแนะการปรับปรุงสินเชื่อจำนองย้อนกลับให้ตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุมากขึ้น โดยภาครัฐและธนาคารที่ให้บริการอาจจะต้องพิจารณาเรื่องการเพิ่มทางเลือกการจ่ายเงินให้แก่ผู้สูงอายุ การลดอัตราดอกเบี้ย การเพิ่มอัตราวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน และการจัดให้มีการประกันสินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage Insurance)

คำสำคัญ: ผู้สูงอายุไทย \ ชุมชน \ สินเชื่อ Reverse Mortgage

Abstract

The objectives of this study are to evaluate the demand for reverse mortgage, problems and obstacles of access to and the concerns on reverse mortgage by Thai elderly. The study employs both quantitative analysis by questionnaire survey from 148 Thai elderly aged between 55-70 years and qualitative analysis by in-depth interview of the current reverse mortgage borrowers during July 2019- February 2020. The questionnaire results show that 65.07% of sample do not know or have never heard about the reverse mortgage before. After explaining the details of the loan and having discussion with their family members, the findings show that 51.02% of the sample are interested in the reverse mortgage. The main reason for their interest is the need of future living expenses while the bequest motive is the main argument for those who are not interested in the reverse mortgage. However, the reverse mortgage is not their first choice to meet the future funding needed. It follows the asking for support from their immediate family and selling their assets. Based on the logistic regression, it is found that Thai single elderly and attitude of indebtedness are the key determinants of reverse mortgage usage. The interviews of reverse mortgage users reveal that they are those who have high education, widows, or live alone with spouse. Finally, the study provides policy recommendations in order to make the reverse mortgage more attractive for Thai elderly. The government authority and banks may consider providing the alternative payment schemes, decreasing the loan rate, increasing the ratio of loan amount to collateral value, and offering the reverse mortgage insurance service.

Keyword: Thai Elderly \ Community \ Reverse Mortgage

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญ และที่มาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	2
1.4 ทฤษฎี สมมติฐานและ/หรือกรอบแนวความคิดของการวิจัย	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม/สารสนเทศ (Information) ที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) คืออะไร	5
2.2 การศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อ Reverse Mortgage	15
2.3 สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศต่างๆ	26
2.4 สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศไทย	34
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย และสถานที่ทำการทดลอง/เก็บข้อมูล	38
3.1 วิธีการวิจัย	39
3.2 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัยเชิงปริมาณ	40
3.3 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ	42
บทที่ 4 ผลการศึกษาวิจัย	43
4.1 การศึกษาเชิงปริมาณ	43
4.2 การศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ	81
บทที่ 5 สรุปแลข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย	87
5.1 สรุปผลการศึกษา	87
5.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย	88
บรรณานุกรม	91
ภาคผนวก	97

สารบัญภาพ

เรื่อง	หน้า
แผนภาพที่ 2.1: การกำหนดดวงเงินกู้	9
ภาพที่ 2.2: มูลค่าบ้านและเงินรับรายเดือน (Home Value and Income per Month)	14
ภาพที่ 2.3: ระยะเวลาการกู้และเงินรับรายเดือน (Term and Income per Month)	14
ภาพที่ 2.4: จำนวนผู้ขอกู้สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศสาธารณรัฐเกาหลี	28

สารบัญตาราง

เรื่อง	หน้า
ตารางที่ 2.1: ตัวอย่างจำนวนเงินที่จะได้รับต่อเดือนการกู้ยืมเงินสินเชื่อ Reverse Mortgage	13
ตารางที่ 2.2 เปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage: คุณสมบัติของผู้กู้ วงเงินสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย	30
ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage: รูปแบบการจ่ายเงิน	31
ตารางที่ 2.4 สินทรัพย์ครัวเรือนแบ่งตามระดับอายุ (หน่วย: พันเยน)	32
ตารางที่ 2.5 รายละเอียดสินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์	35
ตารางที่ 4.1.1 จำนวนตัวอย่างการสำรวจโดยแบบสอบถาม	43
ตารางที่ 4.1.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุ	45
ตารางที่ 4.1.3 รายได้และภาระค่าใช้จ่าย	51
ตารางที่ 4.1.4 ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิดของผู้สูงอายุไทย	56
ตารางที่ 4.1.5 การรับรู้และความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เบื้องต้นของผู้สูงอายุไทย	60
ตารางที่ 4.1.6 ความสนใจความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุไทย	65
ตารางที่ 4.1.7 ตารางค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Matrix)	74
ตารางที่ 4.1.8 สรุปตัวแปรอิสระที่ใช้การวิเคราะห์ความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)	75
ตารางที่ 4.1.9 ผลการวิเคราะห์ความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)	78
ตารางที่ 4.2.1 สรุปข้อมูลพื้นฐานกรณีศึกษาที่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage	82

บทที่ 1

บทนำ

1.1. ความสำคัญ และที่มาของปัญหา

การที่ประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเต็มรูปแบบและเป็นประเทศกำลังพัฒนาที่มีอัตราการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่รวดเร็วมากประเทศหนึ่งของโลก แต่โครงสร้างพื้นฐานภาครัฐยังไม่ครอบคลุมเพียงพอเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มีประชากรน้อยกว่าร้อยละ 5 เท่านั้นที่อยู่ในระบบสวัสดิการของรัฐ (World Population Ageing Report 2015, United Nations) รัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับการดูแลผู้สูงอายุโดยกำหนดไว้เป็นยุทธศาสตร์หนึ่งของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 และได้มีมาตรการต่างๆ ในการดูแลผู้สูงอายุ เช่น การจัดทำที่อยู่อาศัยและสินเชื่อพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อดูแลผู้สูงอายุ มาตรการภาษีดึงดูดให้หน่วยงานเอกชนจ้างผู้สูงอายุทำงาน รวมทั้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีบทบาทในการให้บริการทางการเงินเพื่อผู้สูงอายุมากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2561 ที่ผ่านมารธนาคารออมสินได้ออกสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบ Reverse Mortgage สำหรับผู้สูงอายุขึ้น เพื่อตอบสนองต่อนโยบายของภาครัฐในการดูแลผู้สูงอายุดังกล่าว เนื่องจากบ้านจัดเป็นทรัพย์สินหลักประเภทหนึ่งของผู้สูงอายุมีความจำเป็นนำมาบริหารจัดการเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายสำหรับการดำรงชีวิต และ/หรือการรักษาพยาบาล ซึ่งสินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ถือเป็นรูปแบบหนึ่งในการบริหารจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุ ในช่วงเวลาที่ไม่สามารถทำงานได้ หรือไม่มีรายได้จากแหล่งอื่น

Reverse Mortgage เป็นนวัตกรรมทางการเงินเพื่อวัยเกษียณอายุ (retirement financing)¹ ประเภทหนึ่ง เกิดขึ้นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1961 แนวคิดของ Reverse Mortgage คือการให้ผู้สูงอายุที่มีบ้านและยังอาศัยอยู่ในบ้านนั้น สามารถมีรายได้ประจำเป็นงวดๆ จากสถาบันการเงินเพื่อการใช้จ่ายดำรงชีพในวัยชราจากการกู้เงินโดยใช้บ้านเป็นหลักประกัน ถึงแม้สินเชื่อ Reverse Mortgage สามารถช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้ที่สม่ำเสมอในการใช้จ่ายเมื่อชราภาพได้ แต่ในประเทศสหรัฐอเมริกาเองซึ่งเป็นผู้ริเริ่มการใช้สินเชื่อประเภทนี้ มีผู้สูงอายุที่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เพียงประมาณ 2% ของผู้สูงอายุที่มีบ้านเท่านั้น² ทั้งๆ ที่เป็นประเทศ

¹ Caplin, Andrew. "The Reverse Mortgage Market: Problems and Prospects," in Olivia S. Mitchell, Zvi Bodie, Brett Hammond, and Steve Zeldes, eds., *Innovations in Retirement Financing*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2002, 234 -253.

² ข้อมูลปี ค.ศ.2013 จาก Nakajima, M. and I. Telyukova. 2017. "Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis," *Journal of Finance*, 72(2), April 2017, pp. 911-950.

ที่มีสัดส่วนของประชากรมีบ้านสูง รวมถึงมีตลาดการเงินและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว สำหรับประเทศญี่ปุ่นได้มีโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1981 และประเทศสาธารณรัฐเกาหลีได้เริ่มโครงการนี้มาแล้วเป็นเวลาถึง 10 ปี แต่ปริมาณการใช้สินเชื่อประเภทนี้ของผู้สูงอายุก็ยังมีปริมาณที่น้อยมากเช่นเดียวกัน

สินเชื่อ Reverse Mortgage ถือว่าเป็นเรื่องใหม่สำหรับผู้สูงอายุไทย จากมาตรการภาครัฐในปลายปี พ.ศ. 2559 ที่ต้องการใช้กลไกทางการเงินเพื่อเสริมมาตรการคุ้มครองทางด้านสังคมอื่นๆ และมอบหมายให้ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้เริ่มให้บริการ โดยธนาคารออมสินได้เริ่มให้บริการ ในปี พ.ศ. 2561 และปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้บริการใหม่เพิ่มเติม สำหรับการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศไทยยังมีค่อนข้างจำกัดมีเพียงการศึกษาของ สันติ ธิรพัฒน์ และ สุภรณ์ ตันทนงศักดิ์กุล (2560) เพียงงานวิจัยเดียวเท่านั้น โดยเป็นการศึกษาขั้นต้นมีจำนวนตัวอย่างเพียง 25 ตัวอย่างและเป็นการศึกษาก่อนการให้บริการของธนาคารไทยทั้ง 2 แห่งดังกล่าว การศึกษานี้ได้บูรณาการทั้งการวิจัยเชิงปริมาณโดยใช้แบบสอบถามที่ครอบคลุมประเด็นต่างๆ รวมถึงจำนวนตัวอย่างที่มากขึ้น และการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการสัมภาษณ์ผู้ใช้สินเชื่อนี้แล้ว ซึ่งจะช่วยให้เข้าใจถึงความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทยได้ดีขึ้น ซึ่งนำไปสู่การกำหนดข้อเสนอแนะเพื่อนำไปปรับปรุงสินเชื่อให้เหมาะสมมากขึ้นต่อไป

1.2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

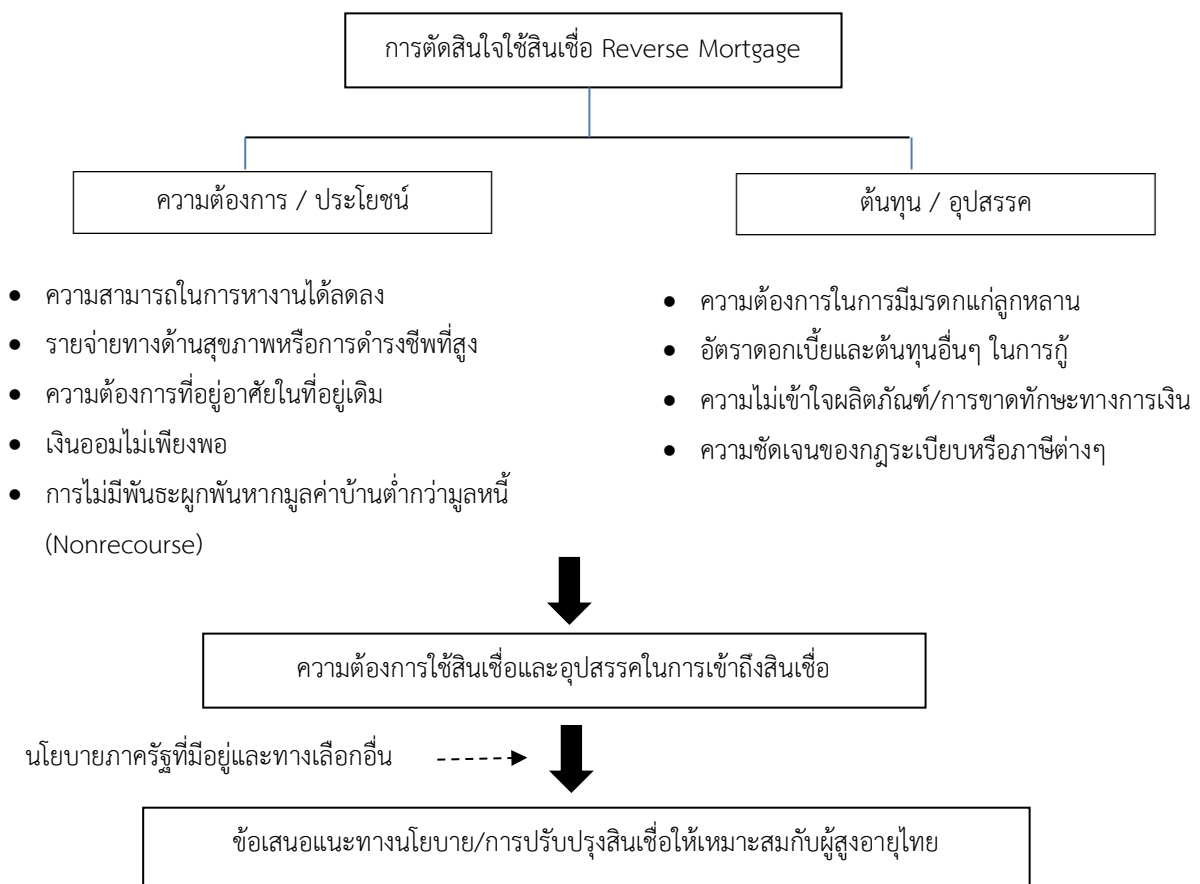
- เพื่อประเมินความต้องการสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย
- เพื่อให้ทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ซึ่งจะนำไปสู่การปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป

1.3. ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาวเคราะห์และประเมินจากผลิตภัณฑ์สินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ให้บริการโดยธนาคารออมสินซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ Reverse Mortgage เดียวที่มีอยู่ในขณะนี้ โดยคณะผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์เชิงลึกและหรือการสำรวจโดยแบบสอบถามจากผู้ที่เคยใช้สินเชื่อนี้ รวมถึงผู้ที่เข้าข่ายใช้สินเชื่อในอนาคต

1.4. ทฤษฎี สมมติฐานและ/หรือกรอบแนวความคิดของการวิจัย

ตามทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ตัดสินใจเลือกระดับการบริโภค และสัดส่วนในการจัดสรรทรัพย์สินที่ เหลือจากการบริโภคเพื่อการลงทุนและการออม ภายใต้ข้อจำกัด (constraints) ในเรื่องของทรัพย์สินสุทธิ รายได้ และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต่างๆ เพื่อให้ได้รับอรรถประโยชน์ (utility) สูงสุดตลอดช่วงชีวิต (life cycle hypothesis) ตัวแบบในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรนี้ เป็นพื้นฐานในการนำมาประมาณค่าการออมที่ เหมาะสมหรือระดับอุดมภาพ (optimal saving) แต่การศึกษาโดยทั่วไป เช่น Scholz, Seshadri, and Khitatrakun (2006) พบว่าคนเรามีระดับการออมที่ต่ำกว่าระดับอุดมภาพในทางทฤษฎี สอดคล้องกับงานวิจัย ของ Poterba, Venti and Wise (1996), Laibson, Repetto and Tobacman (1998), Ameriks, Caplin and Leahy (2003) และ Thaler and Benartzi (2004) ซึ่งการศึกษาทางด้านเศรษฐศาสตร์เชิงพฤติกรรม เหล่านี้เชื่อว่า มนุษย์มีขีดจำกัดในการที่จะวางแผนสำหรับอนาคต หรืออาจขาดความตั้งใจอย่างจริงจังในการ ปฏิบัติตามแผนการใช้จ่ายหรือการออมที่วางไว้ จึงมีการจัดสรรทรัพยากรไม่เป็นไปตามทฤษฎีที่มีการอมน้อย เกินไป ส่งผลให้ในยามชราจะมีรายได้ไม่เพียงพอสำหรับการดำรงชีพได้ ทำให้ภาครัฐควรมีนโยบายที่ช่วยส่งเสริม การออมหรือการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้สูงอายุในการดำรงชีพ รวมถึงการสนับสนุนให้มีผลิตภัณฑ์ทางการเงิน เช่น สินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ออกแบบขึ้นเพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุที่มีบ้านแต่มีเงินออมไม่เพียงพอ สามารถมี รายได้ที่สม่ำเสมอในการดำรงชีพในวัยชราได้ แต่อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติกลับพบว่าผู้สูงอายุในหลาย ประเทศมีการใช้สินเชื่อประเภทนี้น้อยมาก ดังนั้นการเข้าใจการตัดสินใจในการใช้ ความต้องการ และอุปสรรค ในการเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ โดยมีกรอบแนวความคิดของการวิจัยดังนี้



1.5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบความต้องการสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุ ตลอดจนทราบปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ซึ่งสามารถนำไปปรับปรุงออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมในบริบทของผู้สูงอายุไทยต่อไป ส่งผลให้ผู้สูงอายุมีทางเลือกในการจัดการทรัพย์สินเพื่อการดำรงชีพที่เหมาะสมเพิ่มขึ้น

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม/สารสนเทศ (Information) ที่เกี่ยวข้อง

สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศไทยได้ริเริ่มจากรัฐบาลในปลายปี พ.ศ. 2559 และได้เริ่มดำเนินการให้บริการโดยธนาคารออมสิน ในปี พ.ศ. 2561 ปัจจุบันมีธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ให้บริการใหม่เพิ่มเติม ซึ่งการศึกษาในประเทศไทยยังมีจำกัดมีเพียงการศึกษาของ สันติ ธิรพัฒน์และสุภารัตน์ ต้นทง ศักดิ์กุล (2560) เพียงงานวิจัยเดียวเท่านั้น โดยเป็นการศึกษาขั้นต้นมีจำนวนตัวอย่างเพียง 25 ตัวอย่างและเป็น การศึกษาก่อนการให้บริการของธนาคารไทยทั้ง 2 แห่งดังกล่าว ดังนั้นการทบทวนงานวิจัยในบทนี้จะเน้น งานวิจัยในต่างประเทศเป็นหลัก โดยส่วนที่ 2.1 เริ่มจากการอธิบายลักษณะโดยทั่วไปของสินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศสหรัฐอเมริกาที่ริเริ่มสินเชื่อประเภทนี้ ภายใต้โครงการของภาครัฐที่เรียกว่า Home Equity Conversion Mortgage ซึ่งเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของโลกสำหรับสินเชื่อประเภทนี้ จากนั้นจะ กล่าวถึงประโยชน์และข้อจำกัดของผลิตภัณฑ์ รวมถึงตัวอย่างการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ส่วนที่ 2.2 เป็นการทบทวนการศึกษาทางวิชาการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่ 2.3 อธิบายการพัฒนาสินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศต่างๆ และส่วนที่ 2.4 รายละเอียดของสินเชื่อนี้ในประเทศไทย

2.1 สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) คืออะไร

Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่ง เกิดขึ้นครั้งแรกเมื่อปี ค.ศ. 1961 โดยสถาบันการเงินที่ชื่อว่า Deering Saving and Loan ในมลรัฐ Maine ที่ต้องการช่วยให้ผู้สูงอายุที่มีบ้านสามารถมีรายได้โดยใช้ บ้านเป็นหลักประกัน ต่อมาในปี ค.ศ. 1987 รัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้ผ่านกฎหมายให้หน่วยงานที่ชื่อว่า Federal Housing Administration (FHA) สามารถรับประกันราคาบ้านที่ใช้เป็นหลักประกันได้ เพื่อเป็นการสนับสนุน ให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ เนื่องจากรัฐบาลต้องการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยมีเงินจากการกู้ เพื่อใช้จ่ายในการดำรงชีพสามารถพักอาศัยอยู่ในบ้านของตนได้จนกระทั่งเสียชีวิตหรือเมื่อต้องการจะย้ายออก สินเชื่อ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการของทางนี้เรียกว่า Home Equity Conversion Mortgage อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) ปัจจุบันมี สัดส่วนของสินเชื่อกว่า 90% ของตลาดสินเชื่อประเภทนี้ทั้งหมด ในขณะที่ Reverse Mortgage ของ ภาคเอกชนเริ่มหดตัวลงเรื่อยๆ ดังนั้นในส่วนนี้จะอธิบายลักษณะของ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ รัฐบาลที่เรียกว่า Home Equity Conversion Mortgage หรือ HECM ซึ่งเป็นต้นแบบการพัฒนา Reverse Mortgage ที่มีการพัฒนามานานและมีตลาดขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นจุดอ้างอิงเบื้องต้น

ความแตกต่างระหว่าง Reverse Mortgage และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage)

ถึงแม้ว่า Reverse Mortgage คือสินเชื่อประเภทหนึ่งที่ถูกกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้บ้านเป็นหลักประกันค้ำประกัน แต่สินเชื่อนี้แตกต่างจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (mortgage) ทั่วไปที่เมื่อผู้ซื้อบ้านจะวางเงินประกันงวดแรก (down payment) ให้กับสถาบันการเงิน และกู้ส่วนที่เหลือ (ประมาณ 80% ของราคาบ้าน) โดยผู้กู้จะจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นงวดๆ ในระยะยาว (เช่น 30 ปี) แก่สถาบันการเงิน เมื่อการชำระครบถ้วนตามกำหนด ผู้กู้จะมีความเป็นเจ้าของบ้านอย่างสมบูรณ์ (หรือเรียกว่า 100% home equity) ลักษณะแตกต่างที่สำคัญของ Reverse Mortgage เมื่อเปรียบเทียบกับ Mortgage ทั่วไปคือ

- Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อซึ่งแทนที่ผู้กู้จะมีภาระจ่ายดอกเบี้ยคืนให้แก่สถาบันการเงินเป็นงวดๆ ก่อนวันครบกำหนด แต่ผู้กู้จะได้รับเงินกู้เป็นงวดๆ (หรือวงเงินกู้ line of credit) จากสถาบันการเงินโดยใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน การชำระคืนเงินกู้ (repayment) จะเกิดจากการขายบ้านเพื่อชำระหนี้เมื่อผู้กูตายหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยอย่างถาวรหรือเมื่อผู้กู้ต้องการใช้คืนก่อนกำหนด (pre-payment) การกำหนดวงเงินกู้ที่ผู้กู้จะได้รับขึ้นอยู่กับราคาขายของที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ไม่ขึ้นกับความสามารถในการหารายได้เพื่อชำระหนี้ของผู้กู้เช่นเดียวกับการกู้เงินทั่วไป ทำให้สินเชื่อประเภทนี้มีลักษณะที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุที่ความสามารถในการหารายได้ลดลงหรือไม่มีความสามารถในการหารายได้ในขณะกู้เงิน

- สินเชื่อ Reverse Mortgage จำกัดเฉพาะผู้สูงอายุที่มีอายุ 62 ปีหรือสูงกว่า นอกจากนั้นผู้กู้จะต้องเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (หรือผ่อนชำระเกือบหมดภาระหนี้) และต้องอาศัยในที่อยู่อาศัยนั้นอาจเป็นได้ทั้งบ้าน คอนโดมิเนียม หรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้

- Reverse Mortgage ของทางการหรือ Home Equity Conversion Mortgage ผู้กู้จะต้องผ่านการได้รับคำปรึกษาจากที่ปรึกษาที่ได้รับความเห็นชอบจากทางการ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้กู้เข้าใจผลิตภัณฑ์สินเชื่อและทราบทางเลือกอื่นในการกู้ยืมเงิน

- ผู้กู้สินเชื่อ Reverse Mortgage ของทางการ (HECM) ได้รับการประกันการลดลงของราคาที่อยู่อาศัย ในการชำระหนี้คืนผู้กู้ (หรือผู้รับมรดก) สามารถเลือกชำระโดยการให้สถาบันการเงินขายบ้านหรือโดยการชำระเงินสด (ในทางปฏิบัติผู้กู้ส่วนใหญ่จะชำระหนี้โดยให้สถาบันการเงินขายที่อยู่อาศัย) ถ้าราคาขายของที่อยู่อาศัยสูงกว่ามูลหนี้ ผู้กู้จะได้รับส่วนล้ำมูลหนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ) แต่หากราคาที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามูลหนี้ ผู้กูไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนต่างที่ขาด จึงเปรียบเสมือนว่าผู้กู้ได้รับการประกันราคาที่อยู่อาศัย¹ ส่วนต่างที่ต่ำ

¹ ในทางการเงินการประกันราคาถือว่าเป็นตราสารที่เรียกว่า Put Option ซึ่งทำให้สินเชื่อ Reverse Mortgage นี้ค่อนข้างซับซ้อนกว่าสินเชื่อทั่วไป

กว่าราคาที่อยู่อาศัยกับมูลหนี้นี้เป็นภาระของทางการที่เป็นผู้ให้ประกันสินเชื่อ โดยค่าเบี้ยประกันจะถูกคิดรวมเป็นต้นทุนของสินเชื่อ² อาจกล่าวโดยรวมว่าสินเชื่อนี้เป็นลักษณะ non-recourse

- ผู้กู้สินเชื่อ Reverse Mortgage สามารถเลือกรับเงินงวด (payment) จากสถาบันการเงินได้หลายลักษณะ ดังนี้คือ 1) Tenure: คือการที่ผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันการเงินตามจำนวนที่ระบุไว้ จนกระทั่งผู้กู้เสียชีวิตหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยอย่างถาวร 2) Term: คือการที่ผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันการเงินตามจำนวนที่ระบุไว้ ภายในเวลาที่กำหนด แต่ยังไม่ต้องชำระคืนจนกระทั่งผู้กู้เสียชีวิตหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยอย่างถาวร 3) Line of credit: คือการที่ผู้กู้มีความยืดหยุ่นในการเรียกรับเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่เกินวงเงินที่กำหนดไว้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ (drawing period) 4) Modified Tenure: คือการผสมทางเลือกประเภท Tenure กับ Line of credit และ 5) Modified Term: คือการผสมทางเลือก Term กับ Line of credit จากการศึกษาของ Shan (2011) ผู้กู้ส่วนใหญ่เกือบ 90% มักเลือกการกู้แบบ Line of credit

วงเงินสินเชื่อและจำนวนเงินที่กู้ได้

เนื่องจาก Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ HECM สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อได้รับการประกันจากทางการดังนั้น FHA จึงกำหนดวงเงินกู้ (limit) ไว้ ล่าสุดในปี ค.ศ. 2017 เท่ากับ 636,150 ดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากเดิม 625,000 ดอลลาร์สหรัฐ ที่กำหนดไว้ตั้งแต่ปี ค.ศ. 2009 โดยทั่วไปผู้กู้ Reverse Mortgage ส่วนใหญ่จะได้รับสินเชื่อประมาณ 60%-70% ของราคาประเมินที่อยู่อาศัย จำนวนเงินที่ผู้กู้จะได้รับถูกคำนวณจาก 3 ขั้นตอนดังนี้ (Shan 2011)

1. กำหนด Maximum Claim Amount (MCA) ซึ่งจะเป็นค่าที่น้อยกว่าระหว่างมูลค่าประเมินของที่อยู่อาศัยและวงเงินกู้ (limit) ของทางการ

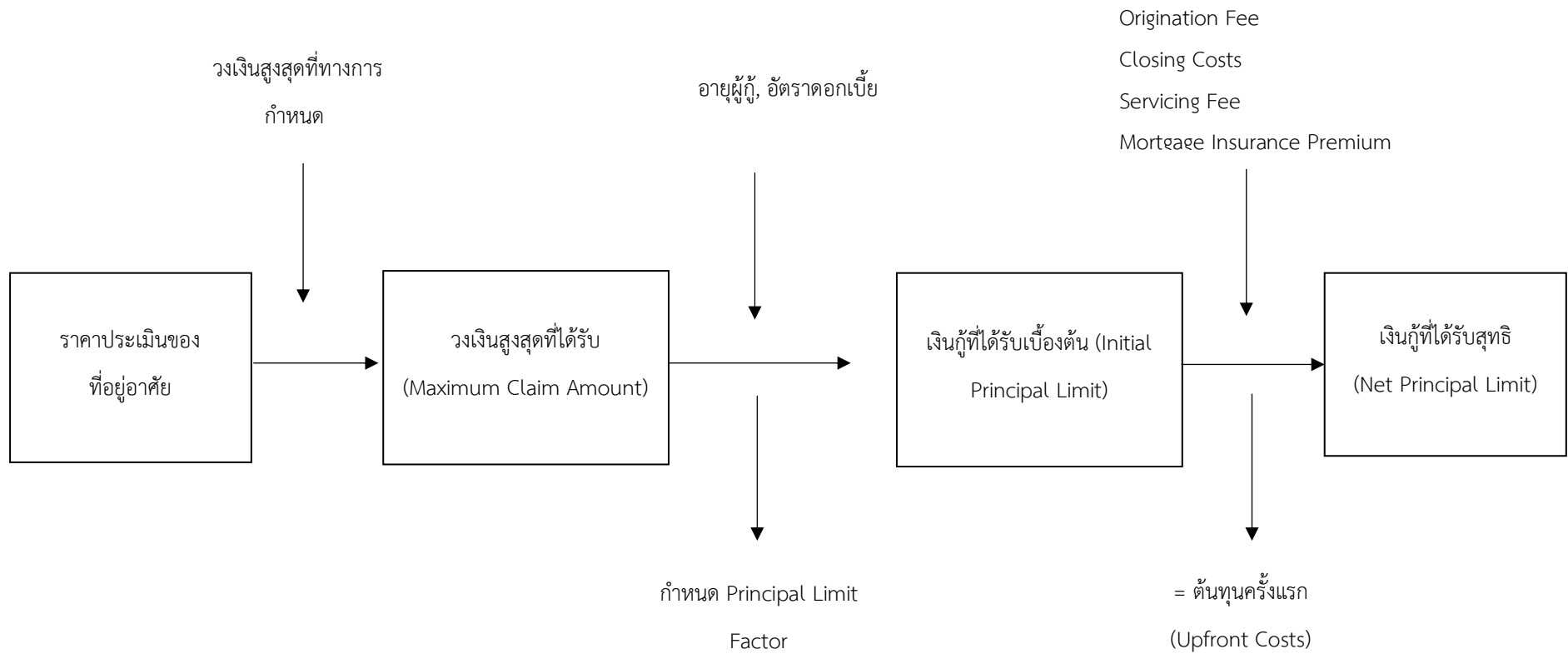
2. กำหนด Initial Principal Limit (IPL) โดยคูณ MCA ด้วยปัจจัยที่เรียกว่า principal limit factor ซึ่งปัจจัยนี้มีค่าอยู่ระหว่าง 0-1 ปัจจัยนี้ขึ้นอยู่กับอายุของผู้ขอกู้และ "อัตราดอกเบี้ยที่ต้องการ" (expected interest rate) ณ เวลาขอกู้ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ย 10-year-Treasury (หรือ swap rate) บวกกับ margin ของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ (โดยทั่วไปจะอยู่ระหว่าง 1% ถึง 2%) ปัจจัยนี้จะมีค่าสูงถ้าผู้กู้มีอายุมากและมีค่าต่ำถ้าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องการสูง

² การประกันนี้เป็นปัจจัยของความสำเร็จของ Reverse Mortgage ถ้าค่าเบี้ยประกันสูงเกินไป สินเชื่อประเภทนี้อาจไม่จูงใจให้ผู้สูงอายุ แต่ถ้าวรัฐบาลสนับสนุนการประกันโดยคิดค่าเบี้ยประกันต่ำเกินไป ภาระนี้อาจตกอยู่กับผู้เสียภาษีได้ถ้าเกิดวิกฤติทางด้านราคาที่อยู่อาศัย

3. จำนวน Net Principal Limit (NPL) ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ผู้กู้สามารถกู้ได้ทั้งจำนวน (lump sum) ณ วันที่ได้รับการอนุมัติ (closing date) ซึ่งคำนวณได้จากการหัก IPL ด้วยต้นทุนครั้งแรก (upfront costs) และสำรองบางส่วนสำหรับค่าบริการรายเดือน (servicing fee set-aside) โดย Upfront Costs ประกอบด้วยค่า ค่าธรรมเนียม (origination fee) ค่าเบี้ยประกันครั้งแรก (Initial Mortgage Insurance Premium หรือ Initial MIP) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการอนุมัติ (closing costs) การที่ผู้กู้สามารถเลือกนำ Upfront Costs มาหักจากวงเงินสินเชื่อที่ผู้กู้ได้รับจึงไม่เป็นภาระที่ผู้กู้จะต้องมีเงินมาจ่ายชำระเมื่อกู้ (out-of-pocket) ในเวลาใกล้ๆ สำหรับ Servicing Fee Set-Aside คือมูลค่าปัจจุบันของค่าบริการรายเดือนของสถาบันการเงินที่ผู้กู้ โดยปกติจะอยู่ที่ประมาณ 30 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 35 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อเดือน ค่าบริการนี้จะถูกคำนวณรวมแล้วนำมาหักจากวงเงินสินเชื่อเพื่อกันสำรองไว้สำหรับผู้กู้ที่อาจมีปัญหาในการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย

โดยสรุป วงเงินที่ผู้กู้สินเชื่อ Reverse Mortgage จะได้รับขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินที่อยู่อาศัย วงเงินที่กำหนดโดยรัฐบาล อายุของผู้กู้ ดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินต้องการ และค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ (ดูรายละเอียดตามภาพที่ 2.1) สำหรับต้นทุนของการกู้้นอกจากต้นทุนครั้งแรก (upfront costs) แล้วยังประกอบด้วยต้นทุนรายงวด (ongoing costs) ดังนี้

แผนภาพที่ 2.1: การกำหนดวงเงินกู้



ต้นทุนค่าใช้จ่ายของสินเชื่อ

1) ต้นทุนครั้งแรก (upfront costs)

เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่ผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้ต้องเสียครั้งแรกเพียงครั้งเดียวที่นำมาหักจากวงเงินสินเชื่อที่ผู้กู้ได้รับประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียม (origination fee)

ราคาที่อยู่อาศัย	ค่าธรรมเนียม
0 – 200,000	2% ของราคาที่อยู่อาศัยหรือ \$2,500 ถ้าต่ำกว่า
200,000 – 400,000	\$4,000 + 1% ของราคาไม่เกิน \$200,000
มากกว่า 400,000	\$6,000

- ค่าเบี้ยประกันครั้งแรก (Initial Mortgage Insurance Premium)

0.5% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย (สูงสุด = Limit) ถ้าผู้กู้เบิกเงินไปปีแรกน้อยกว่า 60% ของวงเงิน
2.5% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย ถ้าผู้กู้เบิกเงินเกิน 60% ของวงเงินในปีแรก

- ค่าใช้จ่ายในการกู้ (closing costs)

ต้นทุนนี้ประกอบด้วยค่าบริการปรึกษา (mandatory counseling) ค่าประเมินราคาที่อยู่อาศัย ค่าตรวจสอบเครดิต และอื่นๆ ประมาณ 2,000 – 3,000 ดอลลาร์สหรัฐ

2) ต้นทุนรายงวด (ongoing costs)

ต้นทุนเงินกู้ที่ผู้กู้จะต้องจ่ายเป็นงวดๆซึ่งเปรียบเสมือนดอกเบี้ยจ่ายประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมการบริการ (servicing fees) ซึ่งสามารถคิดได้ไม่เกิน 35 ดอลลาร์สหรัฐต่อเดือน

- Credit costs (เรียกว่า effective rate) ซึ่งเป็นดอกเบี้ย (1-month LIBOR rate) + Margin ของสถาบันการเงิน + 1.25% สำหรับ Mortgage Insurance Premium

ประเด็นทางด้านภาษี

ในประเทศสหรัฐอเมริกา กระแสเงินที่ได้จากสถาบันการเงินของสินเชื่อประเภทนี้ไม่ถือว่าเป็นรายได้ เนื่องจากเงินได้ดังกล่าวเกิดจากการกู้เงิน ดังนั้นจึงไม่ถือว่าเป็นรายได้ที่ต้องเสียภาษี แต่การนำดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายค่าประกัน เช่น MIP (Mortgage Insurance Premium) ไปหักภาษีได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับประเด็นในรายละเอียดที่ค่อนข้างซับซ้อนทางด้านกฎหมายภาษีของสหรัฐอเมริกา

ความแตกต่างระหว่าง Reverse Mortgage และสินเชื่อจากที่อยู่อาศัย (Home Equity Loan)

มีสินเชื่อหลายประเภทที่ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันในการกู้ Home Equity Loan เป็นสินเชื่ออีกประเภทหนึ่งที่ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage) โดยทั่วไป แต่ข้อแตกต่างคือ Home Equity Loan เป็นการขอสินเชื่อไปใช้จ่ายหลังจากผู้กู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ Mortgage เป็นการขอกู้เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น Home Equity Loan (HEL)³ จึงมีความคล้ายคลึงกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ซึ่งนำที่อยู่อาศัยที่ตนเป็นเจ้าของแล้วมาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ แต่ข้อแตกต่างที่สำคัญของสินเชื่อ 2 ประเภทนี้คือ

- สินเชื่อ Reverse Mortgage (หรือ HECM) ไม่ได้กำหนดวันชำระหนี้คืนที่แน่นอน สินเชื่อประเภทนี้จะมีการใช้คืนต่อเมื่อผู้กู้ตายหรือย้ายออกจากบ้านอย่างถาวร หรือทำการ refinance ในขณะที่ HEL จะมีกำหนดระยะเวลาชำระหนี้ที่แน่นอน

- โดยทั่วไป HEL จะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ แต่สินเชื่อ Reverse Mortgage ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์การได้สินเชื่อ (underwriting requirement) จากความสามารถในการชำระหนี้และรายได้ของผู้กู้ (แต่ผู้กู้ที่เคยมีประวัติผิดนัดชำระหนี้กับธนาคารอาจไม่มีคุณสมบัติที่จะได้รับสินเชื่อ Reverse Mortgage) ดังนั้นผู้สูงอายุประเภทที่เป็น “House-rich but Cash-poor” จะเหมาะสมกับสินเชื่อประเภท Reverse Mortgage มากกว่า HEL

ข้อดีข้อเสียของสินเชื่อ Reverse Mortgage

³ นอกจากนั้นยังมีสินเชื่อที่ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันในการกู้ที่เรียกว่า Home Equity Line of Credit (HELOC) ซึ่งเป็นลักษณะ revolving loan และมีอัตราดอกเบี้ยไม่คงที่

จากลักษณะของสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าสินเชื่อประเภทนี้มีข้อดีหลายประการ อาทิ 1) สามารถแก้ปัญหาของผู้สูงอายุที่มีที่อยู่อาศัยและต้องการเงินรายได้เพื่อการดำรงชีพโดยไม่ต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิมได้ ซึ่งดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกอื่นของผู้สูงอายุที่ต้องการรายได้เพิ่มเติมเพื่อการดำรงชีพ เช่น การขายที่อยู่เดิมและย้ายไปอยู่ในที่ที่เล็กกว่าหรือถูกกว่า เพราะโดยปกติแล้วผู้สูงอายุไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยนอกจากจะประสบภัยพิบัติหรือมีความจำเป็น (Venti and Wise, 2004) และสามารถช่วยให้คนเราสามารถบริโภคเป็นไปตามทฤษฎี life cycle ทางด้านเศรษฐศาสตร์อีกด้วย 2) ทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ เนื่องจากสินเชื่อแบบปกติการได้รับวงเงินกู้ขึ้นกับความสามารถในการหารายได้ของผู้กู้ แต่สำหรับสินเชื่อ Reverse Mortgage วงเงินกู้ขึ้นกับราคาที่อยู่อาศัยโดยไม่คำนึงถึงความสามารถในการหารายได้ของผู้สูงอายุที่ในวันจะลดถอยลง 3) เป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการที่มีอายุยืนยาว (longevity risk) สำหรับผู้กู้แบบ Tenure เนื่องจากความก้าวหน้าของวิทยาการทางการแพทย์และสาธารณสุขอาจทำให้คนเรามีอายุยืนยาวกว่าเงินออมที่สะสมไว้ได้ แต่อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าแปลกใจที่ในทางปฏิบัติผู้สูงอายุในสหรัฐอเมริกาส่วนใหญ่เลือกสินเชื่อ Reverse Mortgage แบบ Term ซึ่งอาจสะท้อนถึงการตั้งต้นทุนของสินเชื่อที่ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเพราะผู้สูงอายุมีปัญหาในการตัดสินใจทางด้านพฤติกรรม ที่เกิดขึ้นจากความกังวลในอนาคตที่อาจต้องการขายบ้าน หรือแรงจูงใจทางด้านการให้มรดกแก่ลูกหลาน ตลอดจนความรู้และทักษะทางการเงิน (Davidoff et al. 2017)

สำหรับข้อเสียของ Reverse Mortgage นั้นอาจเป็นไปได้ว่า 1) สินเชื่อประเภทนี้จะทำให้ผู้สูงอายุมิมีการออมที่ไม่เพียงพอ เนื่องจากมีความคาดหวังว่าสามารถมีแหล่งรายได้จากที่อยู่อาศัยในอนาคต จึงทำให้มีการผัดผ่อนการออมไปเรื่อยๆ ในอนาคต และในที่สุดส่งผลให้ไม่มีเงินออมที่เพียงพอเพื่อการดำรงชีพได้ สอดคล้องกับข้อเสนอของ Laibson (1997) ที่ระบุว่าคนเราอาจมีปัญหาทางด้านวินัยการควบคุมตัวเองซึ่งส่งผลทำให้ไม่มีเงินออมที่เพียงพอได้ 2) ผู้กู้จะเสียประโยชน์หากมีความจำเป็นที่ต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเร็วกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากสินเชื่อนี้มีค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายเมื่อทำสัญญา (up-front fee) ที่ค่อนข้างสูง การมีค่าธรรมเนียมที่เป็นลักษณะต้นทุนคงนี้ ถ้าหากระยะเวลาของสินเชื่อสั้นจะทำให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (effective rate) ของการกู้สูง ความเสี่ยงที่ผู้กู้ต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเร็วกว่าที่คาดไว้ อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้อัตราการใช้ (take-up rate) ของสินเชื่อประเภทนี้ต่ำได้ (Michelangeli 2008) 3) สินเชื่อ Reverse Mortgage อาจมีปัญหา moral hazard กล่าวคือผู้กู้ไม่สนใจราคาขายของที่อยู่อาศัยเพราะสินเชื่อเป็นลักษณะ non-recourse ดังที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ผู้กู้ไม่ใส่ใจในการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ส่งผลให้สถาบันการเงินที่ให้ผู้กู้เสียประโยชน์เมื่อขายที่อยู่อาศัย ดังนั้นสถาบันการเงินที่ให้ผู้กู้จึงต้องคิด “ราคา” ของปัญหานี้ รวมเข้าไปเป็นต้นทุนของผู้กู้ ทำให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของผู้กู้สินเชื่อ Reverse Mortgage สูงกว่าที่ควรจะเป็นได้

ตัวอย่างการใช้ Reverse Mortgage

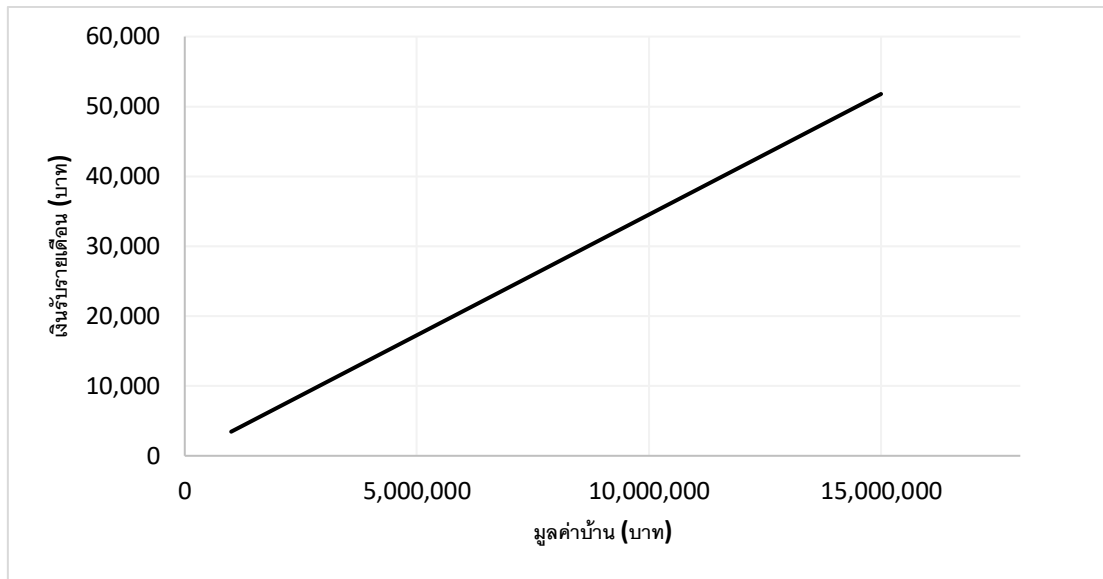
สมมติว่าผู้กู้มีอายุ 65 ปี ใช้บ้านราคา 3 ล้านบาทเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินสินเชื่อ Reverse Mortgage จากธนาคาร ในการคำนวณเงินที่ได้รับอ้างอิงการคำนวณตามสินเชื่อ HECM ซึ่ง principal limit factor ถูกกำหนดโดยทางการ และมีค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมรวมถึงค่าเบี้ยประกันราคาบ้านครั้งแรก และค่าประกันรายเดือนในอัตรา 1.25% ต่อปี ซึ่งรวมไว้ในอัตราดอกเบี้ยที่คิดกับลูกค้าที่ 6.5% วงเงินที่ผู้กู้จะสามารถกู้ได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ (net available credit) เท่ากับ 1,482,000 บาท ลูกค้าจะได้รับเงินรายเดือนจำนวน 11,049 บาท สำหรับการกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา 20 ปี หรือจะได้รับเงิน 8,954 บาทต่อเดือนสำหรับการกู้แบบตลอดชีพหรือจนกระทั่งเสียชีวิต ซึ่งคิดว่าผู้กู้จะมีอายุไม่เกิน 100 ปี หากเมื่อครบกำหนดเวลา 20 ปี ผู้กู้หรือทายาทต้องการไถ่ถอนหลักประกันคืนโดยการจ่ายชำระหนี้ ผู้กู้จะต้องจ่ายคืนแก่ธนาคารเป็นจำนวน 5,222,042 บาท หรือคิดเป็น 3.52 เท่าของวงเงินที่สามารถกู้ได้

ตารางที่ 2.1 แสดงตัวอย่างจำนวนเงินที่จะได้รับต่อเดือนของการกู้ยืมเงินสินเชื่อ Reverse Mortgage จากธนาคารซึ่งใช้บ้านที่มีราคาตั้งแต่ 1, 3, 5, 10, และ 15 ล้านบาทเป็นหลักประกัน โดยที่ผู้กู้มีอายุ 60 ปี และ 65 ปี แบ่งเป็นการกู้แบบมีระยะเวลา 20, 25 ปี และการกู้แบบตลอดชีพ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่คิดกับลูกค้าที่ 6.5% จากตารางจะเห็นได้ว่า เงินที่ได้รับจะขึ้นอยู่กับราคาของบ้าน ถ้าผู้กู้มีอายุมากจะได้รับเงินรายเดือนสูงกว่าผู้กู้เมื่ออายุน้อย และหากระยะเวลาในการกู้ยาวขึ้น เงินรายเดือนที่ได้รับจะลดลง

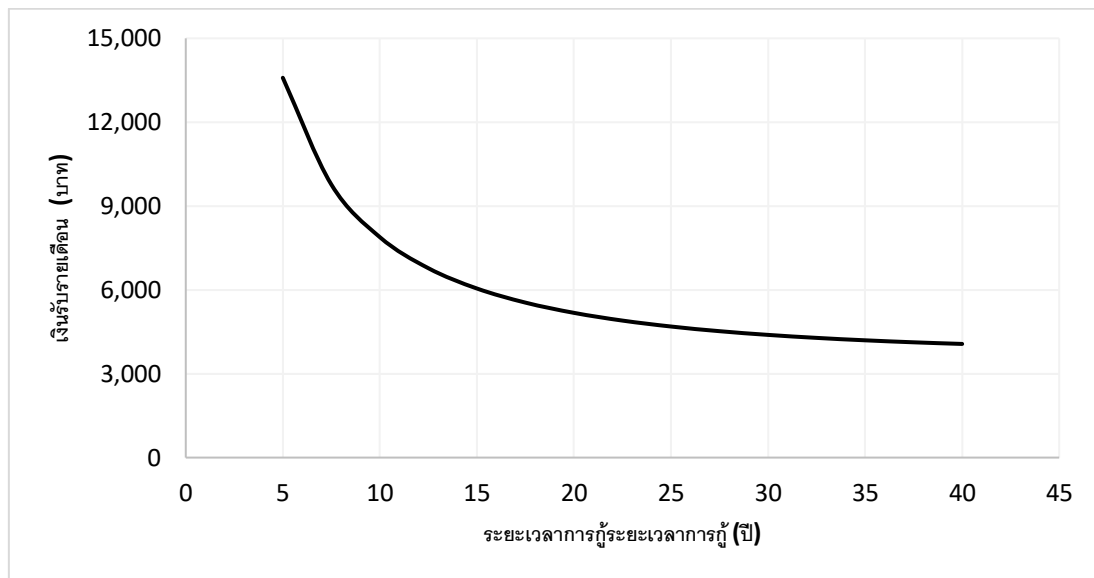
ตารางที่ 2.1: ตัวอย่างจำนวนเงินที่จะได้รับต่อเดือนการกู้ยืมเงินสินเชื่อ Reverse Mortgage

อายุผู้กู้	มูลค่าบ้าน (ล้านบาท)	ยอดเงินที่ได้รับต่อเดือน		
		20 ปี	25 ปี	จนเสียชีวิต
60	1	3,452	3,126	2,711
65		3,683	3,336	2,985
60	3	10,356	9,379	8,132
65		11,049	10,007	8,954
60	5	17,260	15,631	13,553
65		18,416	16,678	14,923
60	10	34,520	31,262	27,107
65		36,831	33,355	29,845
60	15	51,780	46,893	40,660
65		55,247	50,033	44,768

ภาพที่ 2.2: มูลค่าบ้านและเงินรับรายเดือน (Home value and income per month)



ภาพที่ 2.3: ระยะเวลาการกู้และเงินรับรายเดือน (Term and income per month)



2.2 การศึกษาเกี่ยวกับ Reverse Mortgage

สินเชื่อ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ HECM น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้สูงอายุในการช่วยให้สามารถใช้จ่ายในวัยเกษียณได้ อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนการประกันราคาจากรัฐบาลโดยการจัดการของ Federal Housing Administration และมีการพัฒนามาต่อเนื่องยาวนานประมาณ 30 ปี อย่างไรก็ตาม การศึกษาทางด้านวิชาการในเรื่องนี้ยังมีไม่มากเท่าที่ควร แต่ก็เริ่มมีการศึกษามากขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเชิงพฤติกรรมว่าทำไมผู้สูงอายุที่มีบ้านจึงใช้สินเชื่อประเภทนี้ค่อนข้างน้อย การทบทวนการศึกษาที่เกี่ยวข้องในส่วนนี้ เริ่มจากการอธิบายมูลค่าทางทฤษฎีของสินเชื่อประเภทนี้โดยสังเขป (ส่วนที่ 2.2.1) เพื่อเป็นพื้นฐานของความเข้าใจในประเด็นต่างๆ ที่มีการศึกษา ต่อมาจะทบทวนการศึกษาเกี่ยวกับการใช้ลักษณะของผู้กู้ตลอดจนความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ของสินเชื่อ Reverse Mortgage (ส่วนที่ 2.2.2) หลังจากนั้นจะสรุปประเด็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องสาเหตุที่ผู้สูงอายุมีการใช้สินเชื่อประเภทนี้น้อยต่างๆ ที่ Reverse Mortgage ในหลักการแล้วสามารถช่วยแก้ปัญหาการดำรงชีพของผู้สูงอายุได้ (ส่วนที่ 2.2.3) โดยพิจารณาทางด้านคำอธิบายทางด้านหลักเศรษฐศาสตร์และการเงิน และในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับปัญหาเชิงพฤติกรรมของผู้สูงอายุในการตัดสินใจไม่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage (ส่วนที่ 2.2.4) และหัวข้อสุดท้าย (ส่วนที่ 2.2.5) จะทบทวนประเด็นทางการคุ้มครองผู้บริโภค

2.2.1 มูลค่าทางทฤษฎีอย่างสังเขป

ในทางการเงินมูลค่าของ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ HECM ที่มีการรับประกันจากรัฐบาลสามารถแยกออกเป็นสินเชื่อและตราสารอนุพันธ์ประเภท Put Option เนื่องจากสินเชื่อประเภทนี้เป็นลักษณะ non-recourse ถ้าหากราคาบ้านในอนาคต (ณ เวลาชำระหนี้) สูงกว่ามูลหนี้ที่มีอยู่ ผู้กู้หรือผู้รับมรดกจะได้รับส่วนต่างของราคา แต่ถ้าราคาบ้านต่ำกว่ามูลหนี้ผู้กู้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ความรับผิดชอบที่จำกัด (limited liability) นี้ เกิดจากการที่ผู้กู้มี Put Option ที่จะใช้สิทธินี้เมื่อราคาบ้านต่ำกว่ามูลหนี้ ในภาษาทางการเงินกล่าวได้ว่าผู้ใช้สินเชื่อ “Short Loan and Long Put” ดังนั้นเงิน (payoff) ที่ผู้กู้จะได้รับ ณ เวลาชำระหนี้จะเท่ากับ⁴

$$\hat{V}(T) = \max\{0, lR(T) - h(T)\} - R(T)f \quad (*)$$

⁴ สมการที่ 11 จาก Davidoff (2015) โดยที่ f = lender costs and origination fees due at closing; h = housing value; l = loan; $R(T)$ = accumulated growth of the credit line since origination

จากสมการกล่าวอย่างง่าย ๆ ได้ว่า เมื่อครบกำหนดสินเชื่อ (เวลา T) ถ้าราคาบ้านต่ำกว่าเงินที่ต้องชำระคืนและส่วนต่างนี้มากกว่าค่าธรรมเนียมที่จ่ายผู้กู้จะได้ประโยชน์ $V(T)$ หรือเงินที่ได้รับ (payoff) มีค่าเป็นบวก โดยพจน์แรกทางขวาของสมการคือมูลค่าของ Put Option พจน์ที่สองคือค่าธรรมเนียมเมื่อครบกำหนดสินเชื่อ

ในการตัดสินใจจะใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage หรือไม่นั้น ในทางการเงินผู้กู้จะพิจารณาว่ามูลค่าปัจจุบันของสมการดังกล่าว (*) หรือเรียกว่ามูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) เป็นบวกหรือไม่ ถ้า NPV ของการตัดสินใจกู้เงิน (มูลค่า Option หักต้นทุนต่างๆ) เป็นบวกหมายความว่ามูลค่า Put Option ที่ผู้กู้ได้รับสูงกว่าต้นทุนของการกู้เงิน ดังนั้นผู้กู้จึงควรตัดสินใจใช้สินเชื่อประเภทนี้

อย่างไรก็ตาม ปัญหาในทางปฏิบัติคือการคำนวณค่า NPV นี้ค่อนข้างยุ่งยากเนื่องจาก Put Option ในสมการดังกล่าวของ Reverse Mortgage เป็นลักษณะ time-varying strike และ option นี้มีระยะเวลาที่ยาว ซึ่งทำให้รูปจำลองมาตรฐาน เช่น Black and Sholes Model ที่มี strike อัตราดอกเบี้ย และความผันผวนคงที่ ไม่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้ ตลอดจนราคาบ้านอาจมีปัญหาด้านสภาพคล่อง ดังนั้นการคำนวณค่า NPV จึงต้องใช้วิธีการ simulation ตลอดจนค่าสมมติฐานต่าง ๆ ดูรายละเอียด เช่น Davidoff (2015) Lucas (2016) และ Nakajima and Telyukova (2017)

การศึกษาจำลองของ Reverse Mortgage มีประโยชน์ทำให้เข้าใจปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าของ Reverse Mortgage และสามารถตอบคำถามว่า ทำไม ผู้สูงอายุถึงใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage น้อยกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากเหตุผลต่างๆ ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ถ้า NPV ของการใช้ Reverse Mortgage เป็นลบแสดงว่าต้นทุน ที่คิดแก่ผู้กู้สูงเกินไป จึงเป็นสาเหตุที่ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage มีเหตุผลที่อธิบายได้ทางด้านเศรษฐศาสตร์

2.2.2 การใช้และลักษณะของผู้กู้ Reverse Mortgage

ใครเป็นผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้

การศึกษาลักษณะของผู้กู้สินเชื่อ Reverse Mortgage เช่น Case and Schnare (1994) พบว่าผู้ใช้ Reverse Mortgage เป็นผู้สูงอายุที่มีบ้านราคาสูง แต่มีรายได้น้อย และมักเป็นผู้หญิงที่ไม่ได้แต่งงาน ในขณะที่ DeNavas-Walt et al. (2006) พบว่าผู้ใช้ Reverse Mortgage มีการศึกษาสูงกว่า แต่มีรายได้น้อยกว่าประชากรทั่วไป สอดคล้องกับงานของ Shan (2011) ที่ศึกษาลักษณะของพื้นที่ที่มีการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage มาก และพบว่าพื้นที่เหล่านี้ คราวเรือนมีรายได้น้อย มูลค่าบ้านสูง และเป็นพื้นที่ที่ต้นทุนในการมีบ้าน

สูงกว่าครัวเรือนในพื้นที่ที่มีการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage น้อย นอกจากนั้น Shan (2011) พบว่าในพื้นที่ที่ใช้ Reverse Mortgage มาก ผู้กู้มักมีคะแนนเครดิตที่ต่ำกว่า และผู้ใช้ Reverse Mortgage ส่วนมากเป็นผู้สูงอายุที่อยู่คนเดียว ซึ่งลักษณะเหล่านี้สอดคล้องกับผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage

เหตุผลในการกู้

อะไรเป็นเหตุผลในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage การศึกษาของ Redfoot et al. (2007) เพื่อปรับปรุงรูปแบบของสินเชื่อ Reverse Mortgage โดยการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของทั้งผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้และผู้ที่ยกเว้นที่คิดจะกู้แต่ในที่สุดกลับตัดสินใจไม่กู้สินเชื่อประเภทนี้ เมื่อสอบถามเหตุผลหลักในการใช้ Reverse Mortgage ว่าเป็นเพราะความจำเป็นหรือเพราะต้องการมีคุณภาพชีวิตในวัยเกษียณที่ดีขึ้น 48% ตอบว่าเป็นความจำเป็น ในขณะที่ 38% ตอบว่าเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น สำหรับเหตุผลที่เฉพาะเจาะจงในการใช้สินเชื่อประเภทนี้ 78% ของผู้ใช้ตอบว่าเพื่อใช้จ่ายในภาวะฉุกเฉินหรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ได้คาดไว้ 73% เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิต 50% เพื่อการใช้จ่ายประจำวัน 47% เพื่อซ่อมบำรุงบ้าน 40% เพื่อใช้ชำระหนี้เพื่อการเคหะ (mortgage) และประมาณ 25% เพื่อเรื่องของสุขภาพหรือคุณภาพ หรือใช้ชำระหนี้สินอื่นๆ ส่วนเหตุผลหลักที่ผู้ที่ยกเว้นที่คิดจะกู้สินเชื่อประเภทนี้แล้วเปลี่ยนใจไม่ใช่คือ เรื่องต้นทุนที่สูง เหตุผลรองลงมาคือการที่ไม่ต้องการมีหนี้สิน

ปัจจัยในการตัดสินใจ

ปัจจัยทางด้านราคาและความผันผวนของราคาที่อยู่อาศัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อประเภทนี้หรือไม่? ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้เสมือนได้รับการประกันราคาบ้าน (การมี Put Option) เพราะสินเชื่อเป็นลักษณะ non-recourse ดังนั้นความผันผวนและราคาบ้านจึงเป็นปัจจัยที่กำหนดการใช้ Reverse Mortgage กล่าวคือ ถ้ายิ่งความผันผวนของราคาบ้านมากและราคาบ้านต่ำ จะทำให้มูลค่าของการประกันราคา (Put Option) สูงขึ้น จึงเป็นแรงจูงใจให้ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ Haurin et al. (2016) พบว่าผู้สูงอายุในมลรัฐที่ราคาบ้านมีความผันผวนมาก และราคาบ้านที่สูงเกินค่าเฉลี่ยระยะยาวจะมีการใช้ Reverse Mortgage มาก เนื่องจากผู้สูงอายุเหล่านี้คาดว่าราคาบ้านจะลดลง (เข้าสู่ค่าเฉลี่ยระยะยาว) ดังนั้นจึงใช้ประโยชน์จากสินเชื่อประเภทนี้ นอกจากนั้นการศึกษานี้ไม่พบว่าราคาบ้านที่สูงขึ้นหรือปริมาณของสินเชื่อเคหะเป็นตัวกำหนดการใช้สินเชื่อประเภทนี้ของผู้สูงอายุ

ความเสี่ยงการผิดนัดชำระหนี้ของ (default risk) ของ HEFCM

สินเชื่อประเภทนี้มีอัตราการผิดนัดชำระหนี้สูงหรือไม่? Moulton et al. (2015) พบว่า ในปี ค.ศ. 2014 ประมาณ 12% (เพิ่มขึ้นจาก 9.4% ในปี ค.ศ. 2012) การผิดนัดชำระหนี้สินเชื่อ HECM มักเป็นการผิดนัดชำระหนี้ทางเทคนิค (technical default)⁵ กล่าวคือเป็นการที่ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายภาษีโรงเรือน (Property Taxes) หรือไม่สามารถชำระค่าเบี้ยประกันได้ ทำให้ผู้สูงอายุที่มีบ้านประมาณ 78,000 ราย มีความเสี่ยงที่จะถูกบังคับขายบ้านทอดตลาด นอกจากนั้นกองทุน Mutual Mortgage Insurance (MMI) ที่จัดตั้งขึ้นโดย U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) เพื่อค้ำประกันความเสี่ยงสินเชื่อของโครงการ HECM ได้ประเมินว่ากองทุนมีมูลค่าติดลบถึง 1.2 พันล้านเหรียญ อีกทั้ง Moulton et al. (2015) ศึกษาปัจจัยที่กำหนดการค้างชำระหนี้ของผู้กู้ HECM ของกลุ่มตัวอย่างผู้กู้ประมาณ 30,000 ราย พบว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ คือ ร้อยละของการเบิกเงินช่วง 1 เดือนแรกของผู้กู้ คะแนนเครดิตที่ต่ำ สัดส่วนภาษีโรงเรือนต่อรายได้ วงเงินเครดิตหมุนเวียนที่ต่ำ (revolving credit) และประวัติการผิดนัดชำระสินเชื่อหรือภาษีของทางการ

จากการผิดนัดชำระหนี้ที่ค่อนข้างสูงและภาวะทางการคลังของทางการในเรื่องการค้ำประกัน (สถานะภาพของ MIM ที่ติดลบ) นี้ทำให้ในปี ค.ศ. 2013 HUD ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การกู้ที่สำคัญคือ 1) ห้ามไม่ให้ผู้กู้ถอนเงินทั้งจำนวน (lump sum) เกิน 60% ของ initial principle limit 2) ให้มีผลบังคับในปี ค.ศ. 2015 สถาบันการเงินที่ให้ผู้กู้ต้องพิจารณาความเสี่ยงทางการเงินและเครดิตผู้กู้ในการให้สินเชื่อ (underwriting criteria) โดยสถาบันการเงินที่ให้ผู้กู้ต้องประเมินและจัดทำหลักฐานเกี่ยวกับ “ความสามารถในการชำระ” ของผู้กู้ ทั้งๆ ที่โดยหลักการแล้วความสามารถของผู้กู้ไม่ควรเป็นปัจจัยในการเข้าถึงสินเชื่อประเภทนี้ ซึ่งผู้กู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์อาจถูกปฏิเสธสินเชื่อได้ หรืออาจต้องกันเงินสำรองไว้สำหรับจ่ายภาษีโรงเรือนและค้ำประกันที่เรียกว่า Life Expectancy Set-Aside (LESA)

ผลของการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ของ HUD นี้ นอกจากจะทำให้การผิดนัดชำระหนี้ลดลง แต่ยังคงผลกระทบให้การใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ลดลงได้ด้วย ในประเด็นนี้ Moulton et al. (2015, 2016) ประมาณผลกระทบของนโยบายดังกล่าวพบว่าการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อของ HUD สามารถลดการผิดนัดชำระหนี้ได้ถึง 50% สำหรับผลกระทบต่อการใช้ Reverse Mortgage จากการจำลอง (simulation) พบว่านโยบายนี้อาจมีผลทำให้อัตราการขอสินเชื่อ (take up rate) ลดลง 12% และผลกระทบนี้มาจากการได้เงินที่น้อยลง (initial withdrawal) มากกว่าการที่มีประเมินความสามารถของผู้กู้ในการให้สินเชื่อ (underwriting criteria)

⁵ ถึงแม้ว่า Reverse Mortgage การชำระหนี้จะเกิดขึ้นเมื่อผู้กู้ตายหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัย ผู้กู้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและมีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือน และค้ำประกัน ถ้าผู้กู้ไม่ชำระภาษีและเบี้ยประกัน สถาบันการเงินที่ผู้กู้จะได้รับการแจ้งเตือน และถ้าผู้กู้ยังมีเงินเหลืออยู่สถาบันการเงินสามารถนำเงินนี้ไปจ่ายค่าภาษีและเบี้ยประกันในนามของผู้กู้ได้ ถ้าผู้กู้ไม่มีเงินเหลือ จะถือว่าผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ทางเทคนิค สถาบันการเงินจะจัดทำแผนการแก้ไขหนี้ (workout plan) กับผู้กู้ ถ้าไม่สำเร็จ ผู้กู้จะถูกบังคับให้ขายหลักประกัน (foreclose) ได้

2.2.3 อะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำ

ถึงแม้ว่าตลาดสินเชื่อ Reverse Mortgage ของประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นตลาดที่ใหญ่และพัฒนามานานที่สุด แต่สัดส่วนผู้สูงอายุที่ใช้สินเชื่อประเภทนี้ยังคงค่อนข้างต่ำเพียง 1.9 เปอร์เซ็นต์ (ในปี ค.ศ. 2013) เมื่อเทียบกับจำนวนผู้สูงอายุที่มีความสามารถเข้าถึงสินเชื่อประเภทนี้ได้ โดยการศึกษาในช่วงที่ผ่านมาได้พยายามนำเสนอแนวคิดในการปรับปรุงสินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศสหรัฐอเมริกาให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้สูงอายุให้มากขึ้น เช่น Davidoff (2019) เสนอแนวทางการลดความเสี่ยงจากสินเชื่อทั้งสำหรับผู้ให้กู้และผู้กู้ Moulton and Donald Haurin (2019) เสนอให้มีการปรับปรุงรูปแบบสินเชื่อให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้สูงอายุในแต่ละกลุ่ม เป็นต้น

อะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำต่างๆ ที่เป็นนวัตกรรมที่น่าจะตอบโจทย์ของผู้สูงอายุที่มีบ้าน และต้องการเงินเพื่อใช้จ่ายในวัยเกษียณ ตลอดจนเป็นกลไกที่ช่วยให้มีการบริโภคอย่างสม่ำเสมอตามทฤษฎีวงจรชีวิต (life cycle hypothesis) ทางด้านเศรษฐศาสตร์

การที่ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อประเภทนี้อาจมีได้หลายสาเหตุด้วยกัน เช่น ต้นทุนในการกู้ยืมสินเชื่อประเภทนี้สูงเกินไป ผู้สูงอายุขาดทักษะทางการเงินและขาดความเข้าใจผลิตภัณฑ์ และอาจเป็นไปได้ว่าปัญหาเชิงพฤติกรรมของผู้สูงอายุ ทำให้การตัดสินใจไม่เป็นไปตามเหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ สาเหตุเหล่านี้ไม่ได้เป็นลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง (mutually exclusive) แต่อาจมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ในส่วนนี้จะทบทวนคำอธิบายทางด้านเศรษฐศาสตร์ สำหรับปัญหาทางด้านพฤติกรรมจะอธิบายในส่วนถัดไป (ส่วนที่ 2.2.4)

สินเชื่อแพงเกินไปหรือไม่

เหตุผลประการหนึ่งที่มีผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำอาจเกิดจากต้นทุนในการกู้ยืมสูงเกินไป โดยต้นทุนเหล่านี้ ประกอบด้วยต้นทุนทางการเงิน margin ของผู้ให้กู้ ค่าเบี้ยประกันราคาที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการทำธุรกรรมต่างๆ การที่ต้นทุนนี้สูงเกินไปอาจเป็นเพราะผู้ให้กู้คิด margin สูงหรือการที่รัฐบาลสนับสนุนค่าเบี้ยประกันราคาที่อยู่อาศัยต่ำเกินไป โดยที่ในการวิเคราะห์ว่าสินเชื่อแพงไปหรือไม่นั้นในทางการเงินสามารถประเมินได้โดยการวิเคราะห์ Net Present Value (NPV) ของการกู้เงินประเภทนี้โดยการแยกสินเชื่อ HECM ออกเป็นสินเชื่อธรรมดาและ Put Option (ซึ่งสะท้อนถึงการประกันราคาที่อยู่อาศัย) ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในส่วนที่ 2.2.4 ถ้าค่า NPV เป็นบวกหมายความว่ามูลค่า Put Option ที่ผู้กู้ได้รับสูงกว่าต้นทุนของการกู้เงินหมายความว่าสินเชื่อไม่สูงเกินไป แต่ถ้าค่า NPV เป็นลบแสดงว่าสินเชื่อแพงเกินไป

ถ้าการที่ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำเป็นเพราะต้นทุนของสินเชื่อที่แพงเกินไป แสดงให้เห็นว่าค่า NPV ที่คำนวณได้เป็นลบ แต่การศึกษาของ Davidoff (2015) ภายใต้สถานการณ์ (scenario) ที่สมเหตุผล NPV ของการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ที่คำนวณได้มีค่าเป็นบวกอยู่ในช่วงระหว่าง 1.6% ถึง 8.0% ของราคาบ้านภายใต้สถานการณ์และวิธีการคำนวณแบบต่างๆ ผลการศึกษานี้แสดงว่า option ที่ผู้กู้ได้รับสูงกว่า ต้นทุนที่จ่าย จึงไม่สามารถอธิบายได้ว่าทำไมผู้สูงอายุจึงใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำ

อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษานี้ขัดแย้งกับการวิเคราะห์ของ Lucus (2016) ที่พบว่าโดยเฉลี่ย NPV ของผู้กู้ติดลบ 18.6% ของมูลค่าวงเงินกู้เฉลี่ย ดังนั้นการศึกษาที่มีอยู่ในขณะนี้ยังไม่สามารถสรุปได้อย่างชัดเจนว่าต้นทุนของสินเชื่อ Reverse Mortgage สูงเกินไปหรือไม่

เหตุผลอื่นทางด้านเศรษฐศาสตร์

Warszawsky (2017) ทบทวนการศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อ Reverse Mortgage และประมาณการใช้สินเชื่อ HECM ของผู้สูงอายุได้ชี้ให้เห็นว่าการตัดสินใจใช้สินเชื่อประเภทนี้มีความเชื่อมโยงกับความไม่แน่นอนทางด้านสุขภาพและนโยบายเกี่ยวกับการรักษาพยาบาลที่มีอยู่ของผู้สูงอายุ นอกจากนี้ความต้องการให้มรดกแก่ลูกหลาน (bequest motive) ยังมีความสำคัญในการตัดสินใจใช้สินเชื่อของผู้สูงอายุ Nakajima and Telyukova (2017) พัฒนารูปจำลองทางด้านโครงสร้าง (structural model) เพื่อวิเคราะห์ประโยชน์ในรูปของสวัสดิการ (welfare gain) ของผู้กู้ และปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ ตลอดจนปัจจัยที่ทำให้ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อประเภทนี้ รวมถึงการศึกษาผลกระทบของวิกฤตเศรษฐกิจต่อความต้องการของสินเชื่อ ในการคำนวณค่า welfare ที่เพิ่มขึ้นจากการมีสินเชื่อ Reverse Mortgage Nakajima and Telyukova (2017) พบว่า welfare gain ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเท่ากับ \$1,770 ต่อผู้กู้ 1 ราย การศึกษายังพบว่าความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสุขภาพและค่าใช้จ่าย ต้นทุนของสินเชื่อ มีส่วนทำให้ความต้องการสินเชื่อประเภทนี้ต่ำ สำหรับผลกระทบของวิกฤตเศรษฐกิจแตกต่างกันตามการกระจายของความมั่งคั่ง (wealth distributions) อายุ และรายได้

นอกจากเหตุผลทางด้านเศรษฐศาสตร์ในเรื่องต้นทุนค่าใช้จ่าย สุขภาพและการรักษาพยาบาล ตลอดจนความต้องการให้มรดกแก่ลูกหลานของผู้สูงอายุแล้ว เหตุผลและประเด็นเชิงพฤติกรรมก็ยังสามารถอธิบายการใช้สินเชื่อประเภทนี้ที่ต่ำได้ซึ่งจะได้สรุปในส่วนถัดไป

2.2.4 ประเด็นปัญหาเชิงพฤติกรรม

คนโดยทั่วไปอาจไม่ได้ตัดสินใจอย่างมีเหตุผลตามหลักเศรษฐศาสตร์และการเงิน การศึกษาทางการเงินครัวเรือน (household finance) หลายชิ้นชี้ว่าครัวเรือนหรือคนโดยทั่วไปมักมีปัญหาในการตัดสินใจ

ทางการเงินที่ถูกต้อง เช่น Choi et al. (2011) Barber and Odean (2003) และ Bergstresser and Poterba (2004) สำหรับในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย Campbell (2006) พบว่าครัวเรือนในสหรัฐอเมริกาไม่ refinance บ้านทั้งๆ ที่สามารถประหยัดอัตราดอกเบี้ยจ่ายได้ อาจเป็นไปได้ว่ามีข้อจำกัดหรือเงื่อนไขบางประการที่ทำให้ครัวเรือนไม่สามารถ refinance ได้ แต่ Anderson et al. (2015) ยังพบการไม่ refinance ของครัวเรือนในประเทศเดนมาร์กซึ่งเป็นประเทศที่ไม่มีข้อจำกัดใดๆ และยืนยันว่าครัวเรือนมีปัญหาในการตัดสินใจทางการเงิน สอดคล้องกับ Johnson et al. (2015) และ Keys et al. (2016) พบหลักฐานว่าครัวเรือนมีการตัดสินใจที่ผิดพลาดเกี่ยวกับการ refinance

Campbell (2016) สรุปว่าความผิดพลาดในการตัดสินใจทางการเงินหรือปัญหาเชิงพฤติกรรมเหล่านี้เกิดขึ้นจาก “ความไม่รู้ (ignorance)” 5 ประการ คือ

1) การไม่เข้าใจแนวคิดทางการเงิน (ignorance of financial concepts) หรืออาจเรียกได้ว่าการไม่มีความรู้ทางการเงิน (financial illiteracy)⁶ การศึกษาหลายชิ้นชี้ให้เห็นว่า ทักษะทางการเงินมีผลต่อการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของครัวเรือน เช่น มีการออมที่น้อยเกินไปสำหรับวัยเกษียณ (Lusardi and Mitchell, 2007) อาจมีการจัดสรรทางการลงทุนที่ไม่เหมาะสมโดยลงทุนในหุ้นสามัญน้อยเกินไป (Van Rooij et al. 2011) มีการกู้ยืมเงินที่มากเกินไปและจากแหล่งที่แพงเกินความจำเป็น (Lusardi and Tufano, 2009 และ Agarwal et al., 2009b) ดูการทบทวนในเรื่องนี้ได้จาก Lusardi and Mitchell (2014)

ประเด็นสำคัญ จากผลการสำรวจของ NFCS ในปี ค.ศ. 2012 พบว่าการไม่มีทักษะทางการเงินมีลักษณะเป็น U-Shape กับอายุ ซึ่งหมายความว่า การไม่มีทักษะทางการเงินจะสูงในวัยเด็ก และจะลดลงเมื่ออายุคนเราเพิ่มขึ้น และกลับเพิ่มขึ้นในวัยสูงอายุ ซึ่งอาจแสดงถึง cognitive ability ที่ลดลงของผู้สูงอายุ

2) การไม่เข้าใจสัญญา (ignorance of contract terms) คือการไม่เข้าใจรายละเอียดและคำนิยามต่างๆ (small print) ที่ระบุไว้ในสัญญาทางการเงิน เช่น Lee and Hogarth (1999) พบว่าผู้กู้สินเชื่อเคหะไม่เข้าใจอัตราดอกเบี้ยที่ระบุไว้ในสัญญาและอัตราดอกเบี้ยต่อปี (annual percentage rate หรือ APR) ผู้กู้สินเชื่อเคหะประเภทดอกเบี้ยที่สามารถปรับได้ (adjustable-rate mortgages หรือ ARMs) มีการประเมินการ

⁶ ในการวัดทักษะทางการเงินมักจะใช้คำถามหลัก 3 คำถามของ Lusardi and Mitchell (2008) ที่เรียกว่า “Big Three” และต่อมา National Financial Capacity Study (NFCS) ในปี ค.ศ. 2009 ได้เพิ่มคำถามหลักอีก 2 คำถาม ซึ่งเรียกว่า “Big Five” สามคำถามหลักของ “Big Three” ประกอบด้วย คำถามแรกจะวัดความสามารถในการคิดเลข (numeracy) คำถามที่สองเป็นเรื่องความเข้าใจเกี่ยวกับเงินเฟ้อ (หรือ money illusion) คำถามที่สามเป็นเรื่องความเข้าใจเกี่ยวกับการกระจายความเสี่ยง (diversification) ส่วนอีกสองคำถามที่ NFCS เพิ่มเข้ามาคือ ความสามารถในการเปรียบเทียบสินเชื่อเคหะที่มีระยะเวลาไม่เท่ากัน อีกคำถามคือความเข้าใจความสัมพันธ์ของดอกเบี้ยและราคาพันธบัตร ถึงแม้ว่าคำถามเหล่านี้อาจมีข้อจำกัดในการวัดทักษะทางการเงิน แต่ก็เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปทางวิชาการและนำมาเป็นมาตรฐานที่ใช้กันในหลายๆประเทศ การไม่มีทักษะทางการเงิน (financial illiteracy) คือการที่ตอบคำถามได้ถูกต้องเท่ากับ 2 คำถามหรือน้อยกว่าจาก 5 คำถาม

เปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยต่ำเกินไป (Buck and Pence, 2008) ในขณะที่ Stango and Zinman (2014) ชี้ให้เห็นว่าผู้บริโภคไม่ได้ตระหนักถึงสถานการณ์ที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม overdraft ของธนาคาร

3) การไม่รู้ข้อมูลทางการเงินในอดีต (ignorance of financial history) การตัดสินใจทางการเงินที่ดีควรใช้ข้อมูลที่มีอยู่ทั้งหมดประกอบการตัดสินใจ แต่การตัดสินใจของคนทั่วไปมักจะใช้เพียงประสบการณ์ที่จำกัดของตนเอง เช่น Campbell et al. (2015) และ Huang (2015) พบว่าครัวเรือนมักลงทุนในหุ้นหรืออุตสาหกรรมที่ครัวเรือนเคยได้รับผลตอบแทนที่สูง Knupfer et al. (2014) แสดงหลักฐานว่าวิกฤตทางด้านเศรษฐกิจของประเทศฟินแลนด์ในต้นทศวรรษ 1990s มีผลกระทบต่อครัวเรือนในการตัดสินใจเกี่ยวกับความเสี่ยงทางการเงิน นอกจากนี้การที่คนเรามักลงทุนในสินทรัพย์ที่ตนเองรู้จักหรือคุ้นเคยมากเกินไป เช่นลงทุนในประเทศในสัดส่วนที่มากเกินไปไม่ได้กระจายความเสี่ยงการลงทุนในต่างประเทศตามที่ควรจะเป็น ที่เรียกกันว่า “Home Bias” ในการลงทุนจากการศึกษาของ Bekaert et al. (2015), Grinblatt and Keloharju (2001) และ Huberman (2001) ก็สอดคล้องกับความไม่รู้ข้อมูลทางการเงินนี้

4) การไม่รู้จักตนเอง (ignorance of self) หรือไม่รู้ว่าคุณเองมีปัญหาในการตัดสินใจทางการเงิน จากการสำรวจเกี่ยวกับทักษะทางการเงินและการประเมินความมั่นใจตนเองในการตัดสินใจ พบว่าผู้ชายมักมีสัดส่วนความมั่นใจที่สูงกว่าผู้หญิง ความมั่นใจจะเพิ่มขึ้นเมื่ออายุมากขึ้น และที่สำคัญสัดส่วนความมั่นใจนี้ไม่ลดลงในผู้สูงอายุ ทั้งๆที่ทักษะความสามารถทางการเงินลดลง แสดงให้เห็นว่าผู้สูงอายุไม่รู้ว่าคุณเองมีปัญหา นอกจากนั้นคนเรายังอาจมีความมั่นใจเกินไป (overconfidence) ที่ทำให้ตัดสินใจผิดพลาด ดูการทบทวนในเรื่องนี้ได้จาก Grubb (2015)

5) การไม่รู้เรื่องแรงจูงใจกลยุทธ์และดุลยภาพ (ignorance of incentives, strategy, and equilibrium) หรือเรียกว่า “ไร้เดียงสา (naiveté)” เช่นผู้ใช้บริการทางการเงินรายย่อยในยุโรปมากกว่า 40% ไม่ทราบว่าค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้กับผู้ที่ให้บริการ นายหน้า ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือพนักงานขาย (Chater, Huck, and Inderst 2010)

ปัญหาการตัดสินใจเชิงพฤติกรรมเป็นเรื่องที่มีความสำคัญต่อการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เนื่องจากสินเชื่อนี้เป็นผลิตภัณฑ์สำหรับผู้สูงอายุที่ความสามารถในการตัดสินใจถดถอยลง (Li et al., 2013) เพื่อแก้ไขปัญหาคือความไม่รู้ (ignorance) เหล่านี้ ทางทางที่เกี่ยวข้องทางด้านการกำกับดูแลมักจะเสนอนโยบายเกี่ยวกับการให้ความรู้ทางการเงิน (financial education) และการเปิดเผยข้อมูล (disclosure) แต่การศึกษาทางวิชาการส่วนใหญ่ไม่พบว่าวิธีการทั้งสองนี้มีประสิทธิภาพและผลสัมฤทธิ์ตามที่คาดไว้โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้าน การให้ความรู้ทางการเงิน (ดูการทบทวนของ Hastings, Madrian, and, Skimmyhorn 2013)

การขาดทักษะทางการเงินและปัญหาเชิงพฤติกรรมกับการใช้ Reverse Mortgage

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้สูงอายุที่เป็นเจ้าของบ้านจำนวน 31 คน เพื่อให้เข้าใจการตัดสินใจเกี่ยวกับการตัดสินใจใช้สินเชื่อประเภทนี้ Leviton (2002) พบว่าผู้สูงอายุมีความต้องการที่จะอาศัยอยู่ในบ้านที่เป็นเจ้าของ (attachment to home) นานเท่าที่จะเป็นไปได้และไม่ต้องการที่จะย้ายออกถ้าไม่จำเป็น ส่วนใหญ่มีความเป็นอยู่ได้อย่างไม่เดือดร้อนตราบใดที่คุ้มครองยังมีชีวิตอยู่ แต่จะมีปัญหาทางการเงินเมื่อคุ้มครองเสียชีวิตเนื่องจากการประกันชีวิตมักไม่เพียงพอที่กับชดเชยรายได้ที่หายไป นอกจากนี้คำรักษาพยาบาลเป็นปัญหาที่สำคัญของผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุเหล่านี้เชื่อว่าตนเองเป็นคนที่ประหยัดแต่ส่วนใหญ่ก็มีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากคำรักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายเมื่อคุ้มครองเจ็บป่วย ที่สำคัญผู้สูงอายุเหล่านี้มีความเชื่อในเรื่อง legacy คิดว่าเป็นความรับผิดชอบของตนที่จะต้องฝากบางอย่างไว้ให้กับลูกหลาน ซึ่งความเชื่อนี้ส่งผลให้ผู้สูงอายุเหล่านี้ไม่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage จากการสัมภาษณ์ยังพบว่า ผู้สูงอายุมีความกังวลและระมัดระวังเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อประเภทนี้เนื่องจากมีความกลัวที่จะตัดสินใจผิดพลาด ปัญหาเชิงพฤติกรรมทางด้านทัศนคติหรือค่านิยมนี้เองอาจทำให้ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ทั้งๆ ที่เป็นประโยชน์สำหรับผู้สูงอายุ

เนื่องจากสินเชื่อประเภทนี้เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ซับซ้อนกว่าสินเชื่อโดยทั่วไป⁷ การขาดทักษะทางการเงินทำให้ผู้สูงอายุไม่สามารถวิเคราะห์สินเชื่อได้ และการไม่เข้าใจผลิตภัณฑ์อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุไม่ใช้ Reverse Mortgage หรือการกู้ยืมอื่นที่ใช้บ้านเป็นหลักประกันซึ่งโดยรวมเรียกว่าการลดสัดส่วนความเป็นเจ้าของบ้าน (Mortgage Equity Withdrawal หรือ MEW) แต่การศึกษาของ Duca and Kumar (2014) พบว่าผู้ที่มีทักษะทางการเงินสูงมีความน่าจะเป็นที่จะใช้ MEW น้อยลง 3-5% และนอกจากนั้นผู้สูงอายุที่มีการศึกษาระดับอุดมศึกษามีโอกาสใช้ MEW ลดลง 5% สาเหตุที่ผู้สูงอายุที่มีทักษะทางการเงินสูงไม่ได้ลดสัดส่วนความเป็นเจ้าของบ้าน (MEW) อาจเป็นเพราะเขาเหล่านั้นมีการวางแผนทางการเงินที่ดีกว่าจึงมีความจำเป็นในการกู้ยืมอื่นที่ใช้บ้านเป็นหลักประกันน้อยกว่าผู้สูงอายุที่ไม่มีทักษะทางการเงิน สอดคล้องกับการศึกษาของ Fornero et al. (2016) ที่พบว่าผู้สูงอายุที่มีทักษะทางการเงินสูงมีความสนใจสินเชื่อประเภทนี้น้อย เพราะว่ามีทักษะทางการเงินสูงมีการวางแผนทางการเงินและการเตรียมตัวเพื่อวัยสูงอายุที่ดีกว่าผู้ที่มีทักษะทางการเงินต่ำ จึงไม่มีความจำเป็นต้องใช้สินเชื่อประเภทนี้

ล่าสุด จากการสำรวจเกี่ยวกับทักษะทางการเงินและความเข้าใจผลิตภัณฑ์ที่มีต่อความต้องการใช้สินเชื่อประเภทนี้ของผู้สูงอายุ 58 ปีขึ้นไป Davidoff (2017) พบว่าผู้สูงอายุมีความตระหนักรู้ (awareness) เกี่ยวกับสินเชื่อนี้สูง แต่โดยทั่วไปมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ (product knowledge) ค่อนข้าง

⁷ เนื่องจาก Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อที่แฝงด้วยการประกันความเสี่ยงสภาพคล่อง (liquidity) การมีอายุยืนยาว (longevity) และราคาที่อยู่อาศัย (price) อยู่ในตัว

จำกัด กลุ่มตัวอย่างที่มีความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์มักเป็นผู้สูงอายุที่มีทักษะทางการเงินสูง มีการเตรียมตัวเพื่อ การเกษียณที่ดี หรือรู้จักคนที่ใช้สินเชื่อประเภทนี้ แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่น่าจะมีความต้องการใช้สินเชื่อ ประเภทนี้ (คนที่การออมต่ำ รายได้น้อย เป็นเจ้าของบ้านที่มีราคาสูง ไม่มีลูกหลานดูแล) กลับมีความรู้ความ เข้าใจผลิตภัณฑ์นี้ต่ำ

นอกจากนั้น การศึกษายังพบว่าความตั้งใจที่จะใช้สินเชื่อประเภทนี้มีความสัมพันธ์กับความรู้ความ เข้าใจผลิตภัณฑ์ และยังขึ้นอยู่กับคนที่คนรู้จัก (peer) ใช้สินเชื่อประเภทนี้หรือไม่ รวมทั้งลักษณะที่เหมาะสม กับการใช้ผลิตภัณฑ์ (รายได้น้อย หรือการออมต่ำ) สำหรับทักษะทางการเงินถึงแม้ว่าจะมีความสัมพันธ์ในทาง ลบกับความตั้งใจใช้ผลิตภัณฑ์ประเภทนี้แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่สูงนัก โดยสรุป Davidoff (2017) ระบุว่า การที่ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ต่ำ น่าจะมีสาเหตุจากการขาดความรู้ทางด้านรายละเอียดของ ผลิตภัณฑ์ (product specific literacy) และได้เสนอแนะว่าการเพิ่มการใช้ผลิตภัณฑ์ของผู้สูงอายุอาจทำได้ โดยการให้ความรู้เกี่ยวกับทางด้านผลิตภัณฑ์ หรือการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ง่ายต่อการเข้าใจของผู้สูงอายุ

สอดคล้องกับ Campbell (2016) ที่ชี้ว่าในตลาดสินเชื่อ Reverse Mortgage การขาดความรู้ ทักษะทางการเงิน และความไม่เข้าใจผลิตภัณฑ์ส่งผลให้การตัดสินใจในการใช้สินเชื่อประเภทนี้ไม่เป็นไปตาม ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่สินเชื่อประเภทนี้ต้องได้รับการกำกับดูแลจากภาครัฐ และ ควรให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค

2.2.5 การคุ้มครองผู้บริโภค

จากความซับซ้อนของสินเชื่อประเภท Reverse Mortgage จึงเป็นผลิตภัณฑ์การเงินที่ทาง หน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคทางการเงินในประเทศสหรัฐอเมริกาที่เรียกว่า Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) ให้ความสนใจ โดยทาง CFPB ได้มีการจัดทำเอกสารเผยแพร่ให้ความรู้แก่ผู้บริโภค และเริ่มมี การรับคำร้องเรียนจากผู้บริโภคที่ใช้สินเชื่อประเภทนี้ตั้งแต่เดือนธันวาคม ค.ศ. 2011 จากรายงานปี ค.ศ. 2015 (CFPB February 2015 Report) ซึ่งได้สรุปข้อร้องเรียนต่างๆ ตั้งแต่ปีค.ศ. 2011 - 2014 พบว่าในช่วง ระยะเวลาดังกล่าวมีข้อร้องเรียนมาที่ CFPB จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1,200 คำร้อง (หรือประมาณ 1% ของข้อ ร้องเรียนทั้งหมดเกี่ยวกับการกู้ซื้อบ้าน) ข้อร้องเรียนส่วนใหญ่เป็นเรื่องความไม่ยืดหยุ่นของสินเชื่อที่ผู้กู้ไม่ สามารถเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขบางอย่างได้เลยหลังจากทำสัญญาและความยุ่งยากเกี่ยวกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ (loan servicing) ข้อร้องเรียนที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้กู้ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ร้องเรียนต้องการเพิ่มผู้กู้เพื่อขยายอายุเวลาของการกู้ยืม ขอร้องเรียนนี้สะท้อนให้เห็นว่าผู้สูงอายุที่ใช้สินเชื่อไม่เข้าใจเงื่อนไขสำคัญของสินเชื่อประเภทนี้ที่จำนวนเงินที่ได้และระยะเวลาของการกู้ยืมของสินเชื่อขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้เป็นสำคัญ

- ความยากลำบากในการจ่ายเงินกู้ เมื่อผู้กู้เสียชีวิต ผู้รับมรดกสามารถขายบ้านเพื่อใช้คืนเงินกู้ได้ ผู้บริโภคมักร้องเรียนว่าไม่มีกระบวนการที่ชัดเจนในเรื่องนี้ การตีมูลค่าบ้านยังมีกระบวนการที่ล่าช้าและไม่ถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการของผู้ให้กู้ เช่น ไม่สามารถติดต่อได้ และไม่มีการตอบกลับข้อซักถามต่างๆ

- ความยุ่งยากเกี่ยวกับการบังคับขายบ้าน (foreclosure) ในประเด็นทางด้านภาษีโรงเรือนและการประกันภัย เนื่องจากผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้มีหน้าที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน ค่าประกันภัย และค่าบำรุงรักษาบ้าน ผู้บริโภคส่วนใหญ่ร้องเรียนว่า ไม่สามารถชะลอหรือยุติกระบวนการบังคับขายบ้าน เมื่อมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องภาษีซึ่งผู้ร้องเรียนคิด และยืนยันว่าผู้ให้กู้มีการระงับภาษีที่ค้างจ่ายไม่ถูกต้อง

- การสูญเสียบ้านเมื่อคู่สมรสที่กู้เสียชีวิต ในกรณีใช้ชื่อคู่สมรสผู้ซื้อเดียว มักมีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับความกังวลใจที่คู่สมรสจะสูญเสียบ้านหรือไม่ และจะสามารถอาศัยอยู่ในบ้านต่อไปได้หรือไม่ ถ้าคู่สมรสที่กู้เงินเสียชีวิต แต่เมื่อเดือนเมษายน ค.ศ. 2014 ทางการได้แก้ไขเงื่อนไขของการกู้ให้คู่สมรสที่ไม่ได้เป็นผู้กู้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ต่อไป

นอกจากในเรื่องข้อร้องเรียนแล้ว CFPB ยังมีข้อกังวลเกี่ยวกับการโฆษณาของสินเชื่อประเภทนี้ เพราะเป้าหมายของโฆษณา คือผู้สูงอายุที่อาจตกเป็นเหยื่อของโฆษณาได้ง่าย จากรายงานในเดือนมิถุนายน ค.ศ. 2015 (CFPB June 2015 Report) ที่ทางหน่วยงานสัมภาษณ์และประชุมกลุ่มย่อย ผู้สูงอายุ 59 คน เกี่ยวกับการโฆษณาของสินเชื่อนี้ พบว่าโดยรวมผู้สูงอายุเห็นว่า การโฆษณามีลักษณะการให้ข้อมูลและคิดว่าสินเชื่อประเภทนี้เป็นสิ่งที่มีประโยชน์ (เนื่องจากการโฆษณามักใช้ผู้ที่มีชื่อเสียง เช่น อดีตวุฒิสมาชิก) อย่างไรก็ตาม การสัมภาษณ์ในรายละเอียดหลังการดูโฆษณาพบว่า

- ผู้บริโภคบางคนไม่เข้าใจว่าผู้กู้ต้องชำระเงินคืนในอนาคต หลายคนคิดว่าเงินรายได้จากสินเชื่อเป็นการช่วยเหลือของรัฐบาล ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องชำระคืน นอกจากนี้การโฆษณามักไม่ระบุดอกเบี้ยที่คิดกับผู้กู้ ซึ่งจะสะสมเป็นเงินที่ต้องใช้คืน หรือระบุไว้ใน fine print ซึ่งผู้บริโภคมักไม่ได้สังเกต

- ผู้บริโภคมักสับสนเกี่ยวกับภาระของผู้กู้ เนื่องจากโฆษณาขาดข้อมูลที่สำคัญทำให้เข้าใจผิดได้ เช่น การโฆษณาที่เน้นว่ารายได้ไม่ต้องเสียภาษี ผู้บริโภคมักเข้าใจผิดว่าผู้กู้ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือน หรือการโฆษณาที่

เน้นว่าผู้กู้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านนานเท่าไรก็ได้ หรือผู้กู้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ของบ้าน ทำให้ผู้บริโภครู้สึกเข้าใจผิดว่าเขาเหล่านั้นไม่มีโอกาสสูญเสียบ้าน ซึ่งไม่ตรงกับข้อเท็จจริงเนื่องจากผู้กู้มีหน้าที่จ่ายภาษีโรงเรือน ค่าประกัน ตลอดจนค่าบำรุง รักษาบ้าน ซึ่งถ้าไม่สามารถทำได้จะถือว่าเป็นการผิดนัดชำระหนี้ และอาจส่งผลให้เกิดการบังคับขาย (foreclosure) และสูญเสียบ้านได้

- ผู้บริโภคเห็นว่าโฆษณาเป็นการชี้แนะว่าประโยชน์ของการใช้สินเชื่อประเภทนี้คือการมีชีวิตที่ดีขึ้น (lifestyle enhancement) ซึ่งอาจไม่ตรงกับข้อเท็จจริงเนื่องจากผู้กู้ตัดสินใจใช้สินเชื่อเพราะมีความจำเป็น สอดคล้องกับการสำรวจพบว่าผู้สูงอายุชาวอเมริกัน 41% ไม่มีเงินออมสำหรับวัยเกษียณ แต่ส่วนใหญ่ 74% เป็นเจ้าของบ้าน⁸

ท้ายที่สุดทาง CFPB ยังได้ศึกษาคำแนะนำต่างๆ ของผู้วางแผนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการใช้สินเชื่อประเภทนี้ เช่น คำแนะนำให้ผู้สูงอายุชะลอการรับประโยชน์จาก social security ไปก่อนเมื่ออายุ 62 ปี ซึ่งเป็นอายุที่ได้รับผลประโยชน์ต่ำสุด (minimum benefit age) โดยการกู้สินเชื่อประเภทนี้เพื่อเป็นรายได้สำหรับใช้จ่ายจนกระทั่งถึงอายุ 66 หรือ 67 ปี จึงเริ่มรับประโยชน์จาก social security เนื่องจากช่วงอายุนี้เป็นช่วงอายุที่ได้รับประโยชน์สูงสุด (full benefit age) จากการวิเคราะห์ของ CFPB ในเรื่องนี้ภายใต้สถานการณ์ต่างๆ พบว่าโดยทั่วไปต้นทุนของ Reverse Mortgage สูงกว่าผลประโยชน์สะสมที่เกิดขึ้นจากการชะลอการรับประโยชน์จาก social security และยังมีจำกัดทางเลือกของผู้สูงอายุ เมื่อเกิดความจำเป็นในการเคลื่อนย้ายภูมิลำเนา ตลอดจนการใช้บ้านสำหรับสถานการณ์ฉุกเฉินอื่นๆ

2.3 สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศต่างๆ

Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อที่ได้รับการส่งเสริมในประเทศต่างๆ ที่เป็นสังคมผู้สูงอายุในยุโรป เช่น สวีเดน เนเธอร์แลนด์ และอังกฤษ แต่ก็ยังไม่ประสบความสำเร็จมากนัก ขนาดของตลาดก็ยิ่งเล็กลงเมื่อเทียบกับสินเชื่อ HECM ของสหรัฐอเมริกา เนื่องจากการตัดสินใจในการใช้ Reverse Mortgage ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านนโยบายการรักษาพยาบาลและสวัสดิการอื่นๆ (ดังที่ได้ทบทวนไว้ในส่วนที่ 2.2) ซึ่งประเทศทางยุโรปมีความแตกต่างกับประเทศไทยค่อนข้างมาก ในส่วนนี้จึงทบทวนการพัฒนา Reverse Mortgage ของสองประเทศในเอเชีย คือประเทศญี่ปุ่น และประเทศสาธารณรัฐเกาหลี ซึ่งก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุและมีการให้บริการสินเชื่อประเภทนี้ก่อนประเทศไทย เพื่อเป็นข้อคิดและบทเรียนสำหรับประเทศไทย

2.3.1 Reverse Mortgage ในประเทศสาธารณรัฐเกาหลี

⁸ Consumer Financial Protection Bureau Report, Highlights Consumer Frustration Around Reverse Mortgage, 2015

ประเทศสาธารณรัฐเกาหลี เป็นประเทศหนึ่งที่ได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุจากการที่ประชาชนมีอายุที่ยืนนานขึ้นและอัตราการเกิดที่ลดลง สัดส่วนของผู้สูงอายุ หรือผู้ที่มีอายุมากกว่า 65 ปี ขึ้นไป เทียบกับประชากรทั้งหมด จะเพิ่มขึ้นจาก 13.1% ในปี ค.ศ. 2015 เป็น 24.3% 32.3% และ 40.1% ในปี ค.ศ. 2030 2040 และ 2040 ตามลำดับ (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ประเทศสาธารณรัฐเกาหลี) รัฐบาลของประเทศสาธารณรัฐเกาหลีได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว ประกอบกับสวัสดิการสังคมของประเทศที่ผู้สูงอายุได้รับอาจจะไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต รัฐบาลประเทศสาธารณรัฐเกาหลีจึงได้ออกโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage ขึ้นมาในเดือนกรกฎาคม ค.ศ. 2007 เพื่อเป็นทางเลือกหนึ่งหรือเป็นมาตรการเสริมระบบสวัสดิการสังคมของประเทศ สินเชื่อ Reverse Mortgage หรือ Joo Taek Yeon Keum (JTYK) ในภาษาเกาหลีนั้นดำเนินนโยบายภายใต้หน่วยงานที่ชื่อ The Korean Housing Finance Corporation ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่มีลักษณะเป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 2004 แต่เริ่มดำเนินการให้สินเชื่อ Reverse Mortgage ได้ในกลางปี ค.ศ. 2007 โดยในช่วงแรกได้กำหนดอายุผู้มีสิทธิขอสินเชื่อได้ต้องอายุ 65 ปีขึ้นไป อย่างไรก็ตามเพื่อให้โครงการนี้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้สูงอายุได้อย่างแท้จริง ในเดือนตุลาคม ค.ศ. 2008 จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงอายุของผู้ขอสินเชื่อจากอายุ 65 ปีขึ้นไป ลดลงเป็น 60 ปีขึ้นไป และราคาของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันนั้นจากเดิมที่มีต้องมีเพดานราคาร้อยกว่า 600 ล้านวอน หรือประมาณ 18 ล้านบาท⁹ เป็นน้อยกว่า 900 ล้านวอน หรือประมาณ 27 ล้านบาท โดยครอบคลุมที่อยู่อาศัยเกือบทุกประเภทยกเว้น อาคารสำนักงานและโรงแรม บ้านที่เป็นร้านค้า (commercial resident) และสาธารณูปโภคเชิงพาณิชย์ (sale and business facilities) นอกจากนี้ ผู้สูงอายุที่เข้าร่วมสามารถเลือกแผนการรับเงินได้ตามความต้องการทั้งแบบเงินก้อน (lump sum) หรือแบบรายเดือน เพื่อเป็นการขยายจำนวนผู้สูงอายุที่สามารถขอสินเชื่อในโครงการ JTYK ได้มากขึ้น ซึ่งรายละเอียดจะกล่าวต่อไปในส่วนที่ 2

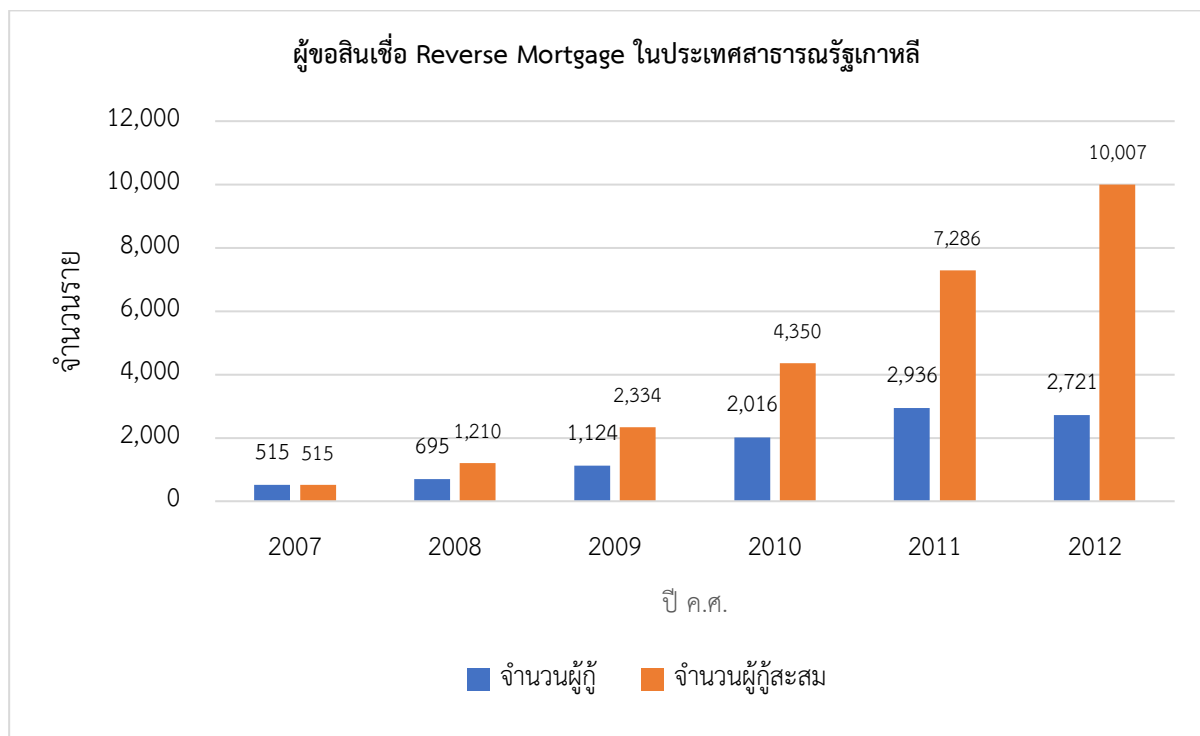
ก่อนหน้าที่รัฐบาลสาธารณรัฐเกาหลีจะออกนโยบายสินเชื่อ Reverse Mortgage ในปี ค.ศ. 2007 นั้น สินเชื่อนี้ได้ให้บริการโดยธนาคารพาณิชย์และบริษัทประกันภัยมาก่อน โดยรัฐบาลยังไม่ได้เข้ามามีส่วนสนับสนุนแต่อย่างใด ซึ่งสินเชื่อที่ให้บริการโดยสถาบันการเงินดังกล่าวมีความแตกต่างจากสินเชื่อ Reverse Mortgage โดยทั่วไปใน 3 ประเด็นหลักๆ กล่าวคือ 1. ไม่มีรูปแบบการจ่ายเงินจนกระทั่งผู้สูงอายุเสียชีวิต (tenure plan payment) 2. สินเชื่อไม่ได้ถูกออกแบบมาให้กับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ และ 3. ผู้กู้มีส่วนเปิดความเสี่ยงที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้จากอัตราดอกเบี้ย ราคาบ้านและอายุของผู้กู้เอง (Kim and Yoo, 2006) เพื่อแก้ไขปัญหาของสินเชื่อ Reverse Mortgage ของสถาบันการเงินเอกชน ปี ค.ศ. 2007 รัฐบาลสาธารณรัฐเกาหลีจึงได้ออกแบบสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่รัฐบาลเข้ามาเป็นผู้ค้ำประกันความเสี่ยงจากราคาบ้านที่อาจจะมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ให้แก่สถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่

⁹ กำหนดอัตราแลกเปลี่ยน 1 วอน (won) เท่ากับ 0.03 บาท

ทาง The Korean Housing Finance Corporation เป็นผู้กำหนด สำหรับผู้สูงอายุที่มาขอสินเชื่อ Reverse Mortgage จะเป็นผู้จ่ายค่าประกันความเสี่ยง (Insurance Premium) ดังกล่าว (Heo, An and Hong, 2016)

สำหรับความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ในสาธารณรัฐเกาหลี จากการศึกษาของ Cho, Park, Ma (2004) ช่วงก่อนที่จะมีการจัดตั้งโครงการ JTYK คาดการณ์ว่าน่าจะมีจำนวนผู้สนใจใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage รวมสูงถึง 500,000 รายของจำนวนผู้สูงอายุทั้งหมดที่มีอายุมากกว่า 60 ปี

ภาพที่ 2.4: จำนวนผู้ขอกู้สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศสาธารณรัฐเกาหลี



ที่มา: ภาพที่ 1 (Ma and Deng, 2013)

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลของ The Korean Housing Finance Corporation พบว่า ตั้งแต่เริ่มโครงการ JTYK ในปี ค.ศ. 2007 จนถึง ค.ศ. 2012 มีผู้เข้าร่วมแล้วเพียง 10,000 รายเท่านั้น ถึงแม้จะมีอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงของผู้ขอสินเชื่อในช่วงปี ค.ศ. 2010-2012 ก็ตาม ซึ่งต่อมาจำนวนผู้สูงอายุที่เข้าร่วมโครงการ JTYK ยังคงมีจำนวนน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยในเดือนตุลาคม ค.ศ. 2014 มีผู้เข้าร่วมโครงการรวมประมาณ 20,000 ราย สาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุลังเลที่จะเข้าร่วมโครงการมาจากการที่บุตรหลานจะไม่สามารถรับมรดกจากบ้านของผู้สูงอายุพักอาศัย (Heo, An and Hong, 2016)

เมื่อพิจารณาข้อมูลทางสถิติของผู้เข้าร่วมโครงการ JTYK ณ เดือนกรกฎาคม ค.ศ. 2012 พบว่า ผู้สูงอายุจะได้รับเงินรายเดือนเฉลี่ยอยู่ที่ 1.03 ล้านบาทหรือประมาณ 30,900 บาท โดยมูลค่าของที่อยู่อาศัยที่ นำเข้ามาร่วมโครงการมีมูลค่าเฉลี่ย 278 ล้านบาทหรือประมาณ 8.34 ล้านบาท ผู้สูงอายุที่เข้าร่วมโครงการอยู่ ในช่วงอายุระหว่าง 70 – 74 ปี คิดเป็น 28.6% โดยผู้สูงอายุส่วนใหญ่เลือกรับเงินเป็นรายเดือนแบบคงที่ถึง 76.5% และรองลงมาคือการรับเงินแบบถดถอยที่ 22.6%

เปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage กับประเทศสหรัฐอเมริกา

คุณสมบัติของผู้กู้ วงเงินสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย

เมื่อพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้กู้ระหว่าง HECM ในประเทศสหรัฐอเมริกาและ JTYK ของประเทศ สาธารณรัฐเกาหลีพบว่า (รายละเอียดตามตาราง 2.2) อายุของผู้สูงอายุที่สามารถเข้าร่วมโครงการได้ของ สหรัฐฯ จะอยู่ที่ 62 ปีขึ้นไป ขณะที่ประเทศสาธารณรัฐเกาหลีกำหนดอายุผู้เข้าร่วมขั้นต่ำไว้ที่ 60 ปี ส่วน คุณสมบัติของผู้กู้ด้านอื่นๆ ไม่แตกต่างกันมากนักยกเว้นประเด็นเรื่องการตรวจสอบรายได้ของผู้กู้ซึ่งประเทศ สาธารณรัฐเกาหลีไม่ได้กำหนดการตรวจสอบ

สำหรับวงเงินสินเชื่อระหว่าง 2 ประเทศค่อนข้างใกล้เคียงกันคืออยู่ที่ 91% และ 93% ของราคา ประเมินมูลค่าบ้านสำหรับ HECM และ JTYK ตามลำดับ นอกจากนี้ ทั้งสองโครงการยังมีการกำหนดมูลค่าของ วงเงินสินเชื่อไว้ที่ ไม่เกิน 636,150 เหรียญสหรัฐฯ หรือประมาณ 20.67 ล้านบาท สำหรับ HECM และไม่เกิน 900 ล้านบาทหรือประมาณ 27 ล้านบาท สำหรับ JTYK

สำหรับอัตราดอกเบี้ยและค่าประกันความเสี่ยง (Insurance Premium) ของทั้ง 2 ประเทศ นั้น เห็น ว่า HECM คิดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจาก 10-Year LIBOR Swap rate ซึ่งสะท้อนอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่าง ธนาคารระยะยาว 10 ปี บวกเพิ่มอีก 1.5%-2.5% ต่อปี ขณะที่ JTYK มีการคิดอัตราดอกเบี้ยที่เท่ากับอัตรา ดอกเบี้ยเงินฝากระยะเวลา 3 เดือนบวกเพิ่ม 1.1% หรือผู้กู้มีทางเลือกโดยใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจาก cost of fund index (COFIX) rate บวกเพิ่ม 0.85% สำหรับค่าประกันความเสี่ยง ตามที่ได้กล่าวไปแล้วว่ารัฐบาลทั้ง 2 ประเทศเป็นผู้ค้ำประกันความเสียหายที่เกิดจากการที่ธนาคารพาณิชย์ขายบ้านได้ต่ำกว่ามูลหนี้ ซึ่งรัฐบาลทั้ง 2 ประเทศมีการเก็บค่าประกันความเสี่ยงดังกล่าวกับผู้กู้ในอัตราที่แตกต่างกัน กล่าวคือ HECM คิดค่าธรรมเนียม ในวันเริ่มต้นในวันทำสัญญาเท่ากับ 0.5-2.5% ของวงเงินกู้ และคิดเพิ่ม 1.25% ต่อปีของยอดเงินกู้คงค้าง ขณะที่ JTYK จะคิดค่าธรรมเนียมเริ่มต้นเท่ากับ 1.5% ของวงเงินกู้ และคิดเพิ่ม 0.75% ต่อปีของยอดเงินกู้ คงค้าง โดยรวมจะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมประกันความเสี่ยงของประเทศสาธารณรัฐเกาหลีต่ำกว่า ของประเทศสหรัฐอเมริกา

ตารางที่ 2.2 เปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage: คุณสมบัติของผู้กู้ วงเงินสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย

	HECM	JTYK
คุณสมบัติผู้กู้		
- อายุ	62 ปีขึ้นไป	60 ปีขึ้นไป
- เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและเป็น ที่อยู่อาศัยหลัก	✓	✓
- สามารถจ่ายค่าดำเนินงาน ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้	✓	✓
- ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้	✓	✓
- ไม่ต้องมีการตรวจสอบรายได้	-	✓
วงเงินสินเชื่อ		
- วงเงินสูงสุด	ไม่เกิน 636,150 ดอลลาร์สหรัฐฯ	ไม่เกิน 900 ล้านบาท
	เป็นไปตามหลักการของ FHA property	ไม่มีภาระหนี้สินผูกพันในที่อยู่อาศัย
อัตราดอกเบี้ยและค่าประกันสินเชื่อ		
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Loan interest rate)	1-month LIBOR rate + 1.5%- 2.5%	1. อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก 3 เดือน (3- month CD rate) +1.1% หรือ 2. Cost of fund index (COFIX) rate +0.85%
- ค่าประกันความเสี่ยง (Mortgage Insurance premium)	0.5-2.5% ของวงเงินสินเชื่อ ณ วันทำสัญญา	1.5% ของวงเงินสินเชื่อ ณ วันทำ สัญญา
	1.25% ต่อปีของยอดเงินกู้คงค้าง	0.75% ต่อปี ของยอดเงินเงินกู้คง ค้าง

ที่มา: www.hud.gov and Korea Housing Finance Corporation

รูปแบบการจ่ายเงิน

สำหรับประเด็นเรื่องรูปแบบการจ่ายเงิน แม้ว่า JTYK ของสาธารณรัฐเกาหลีจะนำรูปแบบมาจาก HECM ของสหรัฐอเมริกา แต่รัฐบาลสาธารณรัฐเกาหลีได้ปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติม โดย JTYK มีรูปแบบการจ่ายเงินที่แตกต่างจาก HECM ในบางรูปแบบ (รายละเอียดตามตาราง 2.3 ด้านล่าง) เช่น กรณีผู้กู้เลือกรับเงิน

รายเดือนจนเสียชีวิต HECM จะมีรูปแบบการจ่ายแบบคงที่เพียงประเภทเดียว ขณะที่ JTYK นั้น ผู้กู้สามารถเลือกรับเงินแบบรายเดือนแบบคงที่ (constant) แบบถดถอย (decreasing) หรือทยอยเพิ่มขึ้น (graduate) ได้อย่างไรก็ตาม JTYK ไม่มีรูปแบบการจ่ายเงินรายเดือนที่กำหนดให้จ่ายตามระยะเวลาของสัญญา (term advances)

ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage: รูปแบบการจ่ายเงิน

รูปแบบการจ่ายเงิน		HECM	JTYK
รายเดือนจนเสียชีวิต (Tenure Advances)	จ่ายรายเดือนคงที่เท่าๆ กัน (Constant monthly payment)	✓	✓
	จ่ายรายเดือนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ตามเวลา (Graduate monthly payment)	-	✓
	จ่ายรายเดือนลดลงเรื่อย ๆ ตามเวลา (Decreasing monthly payment)	-	✓
รายเดือนตามระยะเวลาของสัญญา (Term Advances)	จ่ายรายเดือนคงที่เท่าๆ กัน (Constant monthly payment)	✓	-
รายเดือนจนเสียชีวิตและวงเงินสินเชื่อพร้อมเบิก (Tenure advances combined with line of credit)		✓	✓
รายเดือนตามระยะเวลาของสัญญาและวงเงินสินเชื่อพร้อมเบิก (Term advances combined with line of credit)		✓	-

ที่มา: Ma and Deng, 2013

2.3.2 Reverse Mortgage ในประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุก่อนประเทศไทยและประเทศสาธารณรัฐเกาหลี จากการประเมินของธนาคารโลก ประชากรผู้สูงอายุในประเทศญี่ปุ่นที่มีอายุมากกว่า 65 ปี อยู่ที่ประมาณ 25.8 ล้านคน หรือ 17.4% ของจำนวนประชากรทั้งหมดในปี ค.ศ. 2006 และอยู่ที่ 19.6% ในปี ค.ศ. 2010 ทั้งนี้กำลังจะเพิ่มเป็น 28.5% ในปี ค.ศ. 2035 โครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage เกิดขึ้นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1981 โดยการดำเนินงานของเมือง Musashino ต่อมารูปแบบการดำเนินงานได้มีการร่วมมือกับสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อประเภทนี้ (Kojima, 2013) สินเชื่อ Reverse Mortgage ในระยะแรกนี้ได้มุ่งเป้าหมายของโครงการไปที่การช่วยเหลือผู้ประสพภัยพิบัติทางธรรมชาติแก่ผู้สูงอายุที่ประสพภัยแผ่นดินไหว เช่น Great Hanshin ในปี ค.ศ. 1995 และแผ่นดินไหว Chuestu ในปี ค.ศ. 2004 การดำเนินงานของโครงการช่วยให้ผู้สูงอายุที่สูญเสีย

บ้านมีรายได้ที่จะใช้ในชีวิตประจำวัน และผ่อนปรนให้หลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกันไม่ได้จำกัดเพียงแค่อายุอาศัยเท่านั้นแต่ยังรวมถึงที่ดินว่างเปล่าอีกด้วย

ต่อมาในปี ค.ศ. 2003 ประเทศญี่ปุ่นได้ดำเนินการ Reverse Mortgage สำหรับผู้สูงอายุทั้งประเทศ ซึ่งดำเนินงานภายใต้ Ministry of Health and Welfare โดยผู้สูงอายุที่จะเข้าร่วมโครงการต้องมีอายุมากกว่า 65 ปี ที่มีที่อยู่อาศัยและมีรายได้น้อย สินเชื่อที่ผู้สูงอายุจะได้รับเป็นรายเดือนสูงสุดคือ 300,000 เยนต่อเดือน (ประมาณ 100,000 บาท) และได้รับต่อเนื่องไปจนกระทั่งเสียชีวิตหรือถึงกำหนดที่หมดระยะเวลาของสินเชื่อ โดยวงเงินกู้สูงสุดที่ผู้สูงอายุได้รับคือร้อยละ 70 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน¹⁰ และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 3 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยกึ่งมีระยะยาว ขึ้นอยู่กับว่าอัตราใดมากกว่ากัน ถ้าหากผู้รับมรดกต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหลักประกัน จะต้องชำระหนี้สินให้ครบถ้วน หากหลักประกันที่ขายได้ต่ำกว่ามูลหนี้ (Ryan, 2017)

สินเชื่อประเภทนี้ได้รับความสนใจในประเทศญี่ปุ่นเนื่องจากผู้สูงอายุของประเทศญี่ปุ่นมีทรัพย์สินที่เป็นบ้านค่อนข้างสูง จากการสำรวจของ Nomura Institution of Capital Markets Research (ตารางที่ 2.4) พบว่าโดยเฉลี่ยประชาชนชาวญี่ปุ่นในปี ค.ศ. 2011 มีสินทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยสูงถึง 25.14 ล้านเยนต่อคน มีสินทรัพย์ทางการเงิน 9.47 ล้านเยนต่อคน ในขณะที่ผู้ที่มีอายุในช่วงอายุ 60 ปี มีสินทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยสูงถึง 30.04 ล้านเยนต่อคน ในขณะที่มีสินทรัพย์ทางการเงิน 17.85 ล้านเยนต่อคน

ตารางที่ 2.4 สินทรัพย์ครัวเรือนแบ่งตามระดับอายุ (หน่วย: พันเยน)

	จำนวนประชากร (ล้านคน)	สินทรัพย์ครัวเรือน (ล้านเยน)	สินทรัพย์ทางการเงิน (ล้านเยน)	อสังหาริมทรัพย์			สินทรัพย์คงทน
				รวม	บ้าน	ที่ดิน	
เฉลี่ย		35,880	9,470	25,140	5,230	19,920	1,270
ต่ำกว่า 30	35.976	8,540	-380	7,760	2,650	5,120	1,160
30s	15.737	14,000	-2,620	15,320	5,730	9,600	1,300
40s	17.758	23,950	740	21,900	6,540	15,360	1,310
50s	15.549	37,100	9,270	26,430	5,400	21,030	1,400
60s	18.373	49,250	17,850	30,040	5,070	24,970	1,360
มากกว่า 70s	23.592	50,240	18,600	30,690	3,800	26,890	950

Source: Kojima (2013)

¹⁰ อย่างไรก็ตาม ในปี ค.ศ. 2004 เศรษฐกิจของญี่ปุ่นได้กลับมาเติบโตอีกครั้ง เป็นผลให้ Tokyo Star Bank ออกผลิตภัณฑ์ Reverse Mortgage ใหม่ที่ให้สินเชื่อสูงถึงร้อยละ 90 ของมูลค่าที่อยู่อาศัย และไม่ต้องมีผู้ค้ำประกัน

ถึงแม้ว่า Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อที่ช่วยให้ผู้สูงอายุสามารถมีรายได้มาใช้จ่ายในวัยชรา อย่างไรก็ตาม ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีนโยบายรัฐสวัสดิการสำหรับประชาชนหลายนโยบาย เช่น นโยบาย Long-term Care Insurance Scheme ในปีค.ศ. 2000 ที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลสำหรับผู้สูงอายุ และนโยบาย My Home Lease System ที่สนับสนุนการมีรายได้ของผู้ที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เข้าร่วมเป็นเจ้าของ ซึ่งนโยบายเหล่านี้อาจทำให้ความต้องการสินเชื่อ Reverse Mortgage ลดลงได้ เนื่องจากมีข้อจำกัดที่น้อยกว่า เจ้าของสามารถย้ายที่อยู่ได้ และไม่มีความเสี่ยงทั้งจากอัตราดอกเบี้ยและการเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ (Ryan, 2017)

เปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage กับประเทศสหรัฐอเมริกา

โครงการ Reverse Mortgage ในประเทศญี่ปุ่น มีความแตกต่างจากโครงการ Reverse Mortgage ในประเทศสหรัฐอเมริกาอยู่หลายประเด็น รูปแบบผลิตภัณฑ์มีความหลากหลายขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงินที่เป็นผู้ดำเนินงาน โดยมีผู้ให้สินเชื่อ Reverse Mortgage 5 รายใหญ่ของประเทศญี่ปุ่นที่ประกอบด้วยภาครัฐและภาคเอกชน ในขณะที่สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศสหรัฐอเมริกาส่วนใหญ่ซึ่งอยู่ภายใต้โครงการ Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ของรัฐบาล ตัวอย่างเช่น ผู้ให้สินเชื่อของภาคเอกชนจะให้สินเชื่อแก่ผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป จะมีเพียงแต่ Tokyo Star Bank ที่ให้ผู้กู้ขอสินเชื่อได้ตั้งแต่อายุ 50 ปี จนถึงอายุ 80 ปี ขณะที่ผู้ให้สินเชื่อของภาครัฐกำหนดอายุขั้นต่ำไว้ที่ 65 ปี และอาจมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเงินเดือนหรือรายได้ขั้นต่ำของผู้สูงอายุ (เช่น Tokyo Star Bank มีเงื่อนไขว่าผู้ขอสินเชื่อต้องมีรายได้ต่อปีอย่างน้อยที่ 1.2 ล้านเยน) นอกจากนี้ยังมีการกำหนดราคาประเมินสินทรัพย์ขั้นต่ำที่จะนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่ออีกด้วย (เช่น Sumimoto Mitsui Trust Bank ได้กำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำไว้ที่ 80 ล้านเยน)

ในประเทศญี่ปุ่นมีเพียงบางสถาบันการเงินที่รองรับสินทรัพย์ค้ำประกันเป็นคอนโดมีเนียม ซึ่งมีแต่ Tokyo Star Bank เท่านั้น แต่ก็เพียงยอมรับคอนโดมีเนียมในบางพื้นที่สำคัญ อีกทั้งยังรองรับสินทรัพย์ค้ำประกันเพียงบ้านที่เป็นครอบครัวเดี่ยว และสินทรัพย์ที่นำมาค้ำประกันจะเป็นส่วนของที่ดินไม่รวมตัวบ้าน ในขณะที่ HECM ของประเทศสหรัฐอเมริกาสินทรัพย์ค้ำประกันจะรวมทั้งที่ดินและตัวบ้านด้วย (Kojima, 2013) สินเชื่อที่ผู้เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage ของประเทศญี่ปุ่นได้รับน้อยกว่าผู้เข้าร่วมสินเชื่อ Reverse Mortgage ของประเทศสหรัฐอเมริกา

สำหรับรูปแบบการจ่ายเงิน มีเพียงการจ่ายเงินแบบกำหนดระยะเวลา และแบบ line of credit ไม่มีรูปแบบของการจ่ายเงินตลอดชีวิต ซึ่งทำให้เกิดความกังวลแก่ผู้กู้กรณีหากหมดระยะเวลาของการได้รับสินเชื่อแล้ว ตนเองยังมีชีวิตอยู่จึงจำเป็นต้องย้ายออกจากบ้านที่นำมาค้ำประกัน

เงื่อนไขการขอสินเชื่อ Reverse Mortgage ของประเทศญี่ปุ่นนั้นค่อนข้างเข้มงวดต้องมีค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยที่ผู้ขอสินเชื่อต้องจ่ายประจำปี และที่สำคัญ ผลิตภัณฑ์ Reverse Mortgage ส่วนใหญ่ไม่มีลักษณะเป็น non-recourse ผู้กู้หรือผู้รับมรดกจำเป็นต้องชำระเงินส่วนที่ขาดจากการขายสินทรัพย์ค้ำประกัน และมีสถาบันการเงินที่ผู้เข้าร่วมโครงการ Reverse Mortgage บางแห่ง กำหนดให้ผู้กู้ต้องชำระคืนเงินต้นบางส่วนในกรณีที่ราคาของที่ดินลดลงน้อยกว่าสินเชื่อที่ได้รับการอนุมัติไปแล้ว (Kojima, 2013) นอกจากนี้ สถาบันการเงินเอกชนทุกแห่ง (ยกเว้น Tokyo Star Bank) กำหนดให้มีการจัดตั้ง Trust เพื่อป้องกันความขัดแย้งในการที่สถาบันการเงินจะนำสินทรัพย์ค้ำประกันออกขายทอดตลาดเมื่อผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต

โดยสรุป Reverse Mortgage ของประเทศญี่ปุ่นมีความหลากหลายผลิตภัณฑ์เนื่องจากเป็นการให้บริการทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน เงื่อนไขการขอสินเชื่อ Reverse Mortgage ของประเทศญี่ปุ่นนั้นค่อนข้างเข้มงวดกว่า HECM อีกทั้งส่วนใหญ่ยังไม่มีลักษณะ non-recourse ประกอบกับสวัสดิการทางสังคม (social security system) ของประเทศญี่ปุ่นที่เข้มแข็ง และการมีอายุที่ยืนยาวของชาวญี่ปุ่นที่ทำให้เกิด longevity risk เนื่องจากผลิตภัณฑ์ Reverse Mortgage ไม่มีการจ่ายเงินในลักษณะตลอดชีพ (tenure) จึงทำให้ความต้องการผลิตภัณฑ์นี้ค่อนข้างต่ำ (Kobayashi, Konishi, and Takeishi, 2017)

2.4 สินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศไทย

ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 มีมติเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยมีเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage: RM) รวมอยู่ด้วย ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับมอบหมายจากกระทรวงการคลังให้เป็นธนาคารที่ให้บริการสินเชื่อนี้ โดยธนาคารออมสินได้ประชาสัมพันธ์การเปิดให้บริการในช่วงปลายปี พ.ศ. 2560¹¹ และเริ่มให้บริการได้จริงในช่วงต้นปี พ.ศ. 2561 โดยการให้บริการเริ่มต้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม และในส่วนภูมิภาคเปิดให้บริการเฉพาะพื้นที่เขตอำเภอเมือง ต่อมาได้เปิดขยายให้บริการในพื้นที่ต่างๆ ทั่วประเทศ สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์เนื่องจากจำเป็นต้องมีการแก้ไขพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อให้สามารถให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage ได้ จึงทำให้เริ่มดำเนินการได้ช้ากว่าธนาคารออมสิน โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อสิ่งพิมพ์เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2562ว่าจะเปิดให้บริการในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562¹² สำหรับรายละเอียดสินเชื่อ Reverse Mortgage ของทั้ง 2 ธนาคารมีลักษณะโดยรวมใกล้เคียงกัน แต่จะมีรายละเอียดที่แตกต่างกันบ้างในบางประเด็น ตามที่แสดงในตารางที่ 2.5 ด้านล่างนี้

¹¹ <https://www.prachachat.net/finance/news-52918>

¹² <https://www.prachachat.net/finance/news-330094>

ตารางที่ 2.5 รายละเอียดสินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์

	ธนาคารออมสิน ¹³	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ¹⁴
คุณสมบัติผู้กู้	<p>1.บุคคลธรรมดา สัญชาติไทย อายุ ตั้งแต่ 60-80 ปี และไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ</p> <p>2.กรณีไม่มีคู่สมรส ผู้กู้ต้องมีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว กรณีมีคู่สมรส กรรมสิทธิ์ในหลักประกันจะต้องเป็นของผู้กู้และคู่สมรสเท่านั้น โดยคู่สมรสต้องเข้ามาเป็นผู้กู้ร่วม และคู่สมรสต้องมีคุณสมบัติตาม 1. ทั้งนี้ ไม่มีกรณีการกู้ร่วมกับบุคคลอื่น</p>	<p>1.บุคคลธรรมดา สัญชาติไทยอายุตั้งแต่ 60-80 ปี และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยโดยปลอดภาระจำนอง และไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ</p> <p>2. กู้ร่วมได้เฉพาะกับคู่สมรสตามกฎหมายหรือพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันที่มีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันเดียวกัน</p>
จำนวนเงินให้กู้	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
หลักประกัน	<p>ที่ดินพร้อมอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ให้กู้ได้ไม่เกิน 70% ของราคาประเมินหลักทรัพย์ - กรณีไม่ได้ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน มีเงื่อนไข ดังนี้ <p>1. ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ (กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา) เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินหลักทรัพย์</p>	กำหนดพื้นที่นำร่องหลักประกันต้องตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล

¹³ https://www.gsb.or.th/products/loan_rt/GSBRMLoan.aspx

¹⁴ <https://www.ghbank.co.th/product-detail/reverse-mortgage-loan>

	ธนาคารออมสิน ¹³	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ¹⁴
	2. นอกเหนือจากพื้นที่ตาม 1 ไม่เกิน 60% ของราคาประเมินหลักทรัพย์ ห้องชุด ให้กู้ได้ไม่เกิน 60% ของราคาประเมินหลักทรัพย์ ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า – ออกได้สะดวก และไม่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่สวน ที่ไร่ ที่นา	
ระยะเวลาการกู้	สูงสุดไม่เกิน 25 ปี	อย่างน้อย 6 เดือน และสูงสุดไม่เกิน 25 ปี
การจ่ายเงินกู้ให้แก่ผู้สูงอายุ	รายเดือน	รายเดือน
อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1 เท่ากับ 0% ปีที่ 2 เป็นต้นไป เท่ากับ MRR-1 ต่อปี ปัจจุบัน MRR เท่ากับ 6.495% ต่อปี	MRR ปัจจุบันเท่ากับ 6.375% ต่อปี

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

จากข้อมูลการให้บริการสินเชื่อของธนาคารทั้ง 2 แห่งจะเห็นว่ามีลักษณะใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามมีข้อสังเกตที่น่าสนใจคือ การให้สินเชื่อของธนาคารออมสินจะให้กับผู้กู้ที่เป็นสามีมิตรรยากันเท่านั้น¹⁵ แต่สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้กู้แก่ผู้สูงอายุที่เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันและถือครองโฉนดร่วมกัน และเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่งเริ่มให้บริการจึงครอบคลุมเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเท่านั้น การกำหนดวงเงินกู้ธนาคารออมสินจะคิดจากมูลค่าหลักประกันแล้วคูณด้วย 60% หรือ 70% เพื่อป้องกันความสูญเสียจากการขายบ้านได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน ซึ่งประเด็นนี้ทำให้ผู้สูงอายุจะได้รับเงินต่อเดือนจากธนาคารน้อยลง ธนาคารจำเป็นต้องป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากภาครัฐยังไม่ได้สนับสนุนเงินชดเชยหากเกิดความเสียหายจากการปล่อยสินเชื่อ ดังนั้นหากภาครัฐต้องการส่งเสริมความเป็นอยู่ของผู้สูงอายุ ควร

¹⁵ อย่างไรก็ตามข้อมูลจากการสัมภาษณ์ธนาคารออมสินพิจารณาให้สินเชื่อแก่ผู้สูงอายุที่เป็นพี่น้องและถือครองหลักประกันร่วมกันเป็นรายกรณี

จะต้องสนับสนุนเงินชดเชยความเสียหายดังกล่าว เพื่อที่ธนาคารจะปรับเพิ่มวงเงินกู้ได้มากขึ้น กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ให้ข้อมูลรายละเอียดสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันไว้ สำหรับรูปแบบการจ่ายเงินให้กับผู้สูงอายุของทั้ง 2 ธนาคารยังมีเพียงรูปแบบเดียวคือการจ่ายเป็นรายเดือน ขณะที่ในต่างประเทศมีการกำหนดรูปแบบการจ่ายเงินที่หลากหลายกว่าดังที่กล่าวมาแล้ว เช่น กำหนดเป็นวงเงินที่สามารถเบิกถอนได้ตามความต้องการ การกำหนดให้จ่ายเพิ่มขึ้นตามเวลา เป็นต้น ในส่วนของอัตราเบี้ยจะพบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์คิดอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าธนาคารออมสิน คือ 6.375% และ 5.495% ต่อปีตามลำดับ ซึ่งค่อนข้างสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป ซึ่งในการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามต่อไปจะได้สอบถามประเด็นดังกล่าวด้วย

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย และสถานที่ทำการทดลอง/เก็บข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสม (mixed method) โดยใช้การศึกษาเชิงปริมาณร่วมกับการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ ดังมีขั้นตอนดังนี้

3.1 วิธีการวิจัย

1) การสืบค้น รวบรวม และสังเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ

เพื่อให้เข้าใจสินเชื่อ Reverse Mortgage โครงการวิจัยนี้จะเริ่มโดยการทบทวนสืบค้นเอกสารเผยแพร่ต่างๆ เช่น งานวิจัยในวารสารวิชาการ หรือบทความจากสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ โดยละเอียด ซึ่งจะทำให้ทราบเบื้องต้นถึงประเด็นปัญหา รูปแบบ และแนวทางการให้สินเชื่อ Reverse Mortgage ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ รวมถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ดำเนินการโดยธนาคารออมสินในปัจจุบัน

2) การเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิ

เพื่อให้ทราบถึงความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ประเด็นปัญหาและหรือข้อสังเกตจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเป้าหมายการใช้สินเชื่อดังกล่าวในประเทศไทย โครงการวิจัยนี้จะเน้นการเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิจากกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากการทบทวนเอกสารเบื้องต้นงานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทยมีเพียงโครงการเดียว (สันติ ธิรพัฒน์ และสุภารัตน์ ต้นทองศักดิ์กุล, 2560) ซึ่งเป็นการศึกษาเบื้องต้นโดยใช้กลุ่มตัวอย่างที่ค่อนข้างน้อยกล่าวคือการสำรวจโดยแบบสอบถามจำนวน 25 ตัวอย่างและการสัมภาษณ์เชิงลึกจำนวน 10 ตัวอย่าง ก่อนที่ธนาคารทั้ง 2 แห่งจะให้บริการสินเชื่อนี้ โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพฯและปริมณฑล สำหรับโครงการวิจัยนี้จะใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มากขึ้น โดยพยายามให้ครอบคลุมทั้ง 1. ลูกค้าสินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสินในปัจจุบัน และ/หรือผู้ที่เคยขอสินเชื่อดังกล่าว 2. ผู้สูงอายุที่เป็นกลุ่มเป้าหมายในการใช้สินเชื่อในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.2. ขั้นตอนการดำเนินการวิจัยเชิงปริมาณ

3.2.1 กลุ่มตัวอย่าง

การวิเคราะห์เชิงปริมาณคณะผู้วิจัยจะทำการสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Survey) ซึ่งจะใช้กลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุที่ไม่เคยใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 240 คน ในช่วงอายุ 55 ถึง 70 ปี แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ไม่สามารถลงพื้นที่ในส่วนที่เหลือได้ จึงทำให้จำนวนตัวอย่างคงเหลือ 148 คน จากพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลได้แก่จังหวัดปทุมธานี ภาคกลางได้แก่จังหวัดราชบุรี ภาคเหนือได้แก่จังหวัดเชียงราย และเชียงใหม่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้แก่จังหวัดอุบลราชธานี และภาคตะวันออกได้แก่จังหวัดตราด (รายละเอียดในบทที่ 4)

โดยกลุ่มตัวอย่างจะรวมทั้งกลุ่มข้าราชการ ครูเกษียณอายุราชการ และกลุ่มผู้สูงอายุที่ไม่ได้รับบำนาญหรือสวัสดิการจากภาครัฐ ด้วยข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของผู้สูงอายุ โครงการนี้จะทำการศึกษาโดยเจาะจงพื้นที่ของกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุในชุมชน โดยผ่านเครือข่ายความร่วมมือของชุมชน ซึ่งผู้สูงอายุอาศัยในบ้านของตนเอง และผู้นำชุมชนสามารถช่วยประสานความร่วมมือกับกลุ่มเป้าหมายได้ เช่น กลุ่มสัจจะออมทรัพย์หรือชมรมผู้สูงอายุ การคัดเลือกตัวอย่างเพื่อทำการสำรวจในแต่ละพื้นที่ วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จากรายชื่อผู้สูงอายุที่เป็นสมาชิกของชมรมผู้สูงอายุหรือเครือข่ายชุมชน ตามที่ผู้ประสานงานในแต่ละพื้นที่จัดทำขึ้น การสำรวจในการศึกษานี้ค่อนข้างมีข้อจำกัดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงการหากกลุ่มตัวอย่างที่เข้าเงื่อนไขด้านอายุและต้องมีบ้านเป็นชื่อของตนเองหรือคู่สมรสอีกด้วย

3.2.2 ขั้นตอนในการเก็บข้อมูล

ขั้นตอนในการจัดเก็บข้อมูล จะแบ่งออกเป็นการสำรวจ 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่ 1: การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นและการให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อ Reverse Mortgage

การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น 1 ชั่วโมง

- ข้อมูลประชากรเบื้องต้น (เพศ อายุ สมาชิกครอบครัวที่อยู่บ้านเดียวกัน/ไม่ได้อยู่ด้วยกัน)
- ข้อมูลทางเศรษฐกิจภาวะทั่วไป (Self employed บำนาญ ยังทำงาน อาชีพก่อนเกษียณ)
- เคยรู้จักสินเชื่อประเภทนี้หรือไม่
- ความรู้ทางการเงิน (Financial Literacy)

การให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อ Reverse Mortgage 1 ชั่วโมง

- อธิบายรายละเอียด (เช่นว่า ผู้รับมรดกยังมีสิทธิในการไถ่ถอนคืน ความไม่ชัดเจนในเรื่องกฎหมาย)
- ตอบข้อซักถามผู้เข้ารับการอบรม
- ความสนใจในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เบื้องต้น
- สรุปประเด็นคำถามเพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามนำไปพิจารณา ได้แก่ ความต้องการใช้สินเชื่อ และข้อกังวลต่อสินเชื่อ Reverse Mortgage เพื่อนำกลับมาตอบแบบสอบถามในครั้งถัดไป

ครั้งที่ 2: หลังจากการสำรวจครั้งแรกประมาณ 2 – 4 สัปดาห์

- ตรวจสอบความคิดเห็นโดยการตอบแบบสอบถามส่วนสุดท้าย การตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้และเหตุผล
- ข้อกังวลใจอื่นๆ
- การซักถามยืนยันการตัดสินใจ

3.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ความต้องการและการเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage

ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสำรวจ (Survey) ด้วยแบบสอบถามนี้ จะถูกนำไปวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative) โดยทำการวิเคราะห์สถิติเบื้องต้นของกลุ่มตัวอย่าง (summary statistics) รวมถึงการวิเคราะห์ความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ด้วยวิธี logistic regression ดังนี้

$$Prob(Y_i = 1) = \frac{e^{-(\beta_0 + \sum_{j=1}^J \beta_j x_{i,j} + \epsilon_i)}}{1 + e^{-(\beta_0 + \sum_{j=1}^J \beta_j x_{i,j} + \epsilon_i)}}$$

โดยที่ Y = ตัวแปรตามซึ่งสะท้อนความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage (โดยค่าเท่ากับ 1 คือต้องการใช้ และ 0 ไม่ต้องการใช้)

$x_{i,j}$ = ตัวแปรอิสระที่กำหนดความต้องการใช้สินเชื่อ

β_0 = ค่าคงที่

β_j = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยจาก logistic regression

3.3 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ

การเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพเป็นส่วนสนับสนุนสำคัญในการตอบคำถามและช่วยอธิบายเหตุผล (Why) และเงื่อนไขปัจจัยที่เกี่ยวข้อง (How) กับการเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุที่มีความหลากหลาย คณะผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพโดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) ผู้สูงอายุที่ขอสินเชื่อ Reverse Mortgage กับธนาคาร

3.3.1 การเก็บข้อมูล

นักวิจัยได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ไปยังธนาคารที่ให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage โดยธนาคารได้ประสานกับลูกค้าและสอบถามความสนใจในการให้สัมภาษณ์เชิงลึกให้กับงานวิจัยนี้ แต่เนื่องจากจำนวนผู้ใช้บริการสินเชื่อยังมีไม่มากนัก และผู้สูงอายุอาจมีความกังวลต่อการให้ข้อมูลส่วนบุคคล ทำให้มีจำนวนผู้สมัครใจให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 5 ราย โดยรายละเอียดจะได้กล่าวถึงในบทถัดไป

3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบผสมวิธี การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจะเป็นส่วนสนับสนุนในการอธิบายความสัมพันธ์ของเหตุปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage คณะผู้วิจัยจะนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณเป็นแนวทางการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยให้ความสำคัญกับตัวแปรที่มีผลต่อการเข้าถึงสินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขความต้องการของผู้สูงอายุประเภทต่างๆ ด้วย

บทที่ 4

ผลการศึกษาวิจัย

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินความต้องการสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย และทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง ความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เพื่อตอบวัตถุประสงค์การวิจัยดังกล่าวในบทนี้จะได้นำเสนอผลการศึกษาซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วนคือผลการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณซึ่งได้จากสำรวจความเห็นโดยใช้แบบสอบถาม รวมถึงการวิเคราะห์โดยใช้ Logistic Regression และผลการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยมีรายละเอียดผลการศึกษาดังนี้

4.1 ผลการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ

4.1.1 การสำรวจโดยแบบสอบถาม

- กลุ่มตัวอย่าง

นักวิจัยได้ทำการสำรวจความเห็นจากกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี ราชบุรี เชียงใหม่ เชียงราย อุบลราชธานี และตราด จำนวน 154 ตัวอย่าง และนำมาใช้ในการวิเคราะห์จำนวน 148 ตัวอย่าง เนื่องจากมีกลุ่มตัวอย่างที่อายุไม่อยู่ในช่วงที่กำหนด รายละเอียดตามตารางที่ 4.1.1

ตารางที่ 4.1.1 จำนวนตัวอย่างการสำรวจโดยแบบสอบถาม

จังหวัด	แบบสอบถามทั้งหมด		แบบสอบถามที่วิเคราะห์*	
	จำนวน	%	จำนวน	%
ปทุมธานี	41	26.62%	39	26.35%
ราชบุรี	16	10.39%	15	10.14%
เชียงใหม่/เชียงราย	57	37.01%	55	37.16%
อุบลราชธานี	20	12.99%	20	13.51%
ตราด	20	12.99%	19	12.84%
รวมทั้งสิ้น	154	100.00%	148	100.00%

หมายเหตุ: * แบบสอบถามที่นำไปวิเคราะห์จะเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีช่วงอายุตามขอบเขตของการวิจัย

- ลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง

ในส่วนนี้นักวิจัยจะได้อธิบายผลการสำรวจสถิติเชิงบรรยายลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ข้อมูลรายได้และภาระค่าใช้จ่าย ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิด ทักษะคิดต่อการใช้สินเชื่อ จำนองย้อนกลับ ดังแสดงในตารางที่ 4.1.2 – 4.1.5

รายได้และภาระค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.1.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุ พบว่า 68.92% ของผู้ตอบแบบสอบถาม หรือจำนวน 102 ตัวอย่างจากทั้งหมด 148 ตัวอย่างเป็นเพศหญิง และเพศชายมีจำนวน 46 ตัวอย่างหรือคิดเป็น 31.08% สำหรับอายุเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 64.3 ปี ส่วนระดับการศึกษาส่วนใหญ่ต่ำกว่ามัธยมศึกษาคิดเป็น 41.26% หรือมีจำนวน 59 ตัวอย่าง และผู้จบการศึกษามากกว่าปริญญาตรีขึ้นไปเท่ากับ 33.56% หรือ 48 ตัวอย่าง โดยเป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มตัวอย่างจากจังหวัดราชบุรีอุบลราชธานีและตราด มีระดับการศึกษาที่สูงกว่าพื้นที่อื่นๆ เช่น จังหวัดราชบุรี มีระดับการศึกษาตั้งแต่ระดับปริญญาตรีขึ้นไปทั้งหมด สำหรับสถานภาพสมรสส่วนใหญ่ 64.86% หรือ 96 ตัวอย่าง มีสถานภาพสมรส ตามด้วยหม้าย โสด และหย่าร้าง คิดเป็น 15.54% 10.81% และ 8.78% ตามลำดับ เมื่อพิจารณาลักษณะการอยู่อาศัยพบว่าผู้สูงอายุของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับสามีหรือภรรยา และ/หรืออยู่กับลูกหลาน คิดเป็น 46.31% และ 36.95% ตามลำดับ โดยมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 3.55 คน และมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผู้มีรายได้ต่อสมาชิกครัวเรือนทั้งหมด (dependency ratio) เท่ากับ 0.58 นั้นหมายถึงโดยเฉลี่ยทุกๆ 2 คนของสมาชิกในครัวเรือนจะมีรายได้ 1 คน โดยประมาณ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวในพื้นที่จังหวัดราชบุรี อุบลราชธานีและตราด ค่อนข้างสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ สำหรับบ้านที่ผู้สูงอายุอาศัยอยู่ปัจจุบันกว่า 72.6% เป็นบ้านเดี่ยวที่สร้างในพื้นที่ตนเอง ตามมาด้วยบ้านทาวเฮ้าส์ในโครงการ 16.44% ทางด้านภาวะสุขภาพ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คิดว่าสุขภาพโดยทั่วไปของตนอยู่ในระดับดีคิดเป็น 56.08% และ 55.86% คิดว่าตนเองมีสุขภาพใกล้เคียงกับบุคคลอื่นที่มีอายุเท่ากัน และส่วนใหญ่ 85.42% ของกลุ่มตัวอย่างไม่ต้องใช้อุปกรณ์ช่วยเหลือทางการแพทย์ โดยในแต่ละพื้นที่มีลักษณะภาวะสุขภาพที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

ตารางที่ 4.1.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุ

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ข้อมูลทั่วไป:												
<u>เพศ</u>												
ชาย	46	31.08%	16	41.03%	1	6.67%	18	32.73%	4	20.00%	7	36.84%
หญิง	102	68.92%	23	58.97%	14	93.33%	37	67.27%	16	80.00%	12	63.16%
<u>อายุ</u>												
ค่าเฉลี่ย	64.30		64.18		64.07		65.02		66.15		60.74	
อายุ น้อยกว่า 61 ปี	33	22.30%	8	20.51%	5	33.33%	8	14.55%	1	5.00%	11	57.89%
อายุ 61-65 ปี	49	33.11%	16	41.03%	3	20.00%	22	40.00%	6	30.00%	2	10.53%
อายุ 66 ปีขึ้นไป	66	44.59%	15	38.46%	7	46.67%	25	45.45%	13	65.00%	6	31.58%
<u>สามารถอ่านและเขียนหนังสือ</u>												
ได้	114	95.00%	28	87.50%	13	100.00%	39	95.12%	17	100.00%	17	100.00%
ไม่ได้	6	5.00%	4	12.50%	0	0.00%	2	4.88%	0	0.00%	0	0.00%
<u>ระดับการศึกษา</u>												
ต่ำกว่ามัธยมศึกษา	59	41.26%	19	50.00%	0	0.00%	34	66.67%	0	0.00%	6	31.58%
มัธยมศึกษาตอนต้น	18	12.59%	8	21.05%	0	0.00%	6	11.76%	3	15.00%	1	5.26%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
มัธยมศึกษาตอนปลาย	13	9.09%	4	10.53%	0	0.00%	6	11.76%	1	5.00%	2	10.53%
ปริญญาตรี	37	25.87%	5	13.16%	9	60.00%	3	5.88%	12	60.00%	8	42.11%
สูงกว่าปริญญาตรี	11	7.69%	0	0.00%	6	40.00%	1	1.96%	3	15.00%	1	5.26%
อื่น ๆ (อนุปริญญา)	5	3.50%	2	5.26%	0	0.00%	1	1.96%	1	5.00%	1	5.26%
สถานภาพสมรส												
สมรส	96	64.86%	26	66.67%	8	53.33%	34	61.82%	14	70.00%	14	73.68%
โสด	16	10.81%	3	7.69%	4	26.67%	4	7.27%	2	10.00%	3	15.79%
หย่าร้าง	13	8.78%	6	15.38%	0	0.00%	5	9.09%	0	0.00%	2	10.53%
หม้าย	23	15.54%	4	10.26%	3	20.00%	12	21.82%	4	20.00%	0	0.00%
ลักษณะการอยู่อาศัย:												
ปัจจุบันท่านอาศัยอยู่กับใคร [ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ]												
คนเดียว	18	8.87%	8	15.09%	1	5.00%	4	5.71%	3	10.00%	2	6.67%
สามีหรือภรรยา	94	46.31%	24	45.28%	8	40.00%	34	48.57%	14	46.67%	14	46.67%
ลูกหรือหลาน (ลูกของลูก)	75	36.95%	20	37.74%	5	25.00%	26	37.14%	12	40.00%	12	40.00%
ญาติ	11	5.42%	1	1.89%	5	25.00%	4	5.71%	1	3.33%	0	0.00%
อื่นๆ (ครอบครัว เช่น พ่อแม่, พี่น้อง)	5	2.46%	0	0.00%	1	5.00%	2	2.86%	0	0.00%	2	6.67%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>สมาชิกทั้งหมดในครัวเรือน (คน)</u>												
ค่าเฉลี่ย	3.55		3.19		3.31		3.88		3.45		3.63	
1-2 คน	44	31.65%	17	47.22%	4	30.77%	12	23.53%	7	35.00%	4	21.05%
2 คนขึ้นไป	95	68.35%	19	52.78%	9	69.23%	39	76.47%	13	65.00%	15	78.95%
<u>ลักษณะของผู้มีรายได้ในครัวเรือน: อัตราส่วนผู้มิรายได้ต่อสมาชิกครัวเรือนทั้งหมด (Dependency Ratio)</u>												
ค่าเฉลี่ย	0.58		0.47		0.75		0.51		0.78		0.68	
0 – 0.25	29	20.86%	12	33.33%	1	7.69%	13	25.49%	1	5.00%	2	10.53%
0.26 – 0.50	38	27.34%	11	30.56%	3	23.08%	19	37.25%	2	10.00%	3	15.79%
> 0.50	72	51.80%	13	36.11%	9	69.23%	19	37.25%	17	85.00%	14	73.68%
<u>บ้านที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน</u>												
เป็นเจ้าของเองทั้งบ้านและที่ดิน	122	82.43%	37	94.87%	10	66.67%	40	72.73%	18	90.00%	17	89.47%
อาศัยกับลูกหรือหลาน (ลูกของลูก)	15	10.14%	1	2.56%	2	13.33%	11	20.00%	1	5.00%	0	0.00%
อาศัยกับญาติพี่น้อง	3	2.03%	1	2.56%	1	6.67%	1	1.82%	0	0.00%	0	0.00%
เช่า	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
อาศัยบ้านคนอื่นที่ไม่ใช่ญาติ	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ปลูกบ้านบนที่ของคนอื่น	2	1.35%	0	0.00%	1	6.67%	1	1.82%	0	0.00%	0	0.00%
อื่นๆ (พ่อแม่, สามเณร, ภรรยา)	6	4.05%	0	0.00%	1	6.67%	2	3.64%	1	5.00%	2	10.53%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ลักษณะบ้านที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน												
บ้านเดี่ยวในโครงการ	10	6.85%	0	0.00%	6	40.00%	0	0.00%	4	20.00%	0	0.00%
ทาวเฮ้าส์ในโครงการ	24	16.44%	21	53.85%	3	20.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
คอนโดมิเนียม	3	2.05%	3	7.69%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
บ้านเดี่ยวที่สร้างในพื้นที่ตนเอง	106	72.60%	15	38.46%	6	40.00%	52	98.11%	15	75.00%	18	94.74%
ตึกแถวอาคารพาณิชย์	3	2.05%	0	0.00%	0	0.00%	1	1.89%	1	5.00%	1	5.26%
ลักษณะสุขภาพ:												
สุขภาพโดยทั่วไปของท่านในปัจจุบัน												
ดีมาก	22	14.86%	6	15.38%	2	13.33%	8	14.55%	3	15.00%	3	15.79%
ดี	83	56.08%	21	53.85%	9	60.00%	26	47.27%	13	65.00%	14	73.68%
ปานกลาง	41	27.70%	11	28.21%	4	26.67%	20	36.36%	4	20.00%	2	10.53%
แย่มาก (ไม่ต้องมีคนดูแล)	1	0.68%	1	2.56%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
แย่มาก (ต้องมีคนดูแล)	1	0.68%	0	0.00%	0	0.00%	1	1.82%	0	0.00%	0	0.00%
สุขภาพของท่านเมื่อเปรียบเทียบกับบุคคลอื่นที่มีอายุเท่ากัน												
ดีกว่า	61	42.07%	19	50.00%	11	73.33%	16	29.63%	6	31.58%	9	47.37%
พอๆ กัน	81	55.86%	16	42.11%	4	26.67%	38	70.37%	13	68.42%	10	52.63%
แย่งกว่า	3	2.07%	3	7.89%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>อุปกรณ์ทางการแพทย์/เครื่องช่วยเหลือที่ใช้</u>												
มี	21	14.58%	7	18.42%	3	20.00%	9	16.98%	2	10.53%	0	0.00%
ไม่มี	123	85.42%	31	81.58%	12	80.00%	44	83.02%	17	89.47%	19	100.00%

รายได้และภาระค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 4.1.3 แสดงรายได้และรายจ่ายของกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุพบว่า ในปีที่ผ่านมากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท มีจำนวน 40% ของกลุ่มตัวอย่าง หากแต่มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่โดยราชบุรี อุบลราชธานีและตราด มีรายได้ค่อนข้างสูงกว่าพื้นที่อื่น ซึ่งสอดคล้องกับผลระดับการศึกษาที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยแหล่งที่มาของรายได้หลักเท่ากับ 32.35% มาจากเงินบำนาญ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มาจากจังหวัดราชบุรีและอุบลราชธานี สำหรับแหล่งรายได้อื่นๆ ค่อนข้างมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน เช่น รายได้จากการทำงานทั่วไป และจากภาคการเกษตรมีสัดส่วน 11.76% และ 10.29% ตามลำดับ โดยมีการกระจุกตัวของกลุ่มตัวอย่างในจังหวัดเชียงใหม่ เชียงรายและตราด (ภาคการเกษตร) และจังหวัดปทุมธานี เชียงใหม่ และเชียงราย (การทำงานทั่วไป) สำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพารายได้จากบุตรหลานหรือญาติส่งมาให้นั้น ค่อนข้างน้อยมีเพียง 6 ตัวอย่าง หรือ 8.82%

เมื่อพิจารณาด้านภาระค่าใช้จ่าย พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีพโดยเฉลี่ยต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท เท่ากับ 35.86% รองลงมาคือมีรายจ่ายระหว่าง 5,000-10,000 บาทคิดเป็น 31.03% โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีรายจ่ายเพื่อดูแลบุตรหลานหรือญาติคิดเป็น 41.10% และมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือนอีก 27.40% ส่วนภาระจ่ายคินหนี้สิน 50.00% ของกลุ่มตัวอย่างไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ และอีก 17.12% ของกลุ่มตัวอย่างผ่อนชำระหนี้ที่น้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4.1.3 รายได้และภาระค่าใช้จ่าย

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้: (ในปีที่ผ่านมา)												
<u>ในปีที่ผ่านมาท่านมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน</u>												
น้อยกว่า 5,000 บาท	58	40.00%	15	38.46%	0	0.00%	39	75.00%	2	10.00%	2	10.53%
5,001-10,000 บาท	31	21.38%	17	43.59%	0	0.00%	10	19.23%	1	5.00%	3	15.79%
10,001-20,000 บาท	11	7.59%	4	10.26%	3	20.00%	1	1.92%	2	10.00%	1	5.26%
20,001-30,000 บาท	20	13.79%	2	5.13%	3	20.00%	2	3.85%	7	35.00%	6	31.58%
30,001-40,000 บาท	7	4.83%	0	0.00%	2	13.33%	0	0.00%	4	20.00%	1	5.26%
มากกว่า 40,001 บาท	18	12.41%	1	2.56%	7	46.67%	0	0.00%	4	20.00%	6	31.58%
<u>รายได้ของท่านมาจากแหล่งใด [อันดับแรก]</u>												
เงินเดือนจากการรับราชการหรือ รัฐวิสาหกิจ	2	2.94%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	7.14%	1	9.09%
เงินเดือนจากองค์กรอื่นๆ	3	4.41%	1	4.76%	0	0.00%	1	7.69%	0	0.00%	1	9.09%
รายได้ตนเองจากภาคการเกษตร (รวมถึง ปศุสัตว์และประมง)	7	10.29%	0	0.00%	0	0.00%	3	23.08%	0	0.00%	4	36.36%
รายได้ตนเองจากการรับจ้างทั่วไป	8	11.76%	5	23.81%	0	0.00%	3	23.08%	0	0.00%	0	0.00%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้ตนเองจากการเป็นเจ้าของธุรกิจ หรือค้าขาย	7	10.29%	4	19.05%	1	11.11%	0	0.00%	1	7.14%	1	9.09%
ดอกเบี้ยย	1	1.47%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	7.14%	0	0.00%
ค่าเช่าบ้าน/ที่ดิน	1	1.47%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	7.14%	0	0.00%
บุตรหลานหรือญาติส่งมาให้	6	8.82%	4	19.05%	0	0.00%	1	7.69%	0	0.00%	1	9.09%
เงินบำนาญ	22	32.35%	1	4.76%	8	88.89%	1	7.69%	9	64.29%	3	27.27%
เบี้ยผู้สูงอายุ	6	8.82%	4	19.05%	0	0.00%	2	15.38%	0	0.00%	0	0.00%
สวัสดิการอื่นจากภาครัฐ (เช่น บัตร สวัสดิการแห่งรัฐ เบี้ยผู้พิการ เป็นต้น)	1	1.47%	0	0.00%	0	0.00%	1	7.69%	0	0.00%	0	0.00%
อื่นๆ (อสม., สามเณร/ภรรยา, ไม่ระบุ)	4	5.88%	2	9.52%	0	0.00%	1	7.69%	1	7.14%	0	0.00%
<u>ท่านเคยหรือกำลังรับราชการ</u>												
ใช่	45	31.47%	3	8.11%	14	93.33%	5	9.43%	17	85.00%	6	33.33%
ไม่ใช่	98	68.53%	34	91.89%	1	6.67%	48	90.57%	3	15.00%	12	66.67%
<u>ท่านเคยหรือกำลังเป็นพนักงานซึ่งมีเงินเดือนประจำ</u>												
ใช่	50	37.31%	20	55.56%	3	25.00%	9	17.65%	10	55.56%	8	47.06%
ไม่ใช่	84	62.69%	16	44.44%	9	75.00%	42	82.35%	8	44.44%	9	52.94%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>ท่านมีประกันสังคมหรือไม่</u>												
มี	22	15.71%	13	34.21%	0	0.00%	4	7.69%	2	11.11%	3	15.79%
ไม่มี	118	84.29%	25	65.79%	13	100.00%	48	92.31%	16	88.89%	16	84.21%
ภาระค่าใช้จ่าย:												
<u>ในหนึ่งปีที่ผ่านมา รายจ่ายเพื่อการดำรงชีพโดยเฉลี่ยต่อเดือน</u>												
น้อยกว่า 5,000 บาท	52	35.86%	15	38.46%	0	0.00%	32	60.38%	3	15.00%	2	11.11%
5,001-10,000 บาท	45	31.03%	21	53.85%	2	13.33%	11	20.75%	3	15.00%	8	44.44%
10,001-20,000 บาท	24	16.55%	3	7.69%	9	60.00%	4	7.55%	5	25.00%	3	16.67%
20,001-30,000 บาท	16	11.03%	0	0.00%	2	13.33%	3	5.66%	8	40.00%	3	16.67%
มากกว่า 30,000 บาท	8	5.52%	0	0.00%	2	13.33%	3	5.66%	1	5.00%	2	11.11%
<u>ในหนึ่งปีที่ผ่านมา ท่านมีรายจ่ายเพื่อดูแลบุตรหลาน หรือญาติอื่นๆ โดยเฉลี่ยต่อเดือน</u>												
ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้	60	41.10%	23	60.53%	5	33.33%	19	35.19%	5	25.00%	8	42.11%
น้อยกว่า 5,000 บาท	40	27.40%	7	18.42%	0	0.00%	19	35.19%	8	40.00%	6	31.58%
5,001-10,000 บาท	29	19.86%	7	18.42%	7	46.67%	9	16.67%	3	15.00%	3	15.79%
10,001-20,000 บาท	5	3.42%	1	2.63%	1	6.67%	1	1.85%	1	5.00%	1	5.26%
20,001-30,000 บาท	4	2.74%	0	0.00%	1	6.67%	0	0.00%	3	15.00%	0	0.00%
มากกว่า 30,000 บาท	8	5.48%	0	0.00%	1	6.67%	6	11.11%	0	0.00%	1	5.26%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>ในหนึ่งปีที่ผ่านมาท่านต้องจ่ายคืนหนี้สินหรือผ่อนค่างวดต่างๆ โดยเฉลี่ยต่อเดือน</u>												
ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้	73	50.00%	29	76.32%	5	33.33%	24	44.44%	8	40.00%	7	36.84%
น้อยกว่า 5,000 บาท	25	17.12%	3	7.89%	0	0.00%	17	31.48%	2	10.00%	3	15.79%
5,001-10,000 บาท	23	15.75%	4	10.53%	4	26.67%	6	11.11%	3	15.00%	6	31.58%
10,001-20,000 บาท	11	7.53%	0	0.00%	4	26.67%	3	5.56%	4	20.00%	0	0.00%
20,001-30,000 บาท	10	6.85%	1	2.63%	2	13.33%	3	5.56%	2	10.00%	2	10.53%
มากกว่า 30,000 บาท	4	2.74%	1	2.63%	0	0.00%	1	1.85%	1	5.00%	1	5.26%
<u>รายได้ที่ท่านได้รับจะเพียงพอต่อการดำเนินชีวิตจนท่านเสียชีวิต</u>												
เพียงพอ	93	64.14%	25	65.79%	13	86.67%	26	48.15%	18	90.00%	11	61.11%
ไม่เพียงพอ	52	35.86%	13	34.21%	2	13.33%	28	51.85%	2	10.00%	7	38.89%

ทักษะทางการเงินและความสามารถกระบวนการคิด

ทักษะทางการเงิน (financial literacy) และความสามารถกระบวนการคิด (cognitive ability) เป็นปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจทางการเงิน (เช่น Campbell, 2016 และ Cole et al., 2011) ตารางที่ 4.1.4 แสดงผลการประเมินความรู้ทางการเงิน 3 ข้อ (Lusardi and Mitchell, 2011) ในเรื่องเกี่ยวกับการคิด ดอกเบี้ยทบต้น การเปลี่ยนแปลงค่าเงินตามเวลา และความเข้าใจเรื่องเงินเฟ้อ ซึ่งการตัดสินใจเรื่องสินเชื่อ จำนองย้อนกลับจำเป็นที่ผู้สูงอายุจะต้องมีทักษะทางการเงินขั้นต้น

ตามตารางที่ 4.1.4 จะเห็นว่าผู้สูงอายุในกลุ่มตัวอย่างมีความรู้ทางการเงินค่อนข้างดีโดยตอบคำถามถูกทุกข้อคิดเป็น 37.16% ตอบคำถามถูก 2 ข้อ คิดเป็น 36.49% โดยที่ตอบคำถามถูก 1 ข้อ มีเพียง 21.62% และตอบคำถามไม่ถูกเลยเพียง 4.73% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับผลประเมินความสามารถตนเองในการจัดการการเงินของกลุ่มตัวอย่างพบว่าส่วนใหญ่ประเมินตนเองในระดับพอใช้ 45.89% และน้อยอีกถึง 29.45% จึงเป็นไปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างไม่มีลักษณะมั่นใจตนเองสูงเกินไป (overconfidence) ทั้งนี้กลุ่มตัวอย่างมีความเข้าใจการคิดดอกเบี้ยทบต้นมากที่สุด เนื่องจากส่วนใหญ่ตอบถูกถึง 85.14% ส่วนความเข้าใจการเปลี่ยนแปลงค่าเงินตามเวลา และความเข้าใจเรื่องเงินเฟ้อ สัดส่วนผู้สูงอายุที่ตอบถูกใกล้เคียงกัน คือ 61.49% และ 59.46% ตามลำดับ โดยจังหวัดราชบุรีตอบคำถามถูกทุกข้อมากที่สุด คือ 46.67% ส่วนจังหวัดนครศรีธรรมราชตอบคำถามไม่ถูกทุกข้อมากที่สุด คือ 10.53%

สำหรับความสามารถของกระบวนการคิด โดยการใช้แบบทดสอบ 3 ข้อ (Frederick, 2005) พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความสามารถของกระบวนการคิดค่อนข้างต่ำ กล่าวคือ ตอบคำถามถูกทุกข้อมีเพียง 6.76% ตอบคำถามถูก 2 ข้อ เท่ากับ 20.27% ตอบคำถามถูก 1 ข้อ คิดเป็น 41.22% และตอบคำถามไม่ถูกเลยเท่ากับ 31.76% โดยมีจังหวัดปทุมธานี ราชบุรี และอุบลราชธานี ที่ตอบคำถามได้ถูกต้องอย่างน้อย 2 ข้อมากกว่าพื้นที่อื่นๆ

ตารางที่ 4.1.4 ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิดของผู้สูงอายุไทย

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ประเมินความสามารถตนเองในการบริหารจัดการการเงิน												
ดีที่สุด	11	7.53%	3	7.89%	0	0.00%	8	14.55%	0	0.00%	0	0.00%
ดี	12	8.22%	0	0.00%	1	7.14%	10	18.18%	0	0.00%	1	5.26%
พอใช้	67	45.89%	26	68.42%	3	21.43%	24	43.64%	7	35.00%	7	36.84%
น้อย	43	29.45%	6	15.79%	10	71.43%	9	16.36%	8	40.00%	10	52.63%
น้อยที่สุด	13	8.90%	3	7.89%	0	0.00%	4	7.27%	5	25.00%	1	5.26%
ความรู้ทางการเงิน:												
ตอบไม่ถูกทุกข้อ	7	4.73%	3	7.69%	0	0.00%	2	3.64%	0	0.00%	2	10.53%
ตอบถูก 1 ข้อ	32	21.62%	10	25.64%	1	6.67%	18	32.73%	2	10.00%	1	5.26%
ตอบถูก 2 ข้อ	54	36.49%	10	25.64%	7	46.67%	19	34.55%	10	50.00%	8	42.11%
ตอบถูก 3 ข้อ	55	37.16%	16	41.03%	7	46.67%	16	29.09%	8	40.00%	8	42.11%
ดอกเบี้ยทบต้น												
ตอบถูก	126	85.14%	31	79.49%	15	100.00%	47	85.45%	16	80.00%	17	89.47%
ตอบผิด	22	14.86%	8	20.51%	0	0.00%	8	14.55%	4	20.00%	2	10.53%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>การเปลี่ยนแปลงค่าเงินตามเวลา</u>												
ตอบถูก	91	61.49%	22	56.41%	8	53.33%	33	60.00%	18	90.00%	10	52.63%
ตอบผิด	57	38.51%	17	43.59%	7	46.67%	22	40.00%	2	10.00%	9	47.37%
<u>ค่าเงินเพื่อ</u>												
ตอบถูก	88	59.46%	25	64.10%	13	86.67%	24	43.64%	12	60.00%	14	73.68%
ตอบผิด	60	40.54%	14	35.90%	2	13.33%	31	56.36%	8	40.00%	5	26.32%
ความสามารถของกระบวนการคิด:												
ตอบไม่ถูกทุกข้อ	47	31.76%	11	28.21%	2	13.33%	20	36.36%	6	30.00%	8	42.11%
ตอบถูก 1 ข้อ	61	41.22%	12	30.77%	7	46.67%	28	50.91%	5	25.00%	9	47.37%
ตอบถูก 2 ข้อ	30	20.27%	9	23.08%	5	33.33%	5	9.09%	9	45.00%	2	10.53%
ตอบถูก 3 ข้อ	10	6.76%	7	17.95%	1	6.67%	2	3.64%	0	0.00%	0	0.00%
<u>กระบวนการคิดข้อ 1</u>												
ตอบถูก	81	54.73%	21	53.85%	13	86.67%	23	41.82%	13	65.00%	11	57.89%
ตอบผิด	67	45.27%	18	46.15%	2	13.33%	32	58.18%	7	35.00%	8	42.11%
<u>กระบวนการคิดข้อ 2</u>												
ตอบถูก	57	38.51%	20	51.28%	6	40.00%	19	34.55%	10	50.00%	2	10.53%
ตอบผิด	91	61.49%	19	48.72%	9	60.00%	36	65.45%	10	50.00%	17	89.47%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>กระบวนการคิดข้อ 3</u>												
ตอบถูก	13	8.78%	10	25.64%	1	6.67%	2	3.64%	0	0.00%	0	0.00%
ตอบผิด	135	91.22%	29	74.36%	14	93.33%	53	96.36%	20	100.00%	19	100.00%

การรับรู้ และความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เบื้องต้นของผู้สูงอายุไทย

แบบสอบถามในส่วนนี้ต้องการศึกษาการรับรู้ข้อมูลข่าวสารของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับที่ได้มีการให้บริการในประเทศไทยมาระยะเวลาหนึ่งตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2560 รวมถึงสอบถามความสนใจเบื้องต้นก่อนที่จะให้ผู้ตอบแบบสอบถามกลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมอย่างละเอียดที่บ้านอีกครั้ง และมีโอกาสปรึกษาหารือกับสมาชิกในครัวเรือนแล้วด้วย จึงค่อยกลับมาตอบแบบสอบถามในส่วนสุดท้ายถัดไป

ตามตารางที่ 4.1.5 จะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างกว่า 65.07% ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยินสินเชื่อจำนองย้อนกลับมาก่อน โดยผลค่อนข้างแตกต่างกันในรายพื้นที่ โดยมีจังหวัดปทุมธานีมีสัดส่วนที่ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยินน้อยที่สุดคิดเป็น 51.28% ตามด้วยตราด 55.56% เชียงใหม่/เชียงราย 64.81% ราชบุรี 80% และอุบลราชธานี 90% แต่เมื่อถามความเข้าใจต่อสินเชื่อดังกล่าวกับผู้ที่ตอบว่ารู้จักหรือเคยได้ยินพบว่าจังหวัดปทุมธานีซึ่งมีจำนวนผู้ตอบมากที่สุดเข้าใจผิดว่าเป็นสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านหรือเงินช่วยเหลือที่ได้รับจากภาครัฐมากที่สุดคิดเป็น 29.41% และ 23.53% ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาความเข้าใจกับอีกคำถามหนึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างค่อนข้างเข้าใจวัตถุประสงค์ของสินเชื่อจำนองย้อนกลับว่าเป็นสินเชื่อที่ทำให้การใช้ชีวิตสุขสบายมากขึ้นหรือเพื่อให้มีเงินเพียงพอสำหรับรายจ่ายที่จำเป็นในการดำรงชีวิต คิดเป็น 27.08% และ 54.17% ตามลำดับ ตอบคำถามเรื่องทัศนคติการย้ายที่อยู่ของผู้สูงอายุพบว่าส่วนใหญ่ไม่อยากร้ายถ้าไม่จำเป็น หรือยังงั้นก็ไม่ย้าย คิดเป็น 56% และ 38% มีเพียง 6% เท่านั้นที่ไม่มีปัญหาต่อการย้ายที่อยู่อาศัย นั่นหมายความว่าผู้สูงอายุค่อนข้างติดบ้านที่ตนเองอาศัยอยู่

สำหรับความสนใจเบื้องต้นในการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ เมื่อได้รับฟังข้อมูลเพิ่มเติมจากนักวิจัยครบถ้วนแล้วพบว่า 45.08% ตอบว่าน่าสนใจเพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต ตามมาด้วย 23.83% ตอบว่าไม่น่าสนใจเพราะต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน และลำดับที่สามคือ 10.88% ตอบว่าไม่น่าสนใจเพราะไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงิน โดยความเห็นรายจังหวัดค่อนข้างมีความใกล้เคียงกัน เช่น สัดส่วนผู้ที่สนใจเพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคตรายจังหวัดมีค่าอยู่ระหว่าง 40.00%-54.55% เป็นต้น

ตารางที่ 4.1.5 การรับรู้และความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เบื้องต้นของผู้สูงอายุไทย

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับ:												
<u>รู้จักหรือเคยได้ยินสินเชื่อจำนองย้อนกลับ</u>												
รู้จัก	7	4.79%	2	5.13%	0	0.00%	3	5.56%	0	0.00%	2	11.11%
เคยได้ยิน	44	30.14%	17	43.59%	3	20.00%	16	29.63%	2	10.00%	6	33.33%
ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยิน	95	65.07%	20	51.28%	12	80.00%	35	64.81%	18	90.00%	10	55.56%
<i>- ท่านเข้าใจว่าสินเชื่อจำนองย้อนกลับคือข้อใด</i>												
สินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน	6	12.50%	5	29.41%	1	33.33%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
เงินช่วยเหลือที่ได้รับจากรัฐ	13	27.08%	4	23.53%	0	0.00%	6	33.33%	0	0.00%	3	33.33%
สินเชื่อสำหรับใช้จ่าย	29	60.42%	8	47.06%	2	66.67%	12	66.67%	1	100.00%	6	66.67%
<i>- ท่านคิดว่าสินเชื่อจำนองย้อนกลับมีประโยชน์ตามข้อใด</i>												
ทำให้การใช้ชีวิตสุขสบายมากขึ้น	13	27.08%	4	21.05%	0	0.00%	7	41.18%	0	0.00%	2	25.00%
เพื่อให้มีเงินเพียงพอสำหรับรายจ่ายที่จำเป็นในการดำรงชีวิต	26	54.17%	12	63.16%	1	33.33%	8	47.06%	1	100.00%	4	50.00%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เมื่อมูลค่าบ้านต่ำกว่ามูลหนี้ (ยอดเงินกู้พร้อมดอกเบี้ย) ผู้กู้หรือทายาทต้องชำระคืนเงินส่วนที่ขาด	9	18.75%	3	15.79%	2	66.67%	2	11.76%	0	0.00%	2	25.00%
<i>- ถ้าจะต้องย้ายบ้านไปอยู่ที่อื่น ท่านจะรู้สึกอย่างไร</i>												
ยังงังก็ไม่ย้าย	19	38.00%	8	42.11%	0	0.00%	9	47.37%	1	50.00%	1	14.29%
ไม่อยากย้ายถ้าไม่จำเป็น	28	56.00%	9	47.37%	3	100.00%	9	47.37%	1	50.00%	6	85.71%
ย้ายก็ย้าย อยู่ที่ไหนก็ได้	3	6.00%	2	10.53%	0	0.00%	1	5.26%	0	0.00%	0	0.00%
ความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ:												
<i>ท่านคิดว่าสินเชื่อดังกล่าวมีความน่าสนใจหรือไม่อย่างไร [ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ]</i>												
<i>(หลังจากได้รับการอบรมความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับ)</i>												
น่าสนใจ เพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต	87	45.08%	22	40.74%	9	42.86%	32	48.48%	12	40.00%	12	54.55%
น่าสนใจ เพราะไม่มีบุตรหลานที่ต้องเก็บบ้านเป็นมรดก	14	7.25%	5	9.26%	1	4.76%	3	4.55%	4	13.33%	1	4.55%
น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น)	15	7.77%	4	7.41%	3	14.29%	5	7.58%	1	3.33%	2	9.09%
ไม่น่าสนใจ เพราะไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงิน	21	10.88%	10	18.52%	3	14.29%	4	6.06%	3	10.00%	1	4.55%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ไม่น่าสนใจ เพราะต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน	46	23.83%	11	20.37%	3	14.29%	20	30.30%	7	23.33%	5	22.73%
ไม่น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น)	10	5.18%	2	3.70%	2	9.52%	2	3.03%	3	10.00%	1	4.55%

ความสนใจ ความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติต่อความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุไทย

แบบสอบถามในส่วนนี้เป็นการสำรวจความเห็นหลังจากที่ให้กลุ่มตัวอย่างกลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมอย่างละเอียดแล้ว โดยตารางที่ 4.1.6 ได้สอบถามความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับอีกครั้งหนึ่งเพื่อเปรียบเทียบผลกับที่เคยตอบไว้แล้วในครั้งแรกตามตารางที่ 4.1.5 ซึ่งจะเห็นว่าคำตอบมีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมเล็กน้อยมีจำนวนผู้ที่สนใจน้อยลง กล่าวคือมีจำนวน 70 ตัวอย่างหรือ 36.46% ที่ตอบว่าไม่สนใจเพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต ซึ่งต่ำกว่าที่เคยตอบในครั้งแรกจำนวน 87 ตัวอย่างหรือ 45.08% และลำดับสองที่ตอบว่าไม่สนใจเพราะต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลานเพิ่มเป็น 56 ตัวอย่างหรือ 29.17% จากเดิมจำนวน 46 ตัวอย่างหรือ 23.83%

สำหรับความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติต่อความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ ส่วนใหญ่เห็นว่าการขอสินเชื่อจำนองย้อนกลับมีกระบวนการหรือเงื่อนไขที่ไม่ยุ่งยากหรือไม่ยุ่งยากมาก คิดเป็น 55.41% และ 20.27% มีเพียง 24.32% ที่คิดว่ากระบวนการมีความยุ่งยาก ในประเด็นเรื่องความซับซ้อนของผลิตภัณฑ์ชนิดนี้กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยังเห็นว่าไม่ซับซ้อนคิดเป็น 67.35% และมีเพียง 29.93% และ 2.72% ที่คิดว่าค่อนข้างซับซ้อน หรือซับซ้อน โดยผลรายจังหวัดของ 2 คำถามข้างต้นไม่ได้แตกต่างกันมากนัก แต่เมื่อทดสอบความเข้าใจผลิตภัณฑ์สินเชื่อจำนองย้อนกลับพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงเป็นสัดส่วนค่อนข้างมาก เช่น การขอกู้สินเชื่อจำนองย้อนกลับท่านต้องชำระดอกเบี้ยเมื่อใด พบว่ามีผู้ตอบถูกคิดเป็น 54.86% คือเมื่อชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ย ส่วนอีกคำถามหนึ่งซึ่งสมมติให้กลุ่มตัวอย่างอายุ 60 ปี ขอกู้สินเชื่อจำนองย้อนกลับวงเงินกู้ 3 ล้าน เป็นระยะเวลา 25 ปี แต่เสียชีวิตตอนอายุ 70 ปีนั้น มีผู้ตอบถูกคิดเป็น 59.41% ดังนั้นการทำความเข้าใจแก่ผู้สูงอายุก่อนการปล่อยสินเชื่ออย่างถี่ถ้วนจึงมีความจำเป็น โดยจะต้องมีการให้ทำแบบทดสอบเพื่อให้แน่ใจว่าผู้สูงอายุเข้าใจข้อดีข้อเสียของสินเชื่อจำนองย้อนกลับดีแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้สูงอายุกับธนาคารในอนาคต

การศึกษานี้ยังได้สอบถามความเห็นในประเด็นเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมของสินเชื่อนี้ ซึ่งได้สอบถามทั้งแบบทางตรงและทางอ้อม โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ค่าหนึ่งและคำนวณจำนวนเงินที่ได้รับต่อเดือน หากผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าจำนวนเงินที่ได้รับน้อยไป นั่นหมายถึงดอกเบี้ยที่กำหนดนั้นสูงเกินไป ซึ่งผลการตอบแบบสอบถามแสดงให้เห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ยังไม่เข้าใจสินเชื่อจำนองย้อนกลับ เนื่องจากเมื่อถามความเห็นเกี่ยวกับจำนวนเงินที่ได้รับจากการขอสินเชื่อใน 2 กรณี คือผู้ตอนอายุ 60 ปี และผู้ตอนอายุ 70 ปี โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยและวงเงินกู้เท่ากันต่างกันคือจำนวนงวดที่ต้องได้รับเงินจากธนาคาร โดยผู้ตอนอายุ 60 ได้รับเงินเพียงเดือนละ 5,740 บาท แต่เมื่อผู้ตอนอายุ 70 ปี จะได้เงินเดือนละ 11,530 บาท ทำให้ผู้สูงอายุจำนวน 48.28% คิดว่าจำนวนที่ได้รับจำนวน 5,740 บาทนั้นน้อยเกินไป แต่เมื่อได้รับเดือนละ

11,530 บาท หากผู้ตอนอายุ 70 ปี คิดว่าน้อยไปมีเพียง 26.35% ซึ่งอีกเหตุผลหนึ่งที่ความเห็นเป็นเช่นนั้นนั้น อาจเกิดจากผู้สูงอายุใช้ความรู้สึกถึงจำนวนเงินที่ได้รับว่าจะเพียงพอต่อการดำรงชีพหรือไม่ โดยไม่ได้เข้าใจถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนงวดที่รับเงินจะมีผลต่อเงินรับรายได้ที่ลดลง นักวิจัยจึงได้สอบถามทางตรงว่าอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมควรเป็นอัตราใด ซึ่งพบว่าอัตราดอกเบี้ยมีค่าเฉลี่ยที่ 2.65% ต่อปี ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันที่ธนาคารจัดเก็บกับผู้สูงอายุ¹

¹ ปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดเก็บที่อัตรา 6.25% ต่อปี ตลอดอายุสัญญากู้เงิน ที่มา:

<https://www.ghbank.co.th/product-detail/reverse-mortgage-loan>

ตารางที่ 4.1.6 ความสนใจความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุไทย

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ:												
-												
<u>ท่านคิดว่าสินเชื่อดังกล่าวมีความน่าสนใจหรือไม่</u> (หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว)												
ไม่น่าสนใจ	72	48.98%	18	46.15%	6	40.00%	31	56.36%	11	57.89%	6	31.58%
น่าสนใจ	75	51.02%	21	53.85%	9	60.00%	24	43.64%	8	42.11%	13	68.42%
<u>ท่านคิดว่าสินเชื่อดังกล่าวมีความน่าสนใจหรือไม่อย่างไร [ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ]</u> (หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว)												
น่าสนใจ เพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อ ดำรงชีพในอนาคต	70	36.46%	20	40.00%	9	37.50%	22	32.35%	7	25.00%	12	54.55%
น่าสนใจ เพราะไม่มีบุตรหลานที่ต้องเก็บ บ้านเป็นมรดก	16	8.33%	4	8.00%	3	12.50%	7	10.29%	1	3.57%	1	4.55%
น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น)	13	6.77%	4	8.00%	2	8.33%	2	2.94%	2	7.14%	3	13.64%
ไม่น่าสนใจ เพราะไม่มีความจำเป็นต้องใช้ เงิน	25	13.02%	7	14.00%	4	16.67%	7	10.29%	6	21.43%	1	4.55%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ไม่น่าสนใจ เพราะต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน	56	29.17%	13	26.00%	4	16.67%	27	39.71%	8	28.57%	4	18.18%
ไม่น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น)	12	6.25%	2	4.00%	2	8.33%	3	4.41%	4	14.29%	1	4.55%
ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ:												
<u>การขอสินเชื่อจำนองย้อนกลับมีกระบวนการหรือเงื่อนไขที่ยุ่งยาก</u>												
ไม่ยุ่งยาก	82	55.41%	19	48.72%	9	60.00%	32	58.18%	9	45.00%	13	68.42%
ไม่ยุ่งยากมาก	30	20.27%	12	30.77%	2	13.33%	6	10.91%	6	30.00%	4	21.05%
ยุ่งยาก	36	24.32%	8	20.51%	4	26.67%	17	30.91%	5	25.00%	2	10.53%
<u>สินเชื่อจำนองย้อนกลับเป็นสินเชื่อที่มีความซับซ้อนเข้าใจยาก</u>												
ไม่ซับซ้อน	99	67.35%	24	61.54%	10	66.67%	35	64.81%	12	60.00%	18	94.74%
ค่อนข้างซับซ้อน	44	29.93%	14	35.90%	4	26.67%	17	31.48%	8	40.00%	1	5.26%
ซับซ้อน	4	2.72%	1	2.56%	1	6.67%	2	3.70%	0	0.00%	0	0.00%
<u>หนี้สินพร้อมดอกเบี้ยจากการกู้ยืมสินเชื่อจำนองย้อนกลับจะมูลค่ามากกว่ามูลค่าบ้านของท่าน</u>												
น้อยมาก	24	16.55%	9	23.08%	2	14.29%	8	14.55%	3	15.79%	2	11.11%
น้อย	31	21.38%	5	12.82%	4	28.57%	13	23.64%	3	15.79%	6	33.33%
ปานกลาง	57	39.31%	21	53.85%	4	28.57%	16	29.09%	8	42.11%	8	44.44%
มาก	33	22.76%	4	10.26%	4	28.57%	18	32.73%	5	26.32%	2	11.11%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>การขอกู้สินเชื่อจำนวนย้อนกลับท่านจะต้องชำระดอกเบี้ยเมื่อใด</u>												
ทุกเดือน	36	25.00%	13	35.14%	4	28.57%	10	18.52%	8	40.00%	1	5.26%
ทุกปี	29	20.14%	10	27.03%	2	14.29%	12	22.22%	4	20.00%	1	5.26%
เมื่อชำระคืนเงินกู้พร้อมดอกเบี้ย	79	54.86%	14	37.84%	8	57.14%	32	59.26%	8	40.00%	17	89.47%
<u>ถ้าท่านอายุ 60 ปี ขอกู้สินเชื่อจำนวนย้อนกลับวงเงินกู้ 3 ล้าน เป็นระยะเวลา 25 ปี ถ้าท่านเสียชีวิตตอนอายุ 70 ปี ท่านคิดว่า ธนาคารจะดำเนินการอย่างไร [ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ]</u>												
ธนาคารจะติดต่อทายาทให้ชำระเงินกู้จำนวน 3 ล้านบาท	44	21.78%	11	23.91%	3	16.67%	19	22.89%	5	16.67%	6	24.00%
ถ้าทายาทไม่ประสงค์จะไถ่จำนวนบ้าน ธนาคารจะขายบ้านมาชำระหนี้ ถ้ามีเงินเหลือจะมอบให้แก่ทายาท	120	59.41%	28	60.87%	12	66.67%	45	54.22%	19	63.33%	16	64.00%
ถ้าทายาทไม่ประสงค์จะไถ่จำนวนบ้าน ธนาคารจะขายบ้านมาชำระหนี้ ถ้าไม่พอ ทายาทต้องรับผิดชอบ	38	18.81%	7	15.22%	3	16.67%	19	22.89%	6	20.00%	3	12.00%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
	<u>สมมติว่าท่านอายุ 60 ปี ขอสินเชื่อจำนวนย้อนกลับวงเงินกู้ 3 ล้านบาท</u> <u>โดยธนาคารจะจ่ายเงินให้กับท่านจำนวน 5,740 บาทต่อเดือน เป็นเวลา</u> <u>25 ปี ท่านคิดว่าเงินที่ได้รับต่อเดือนเหมาะสมหรือไม่</u>											
เหมาะสม	73	50.34%	15	39.47%	4	28.57%	42	76.36%	3	15.00%	9	50.00%
น้อยไป	70	48.28%	23	60.53%	10	71.43%	11	20.00%	17	85.00%	9	50.00%
มากเกินไป	2	1.38%	0	0.00%	0	0.00%	2	3.64%	0	0.00%	0	0.00%
<u>สมมติว่าท่านอายุ 70 ปี ขอสินเชื่อจำนวนย้อนกลับวงเงินกู้ 3 ล้านบาท</u> <u>โดยธนาคารจะจ่ายเงินให้กับท่านจำนวน 11,530 บาทต่อเดือน เป็นเวลา 15 ปี</u> <u>ท่านคิดว่าเงินที่ได้รับต่อเดือนเหมาะสมหรือไม่</u>												
เหมาะสม	98	66.22%	26	66.67%	11	73.33%	40	72.73%	6	30.00%	15	78.95%
น้อยไป	39	26.35%	9	23.08%	4	26.67%	8	14.55%	14	70.00%	4	21.05%
มากเกินไป	11	7.43%	4	10.26%	0	0.00%	7	12.73%	0	0.00%	0	0.00%
<u>อัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมของสินเชื่อนี้</u>												
ค่าเฉลี่ย	2.65		2.37		2.57		3.03		2.14		2.66	
ค่าต่ำสุด	0.00		0.00		1.50		1.00		0.10		0.50	
ค่าสูงสุด	15.00		5.00		5.00		15.00		6.00		5.00	
จำนวนผู้ตอบ	133		33		13		50		18		19	

ข้อมูล	ทั้งหมด		ปทุมธานี		ราชบุรี		เชียงใหม่/เชียงราย		อุบลราชธานี		ตราด	
	(N=148)		(N=39)		(N=15)		(N=55)		(N=20)		(N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
<u>ทำให้สินเชื่อบ้านย่นกลับมาสนใจมากขึ้น [ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ]</u>												
สามารถเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิต	69	23.63%	26	35.62%	11	35.48%	16	16.16%	11	22.00%	5	12.82%
สามารถเลือกเบิกถอนเมื่อใดก็ได้ที่ไม่เกินวงเงินอนุมัติ	86	29.45%	19	26.03%	7	22.58%	31	31.31%	14	28.00%	15	38.46%
รัฐสนับสนุนลดอัตราดอกเบี้ย	66	22.60%	11	15.07%	7	22.58%	22	22.22%	15	30.00%	11	28.21%
รัฐช่วยเหลือสวัสดิการรักษายาบาลเพิ่มเติม	68	23.29%	17	23.29%	6	19.35%	29	29.29%	8	16.00%	8	20.51%
อื่นๆ (ช่วยเหลืออุปถัมภ์อาชีพ, ไม่สนใจ)	3	1.03%	0	0.00%	0	0.00%	1	1.01%	2	4.00%	0	0.00%
<u>ความกังวลใจในสินเชื่อบ้านย่นกลับมา [ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ]</u>												
อาจไม่เข้าใจข้อกำหนดดีพอ	75	31.38%	19	32.76%	8	33.33%	22	25.00%	16	38.10%	10	37.04%
บุตรหลานหรือญาติอาจไม่พอใจ	70	29.29%	17	29.31%	8	33.33%	27	30.68%	12	28.57%	6	22.22%
บุตรหลานหรือญาติอาจไม่มีที่อยู่อาศัย	85	35.56%	18	31.03%	8	33.33%	38	43.18%	12	28.57%	9	33.33%
อื่นๆ (ดอกเบี้ย, ค่าเงินลดลงในอนาคต, กลัวตนเอง/พ่อแม่ไม่มีที่อยู่อาศัย, ลูกหลานจะทอดทิ้ง, ไม่มีข้อกังวล, ไม่สนใจ)	9	3.77%	4	6.90%	0	0.00%	1	1.14%	2	4.76%	2	7.41%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
	<u>กรณีที่มีความจำเป็นต้องการใช้เงินเพื่อใช้จ่ายจะพิจารณาใช้เงินจากแหล่งใด [ลำดับแรก]</u>											
บุตรหลาน	65	61.90%	20	64.52%	6	40.00%	26	83.87%	7	43.75%	6	50.00%
หยิบยืมจากญาติพี่น้อง	7	6.67%	4	12.90%	0	0.00%	2	6.45%	0	0.00%	1	8.33%
ขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่บ้าน	23	21.90%	4	12.90%	6	40.00%	3	9.68%	6	37.50%	4	33.33%
สินเชื่อจำนองย้อนกลับ	8	7.62%	2	6.45%	2	13.33%	0	0.00%	3	18.75%	1	8.33%
ขายบ้านย้ายไปอยู่กับญาติ	1	0.95%	1	3.23%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
อื่นๆ (เงินที่มีอยู่เดิม)	1	0.95%	0	0.00%	1	6.67%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
<u>การก่อกวนสินยามชรา</u>												
เห็นด้วยมาก	8	5.48%	2	5.26%	1	6.67%	2	3.70%	1	5.00%	2	10.53%
เห็นด้วย	30	20.55%	9	23.68%	3	20.00%	13	24.07%	3	15.00%	2	10.53%
ไม่เห็นด้วย	74	50.68%	17	44.74%	7	46.67%	26	48.15%	12	60.00%	12	63.16%
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	34	23.29%	10	26.32%	4	26.67%	13	24.07%	4	20.00%	3	15.79%
<u>การมีมรดกให้แก่บุตรหลาน เป็นสิ่งที่บิดามารดาควรกระทำ</u>												
เห็นด้วยมาก	55	37.41%	11	28.21%	3	20.00%	24	44.44%	10	50.00%	7	36.84%
เห็นด้วย	80	54.42%	23	58.97%	12	80.00%	25	46.30%	8	40.00%	12	63.16%
ไม่เห็นด้วย	7	4.76%	2	5.13%	0	0.00%	4	7.41%	1	5.00%	0	0.00%
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	5	3.40%	3	7.69%	0	0.00%	1	1.85%	1	5.00%	0	0.00%

ข้อมูล	ทั้งหมด (N=148)		ปทุมธานี (N=39)		ราชบุรี (N=15)		เชียงใหม่/เชียงราย (N=55)		อุบลราชธานี (N=20)		ตราด (N=19)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
	<u>การมีบุตรหลานเลี้ยงดู เป็นการแสดงถึงความสุขยามแก่ชรา</u>											
เห็นด้วยมาก	64	43.84%	17	44.74%	4	26.67%	29	53.70%	8	40.00%	6	31.58%
เห็นด้วย	74	50.68%	19	50.00%	10	66.67%	22	40.74%	10	50.00%	13	68.42%
ไม่เห็นด้วย	6	4.11%	1	2.63%	1	6.67%	2	3.70%	2	10.00%	0	0.00%
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	2	1.37%	1	2.63%	0	0.00%	1	1.85%	0	0.00%	0	0.00%
<u>ความต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชรา</u>												
มากที่สุด	48	32.43%	9	23.08%	2	13.33%	30	54.55%	4	20.00%	3	15.79%
มาก	35	23.65%	9	23.08%	5	33.33%	12	21.82%	4	20.00%	5	26.32%
ปานกลาง	47	31.76%	17	43.59%	4	26.67%	11	20.00%	7	35.00%	8	42.11%
น้อย	10	6.76%	1	2.56%	4	26.67%	0	0.00%	3	15.00%	2	10.53%
น้อยที่สุด	8	5.41%	3	7.69%	0	0.00%	2	3.64%	2	10.00%	1	5.26%

เนื่องจากปัจจุบันสินเชื่อจํานองย้อนกลับในประเทศไทยให้บริการโดยธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยรัฐบาลยังไม่มีมาตรการใดๆ เพิ่มเติมที่จะช่วยให้สินเชื่อนี้เป็นทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับการแปลงทรัพย์สินเป็นเงินสดสำหรับใช้จ่าย โดยธนาคารทั้ง 2 แห่งยังมีกำหนดรูปแบบการจ่ายเงินเพียงรูปแบบเดียว ขณะที่ในต่างประเทศมีทางเลือกการจ่ายเงินให้แก่ผู้สูงอายุที่หลากหลายกว่า ดังนั้นการศึกษานี้จึงได้สอบถามความเห็นถึงการปรับปรุงสินเชื่อจํานองย้อนกลับในปัจจุบันให้มีความน่าสนใจมากขึ้นว่าควรเพิ่มเติมประเด็นใดบ้าง พบว่า 29.45% ผู้สูงอายุอยากให้สินเชื่อสามารถเลือกเบิกถอนเมื่อใดก็ได้ที่ไม่เกินวงเงินอนุมัติ ตามมาด้วยสามารถเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิตได้คิดเป็น 23.63% ภาครัฐช่วยเหลือสวัสดิการรักษายาบาลเพิ่มเติม 23.29% และภาครัฐสนับสนุนลดอัตราดอกเบี้ยคิดเป็น 22.60% ดังนั้นการพัฒนาสินเชื่อจํานองย้อนกลับให้เหมาะสมต่อความต้องการของผู้สูงอายุไทยอาจจะต้องมีทางเลือกในการรับเงินมากกว่านี้ นอกจากนี้ภาครัฐอาจจะต้องเข้ามาช่วยสนับสนุนในเรื่องของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่จัดเก็บในปัจจุบันค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับการกู้เพื่อซื้อบ้านใหม่

สำหรับประเด็นข้อกังวลใจในสินเชื่อจํานองย้อนกลับพบว่าผู้สูงอายุกังวลว่าบุตรหลานหรือญาติอาจไม่มีที่อยู่อาศัยมากที่สุดคิดเป็น 35.56% ตามมาด้วยความกังวลที่อาจไม่เข้าใจข้อกฎหมายดีพอ 31.38% และบุตรหลานหรือญาติอาจไม่พอใจอีก 29.29% และเมื่อสอบถามถึงแหล่งเงินกรณีที่มีความจำเป็นต้องการใช้เงินพบว่าผู้สูงอายุยังคงคาดหวังจากบุตรหลานเป็นลำดับแรกสูงถึง 61.90% ตามมาด้วยขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่บ้าน 21.90% ส่วนสินเชื่อจํานองย้อนกลับนั้นเป็นทางเลือกลำดับที่ 3 นั้นหมายความว่า การใช้สินเชื่อนี้เพื่อเป็นแหล่งเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีพยังจะเป็นทางเลือกลำดับท้ายๆ เมื่อผู้สูงอายุไม่มีทางเลือกอื่นแล้ว

ในส่วนสุดท้ายของแบบสอบถามได้ทำการสำรวจความเห็นในเรื่องทัศนคติการก่อก่อนนี้สินยามชราพบว่า 73.97% ไม่เห็นด้วยกับการก่อก่อนนี้สินยามชรา สำหรับทัศนคติต่อการให้มรดกแก่ลูกหลานและความคาดหวังในการให้บุตรหลานเลี้ยงดูพบว่าผู้สูงอายุส่วนใหญ่เห็นด้วยว่าเป็นหน้าที่ของบิดามารดาที่ควรเก็บมรดกไว้ให้แก่ลูกหลานสูงถึง 91.83% และเห็นด้วยว่าการมีบุตรหลานเลี้ยงดูเป็นการแสดงถึงความสุขยามแก่ชราสูงถึง 94.52% และเมื่อสอบถามความต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชราในระดับมากที่สุดถึงปานกลางมีสัดส่วนถึง 87.84%

4.1.2 การวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Analysis)

จากตาราง 4.1.7 แสดงค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ ที่จะนำไปใช้วิเคราะห์ความสนใจหรือความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ในหัวข้อถัดไป นักวิจัยพบว่ามีหลายปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กันค่อนข้างสูงอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระดับการศึกษาจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอื่นอย่างมาก เช่น จำนวนสมาชิกอัตราส่วนผู้มีรายได้ในครัวเรือน สุขภาพ อาชีพข้าราชการที่มีบ้านอายุ รายได้ รายจ่าย ความรู้ทางการเงิน ความเข้าใจสินเชื่อจำนองย้อนกลับ เป็นต้น โดยความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับตัวแปรดังกล่าวมีทั้งทางด้านบวกและลบ ที่น่าสนใจได้แก่ ระดับการศึกษากับความความรู้ทางการเงิน และความเข้าใจสินเชื่อจำนองย้อนกลับ จะมีความสัมพันธ์เป็นบวก นั่นหมายถึงกลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาที่สูงขึ้นมีแนวโน้มจะมีความรู้ทางการเงินที่ดีขึ้นและมีความเข้าใจสินเชื่อ Reverse Mortgage ได้มากกว่า ขณะที่ผู้ที่มีระดับการศึกษาที่สูงขึ้นมีความต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูน้อยลง

นอกจากนี้ยังมีอีกหนึ่งตัวแปรที่น่าสนใจคืออาชีพข้าราชการมีบ้านอายุ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอื่นๆ เช่น รายได้ รายจ่าย ความรู้ทางการเงิน ความสามารถกระบวนการคิด เป็นต้น จากข้อสังเกตที่ได้จากการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์นี้ นักวิจัยจึงได้ตัดตัวแปรระดับการศึกษาออกจากวิเคราะห์ Logistic Regression ในหัวข้อ 4.1.3 และอาชีพข้าราชการบ้านาจะจะมีการพิจารณาใส่เป็นตัวแปรอิสระสำหรับบางตัวแบบเท่านั้น

ตารางที่ 4.1.7 ตารางค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Matrix)

ความสนใจใช้ สินเชื่อจำนวน ย้อนกลับ	อายุ	เพศ	ระดับการศึกษา	Maritalstatus	จำนวนสมาชิก	อัตราส่วนผู้มี รายได้ใน ครอบครัว	สุขภาพ	อาชีพราชการ มีบ้านอยู่	รายได้	รายจ่าย	รายจ่าย บุตรหลาน	ภาระหนี้สิน	ความรู้ทาง การเงิน	ความสามารถ กระบวนการคิด	ความเข้าใจ สินเชื่อ จำนวน ย้อนกลับ	การก่อหนี้สิน ยามชรา	การมีมรดก ให้แก่บุตรหลาน	ความต้องการ ให้บุตรหลาน เลี้ยงดู	
ความสนใจใช้ สินเชื่อจำนวน ย้อนกลับ	1																		
อายุ	-0.206*	1																	
เพศ	0.01	-0.092	1																
ระดับการศึกษา	0.123	-0.217*	0.066	1															
Maritalstatus	-0.094	-0.04	0.191*	0.054	1														
จำนวนสมาชิก	0.019	0.124	-0.009	-0.174*	-0.286***	1													
อัตราส่วนผู้มี รายได้ ในครัวเรือน	-0.059	0.022	0.011	0.354***	0.028	-0.126	1												
สุขภาพ	0.058	0.019	0.047	0.177*	0.02	0.069	0.195*	1											
อาชีพราชการมี บ้านอยู่	-0.046	0.174*	0.153	0.620***	0.043	-0.135	0.376***	0.165	1										
รายได้	0.094	-0.005	0.236**	0.703***	0.005	-0.042	0.373***	0.203*	0.660***	1									
รายจ่าย	0.051	0.01	0.221**	0.455***	0.087	-0.055	0.205*	0.158	0.474***	0.586***	1								
รายจ่ายบุตรหลาน	-0.094	-0.133	0.163	0.284***	0.087	0.121	0.074	0.11	0.155	0.136	0.136	1							
ภาระหนี้สิน	0.036	-0.025	-0.02	0.12	0.008	0.172*	0.107	0.092	0.145	0.188*	0.143	0.308***	1						
ความรู้ทางการเงิน	0.041	-0.104	-0.075	0.232**	0.033	-0.027	0.202*	0.114	0.218**	0.299***	0.156	0.165	0.059	1					
ความสามารถ กระบวนการคิด	-0.064	0.033	-0.029	0.203*	0.026	-0.039	0.241**	0.039	0.185*	0.172*	0.044	0.076	0.098	0.277***	1				
ความเข้าใจสินเชื่อ จำนวนย้อนกลับ	0.109	-0.204*	0.183*	0.295***	-0.001	-0.069	0.186*	0.103	0.087	0.151	0.147	0.209*	0.216*	0.085	0.029	1			
การก่อหนี้สินยาม ชรา	-0.166	0.038	-0.0794	0.149	-0.147	-0.114	-0.049	-0.017	0.170*	0.125	0.115	0.037	0.034	0.025	0.092	0.002	1		
การมีมรดกให้แก่ บุตรหลาน	-0.082	-0.129	0.025	0.044	0.088	0.094	0.029	-0.193*	0.047	0.069	0.161	0.076	0.013	0.072	0.158	0.112	0.059	1	
ความต้องการให้ บุตรหลานเลี้ยงดู	0.051	0.0001	0.0395	-0.284***	-0.004	0.191*	-0.224**	-0.042	-0.162	-0.182*	0.077	0.038	-0.018	-0.027	-0.083	-0.016	-0.016	0.157	1

*** คือ p-value < 0.01, ** คือ p-value < 0.05 และ * คือ p-value < 0.1

4.1.3 การวิเคราะห์ Logistic Regression

ในส่วนนี้ได้วิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดความสนใจหรือต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับของกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุจากการสำรวจ โดยใช้การทดสอบทางสถิติด้วยวิธี Logistic Regression ดังนี้

$$\text{Prob}(Y_i = 1) = \frac{e^{-\left(\beta_0 + \sum_j \beta_j X_{ij} + \varepsilon_i\right)}}{1 + e^{-\left(\beta_0 + \sum_j \beta_j X_{ij} + \varepsilon_i\right)}}$$

กำหนดให้ตัวแปรตาม Y_i คือ ตัวแปรหุ่น (dummy variable) ที่มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าผู้สูงอายุ i มีความสนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ และ 0 ไม่สนใจใช้สินเชื่อนี้ ส่วนตัวแปร X_j คือ ตัวแปรอิสระที่เป็นปัจจัยที่กำหนดความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับของผู้สูงอายุ ค่า β_j คือสัมประสิทธิ์ และ ε_i คือ error term

ตัวแปรตาม คือความสนใจที่ระบุในการสำรวจข้อมูลครั้งที่สอง หลังจากที่ผู้สูงอายุได้รับการอบรมเกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับในครั้งแรก และกลับไปศึกษาข้อมูลและปรึกษากับครัวเรือนเพิ่มเติมแล้ว จากตัวอย่างผู้สูงอายุทั้งหมด 145 คน มีผู้ที่สนใจจำนวน 74 คน ($Y_i = 1$) หรือคิดเป็น 51.39% และไม่สนใจจำนวน 70 คน ($Y_i = 0$) หรือคิดเป็น 48.61%

สำหรับตัวแปรอิสระคือ ปัจจัยที่กำหนดความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับแบ่งออกเป็น ข้อมูลทั่วไป รายได้และภาระค่าใช้จ่าย ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิด ความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์และทัศนคติ ซึ่งมีรายละเอียดดัง ตารางที่ 4.1.8 ต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1.8 สรุปตัวแปรอิสระที่ใช้การวิเคราะห์ความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)

ตัวแปร	คำอธิบาย	หน่วย
ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูล		
อายุ	อายุของผู้สูงอายุ (ปี)	เชิงปริมาณ
เพศหญิง	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าเป็นหญิง และเท่ากับ 0 ถ้าไม่ใช่	เชิงคุณภาพ
โสด	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีสถานภาพเป็นโสด	เชิงคุณภาพ

ตัวแปร	คำอธิบาย	หน่วย
หม้าย	และเท่ากับ 0 ถ้าไม่ใช่ ใน Regression ฐานคือสมรส/หย่าร้าง ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีสถานภาพเป็นหม้าย	เชิงคุณภาพ
สมาชิกในครัวเรือน	และเท่ากับ 0 ถ้าไม่ใช่ ใน Regression ฐานคือสมรส/หย่าร้าง จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	เชิงปริมาณ
อัตราส่วนผู้มีรายได้ในครัวเรือน	อัตราส่วนจำนวนผู้มีรายได้ต่อจำนวนสมาชิกครัวเรือนทั้งหมด มีค่า ระหว่าง 0 - 1	เชิงปริมาณ
สุขภาพดี	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าตอบว่าโดยทั่วไปมี สุขภาพดีมากหรือดี และเท่ากับ 0 ถ้ามีสุขภาพปานกลางถึงแย	เชิงคุณภาพ
อาชีพราชการมีบ้านญาติ	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าทำอาชีพราชการมี บ้านญาติ และเท่ากับ 0 ถ้ามีอาชีพอื่น ๆ	เชิงคุณภาพ
รายได้และภาระค่าใช้จ่าย		
รายได้เฉลี่ยมากกว่า 10,000	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 บาทขึ้นไป และเท่ากับ 0 ถ้ามีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 10,000	เชิงคุณภาพ
รายจ่ายมากกว่า 10,000	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีรายจ่ายเพื่อการ ดำรงชีพเฉลี่ยต่อเดือน 10,000 บาทขึ้นไป และเท่ากับ 0 ถ้ามีรายจ่าย เฉลี่ยน้อยกว่า 10,000	เชิงคุณภาพ
มีรายจ่ายบุตรหลานหรือญาติ	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีค่าใช้จ่ายเพื่อดูแล บุตรหลานหรือญาติต่อเดือน และมีค่าเท่ากับ 0 ถ้าไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้	เชิงคุณภาพ
มีภาระหนี้สิน	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีภาระจ่ายคืนหนี้สิน ต่อเดือน และมีค่าเท่ากับ 0 ถ้าไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้	เชิงคุณภาพ
ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิด		
ความรู้ทางการเงิน	คะแนนเฉลี่ยการทดสอบความรู้ทางการเงิน 3 ข้อ จาก “Big Three” Financial Literacy Test โดย Lusardi and Mitchell (2011) คะแนน สูงสุดคือ 3 คะแนน (ถูกทุกข้อ)	เชิงปริมาณ
ความสามารถกระบวนการคิด	คะแนนเฉลี่ยการทดสอบความสามารถกระบวนการคิด จาก Cognitive Reflection Test โดย Frederick (2005) คะแนนสูงสุดคือ 3 คะแนน (ถูกทุกข้อ)	เชิงปริมาณ
ความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์และทัศนคติ		
ความเข้าใจสินเชื่อกำหนดย้อนกลับ	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้ามีความเข้าใจสินเชื่อ กำหนดย้อนกลับ โดยตอบว่าสินเชื่อไม่มีความซับซ้อนในข้อ 35 และ สามารถตอบคำถามรายละเอียดของสินเชื่อได้ถูกต้องในข้อ 39 และมีค่า เท่ากับ 0 ถ้าไม่เข้าใจสินเชื่อกำหนดย้อนกลับ โดยตอบเป็นกรณีอื่น ๆ	เชิงคุณภาพ

ตัวแปร	คำอธิบาย	หน่วย
ไม่เห็นด้วยกับการก่อกวนสินยามชรา	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าไม่เห็นด้วยกับการก่อกวนสินยามชรา และมีค่าเท่ากับ 0 ถ้าเห็นด้วยกับการก่อกวนสินยามชรา	เชิงคุณภาพ
เห็นด้วยกับการมีมรดกให้แก่บุตรหลาน	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าเห็นด้วยกับการมีมรดกให้แก่บุตรหลาน และมีค่าเท่ากับ 0 ถ้าไม่เห็นด้วยกับการมีมรดกให้แก่บุตรหลาน	เชิงคุณภาพ
ต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชรา	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) มีค่าเท่ากับ 1 ถ้าเห็นด้วยและต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชราในระดับมาก และมีค่าเท่ากับ 0 ถ้ามีความต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชราในระดับปานกลางถึงน้อยที่สุด	เชิงคุณภาพ

สำหรับผลการวิเคราะห์ความต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ด้วยวิธี Logistic Regression ซึ่งได้ควบคุมด้วย fixed effect ของจังหวัด แสดงไว้ในตารางที่ 4.1.9 โดยทำการวิเคราะห์ด้วยตัวแบบ 1-4 โดยภาพรวมพบว่า ผู้สูงอายุที่มีสถานะโสดจะมีความสนใจหรือต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage มากกว่าผู้สูงอายุที่สมรสหรือหม้าย โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเป็นบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ทั้ง 4 ตัวแบบ สำหรับอายุของกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์เป็นลบกับความสนใจใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ระดับความเชื่อมั่น 90%-95% ทั้ง 4 ตัวแบบ สำหรับอัตราส่วนผู้มีรายได้ในครัวเรือนมีความสัมพันธ์เป็นลบกับความสนใจใช้สินเชื่ออย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 90% นั้นหมายความว่าจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้เพิ่มขึ้น จะมีความสนใจในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ลดลง ส่วนตัวแปรทั่วไปอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็น เพศ สมาชิกในครอบครัว สุขภาพ และอาชีพราชการมีบ้านอายุ ไม่พบว่ามีความสัมพันธ์กับความสนใจหรือต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage อย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 4.1.9 ผลการวิเคราะห์ความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)

แสดงค่าสัมประสิทธิ์ (Coefficient: Coeff) ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน (Standard Error: SE) และค่าความน่าจะเป็น (P-value: P) ของสมการ Logistic Regression: $Prob(Y_i =$

$$1) = \frac{e^{-(\beta_0 + \sum_j \beta_j X_{ij} + \varepsilon_i)}}{1 + e^{-(\beta_0 + \sum_j \beta_j X_{ij} + \varepsilon_i)}} \text{ โดยที่ } Y_i \text{ คือ ตัวแปรตาม (ความต้องการใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับ = 1 และไม่ความต้องการใช้ = 0) และ } X_i \text{ คือ ตัวแปรอิสระ (รายละเอียดแสดงไว้ในตารางที่ xx)}$$

ตัวแปรอิสระ	ตัวแบบที่ 1 (N=141)			ตัวแบบที่ 2 (N=140)			ตัวแบบที่ 3 (N=140)			ตัวแบบที่ 4 (N=140)		
	Coeff.	SE	P	Coeff.	SE	P	Coeff.	SE	P	Coeff.	SE	P
(Intercept)	5.471	2.981	0.066 *	6.545	3.088	0.034 **	6.572	3.215	0.041 **	7.263	3.453	0.035 **
ข้อมูลทั่วไป												
อายุ	-0.084	0.046	0.068 *	-0.099	0.048	0.037 **	-0.098	0.048	0.041 **	-0.090	0.050	0.071 *
เพศหญิง	-0.002	0.398	0.995	-0.002	0.411	0.996	-0.009	0.421	0.984	-0.248	0.446	0.579
โสด	1.543	0.750	0.040 **	1.690	0.805	0.036 **	1.768	0.819	0.031 **	1.818	0.838	0.030 **
หม้าย	-0.694	0.555	0.211	-0.629	0.561	0.261	-0.629	0.564	0.265	-0.784	0.599	0.190
สมาชิกในครัวเรือน	0.087	0.121	0.469	0.106	0.125	0.395	0.110	0.125	0.382	0.089	0.134	0.507
อัตราส่วนผู้มีรายได้ในครัวเรือน	-0.805	0.621	0.195	-0.994	0.639	0.119	-0.846	0.661	0.200	-1.193	0.712	0.094 *
สุขภาพดี	0.159	0.419	0.704	0.113	0.432	0.794	0.094	0.434	0.828	-0.022	0.463	0.962
อาชีพราชการมีบ้านอายุ	-0.344	0.667	0.606									
รายได้และการใช้จ่าย												
รายได้เฉลี่ยมากกว่า 10,000				0.311	0.618	0.615	0.369	0.640	0.564	0.526	0.683	0.441

ตัวแปรอิสระ	ตัวแบบที่ 1 (N=141)			ตัวแบบที่ 2 (N=140)			ตัวแบบที่ 3 (N=140)			ตัวแบบที่ 4 (N=140)		
	Coeff.	SE	P	Coeff.	SE	P	Coeff.	SE	P	Coeff.	SE	P
รายจ่ายมากกว่า 10,000				0.229	0.509	0.652	0.231	0.515	0.654	0.209	0.543	0.701
มีรายจ่ายบุตรหลานหรือญาติ				-0.669	0.412	0.104	-0.673	0.418	0.107	-0.737	0.441	0.095 *
มีภาระหนี้สิน				0.457	0.412	0.267	0.510	0.417	0.221	0.434	0.445	0.330
ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิด												
ความรู้ทางการเงิน							0.071	0.227	0.755	0.060	0.235	0.797
ความสามารถกระบวนการคิด							-0.231	0.237	0.330	-0.150	0.254	0.556
ความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์และทัศนคติ												
ความเข้าใจสินเชื่อจำนอง										0.696	0.438	0.112
ย้อนกลับ												
ไม่เห็นด้วยกับการก่อหนี้สิน										-1.033	0.465	0.026 **
ยามชรา												
เห็นด้วยกับการมีมรดกให้แก่										-0.768	0.804	0.340
บุตรหลาน												
ต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดู										0.528	0.433	0.223
ยามแก่ชรา												
จังหวัด		ใช่			ใช่			ใช่			ใช่	
Pseudo R ²		0.097			0.111			0.116			0.168	

หมายเหตุ: Coeff. คือ Coefficient (ค่าสัมประสิทธิ์), SE คือ Standard Error, P คือ p-value, *** คือ p-value < 0.01, ** คือ p-value < 0.05 และ * คือ p-value < 0.1

เมื่อพิจารณาปัจจัยทางด้านรายได้ภาระรายจ่ายเพิ่มเติม ในตัวแบบที่ 2 พบว่า ผู้สูงอายุที่เป็นโสด ยังคงมีความสนใจหรือต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage มากกว่าที่แต่งงานหรือหม้ายดังที่ได้กล่าวมาแล้ว นอกจากนี้พบว่าคุณสูงอายุที่มีรายจ่ายบุตรหลานหรือญาติจะมีความสนใจใช้สินเชื่ออย่างลงที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 90% สำหรับรายได้และรายจ่าย ตลอดจนภาระหนี้สินไม่มีผลต่อความต้องการใช้สินเชื่อ

ในตัวแบบที่ 3 ได้เพิ่มปัจจัยทางด้านทักษะความรู้ทางการเงิน และความสามารถของกระบวนการคิดโดยใช้คะแนนเฉลี่ยของการทดสอบ ซึ่งพบว่าปัจจัยคะแนนทั้งสองนี้ ไม่มีความความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับความต้องการการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ซึ่งไม่สอดคล้องกับ Campbell (2016) ที่คาดว่าความรู้ทักษะทางการเงินน่าจะส่งผลในการตัดสินใจในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ส่วนตัวแปรอื่นในตัวแบบที่ 3 ยังคงมีทิศทางและนัยสำคัญทางสถิติเหมือนกับตัวแบบที่ 1 และ 2 ที่ผ่านมา

สุดท้ายตัวแบบพิจารณาถึงความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์ เนื่องจาก Davidoff et al. (2017) พบว่าการขาดความเข้าใจผลิตภัณฑ์ (product-specific literacy) น่าจะเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุมีการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ต่ำ นอกจากนี้ ในการตัดสินใจใช้สินเชื่อประเภทนี้ Leviton (2002) ระบุว่าผู้สูงอายุมีความเชื่อในเรื่องการให้มรดก (legacy) โดยผู้สูงอายุส่วนมากคิดว่าเป็นความรับผิดชอบของตน ที่ต้องฝากบางอย่างไว้ให้กับลูกหลาน อีกทั้งยังพบว่าผู้สูงอายุมีความลังเลและระมัดระวังเกี่ยวกับการกู้เงิน เนื่องจากความกลัวที่จะตัดสินใจผิดพลาดตอนอายุมาก ซึ่งอาจส่งผลต่อการใช้สินเชื่อ สอดคล้องกับ Warshawsky (2018) ที่ชี้ว่าความต้องการให้มรดกแก่ลูกหลาน (bequest motive) เป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage

ตัวแบบที่ 4 จึงได้เพิ่มตัวแปรความเข้าใจสินเชื่อจำนองย้อนกลับ รวมถึงตัวแปรทางทัศนคติได้แก่ การไม่เห็นด้วยกับการก่อกำหนดหนี้สินยามชรา การเห็นว่าให้มรดกแก่บุตรหลานเป็นสิ่งสำคัญ ต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชรา แต่ไม่พบว่าความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์มีผลต่อการใช้สินเชื่อ ถึงแม้จะมีสัมประสิทธิ์เป็นบวกแต่ไม่มีนัยสำคัญ สำหรับทางด้านทัศนคติ มีเพียงความเชื่อเรื่องการไม่ต้องการก่อกำหนดหนี้สินในยามชรา มีผลทำให้ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage โดยมีสัมประสิทธิ์เป็นลบ ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ส่วนการเห็นด้วยกับการให้มรดกให้แก่บุตรหลาน แม้จะมีสัมประสิทธิ์เป็นลบแต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติซึ่งต่างจากการศึกษาของ Leviton (2002) ตามที่กล่าวมาแล้ว

โดยรวม จากการวิเคราะห์โดย Logistic Regression อาจสรุปได้ว่าความต้องการใช้สินเชื่อนี้ ผู้มีสถานะภาพโสดมีแนวโน้มความต้องการใช้สินเชื่อมากกว่าผู้สูงอายุที่สมรสหรือเป็นหม้าย และทัศนคติในเรื่องการไม่ต้องการก่อกำหนดหนี้สินในยามชรา เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้สูงอายุไม่ต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage

4.2 การศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ

4.2.1 ข้อมูลพื้นฐานของกรณีศึกษา

จากผลการสัมภาษณ์เชิงลึก ระหว่างช่วงเดือนตุลาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ที่มีประสบการณ์การกู้สินเชื่อ Reverse Mortgage ในพื้นที่กรุงเทพฯ และนนทบุรี จำนวนทั้งสิ้น 5 ราย รวมถึงสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธนาคารแห่งหนึ่งที่เป็นผู้ให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage พบว่า ลักษณะร่วมที่สำคัญของกรณีศึกษาทั้ง 5 ราย ได้แก่ (ตามตารางที่ 4.2.1)

- **อาชีพก่อนเกษียณ** กรณีศึกษาที่ให้ข้อมูลทั้งหมดเป็นพนักงานบริษัทเอกชนและรัฐวิสาหกิจ และไม่ได้ทำงานต่อเนื่องหลังเกษียณ ทำให้ไม่มีรายได้มาเลี้ยงชีพรายเดือนเหมือนกับกลุ่มข้าราชการบำนาญทั่วไป ดังนั้น แหล่งรายได้หลักของอดีตพนักงานเอกชนหรือรัฐวิสาหกิจกลุ่มนี้คือ เงินออมและ/หรือเงินก้อนที่ได้รับหลังออกจากการทำงาน รวมถึง บ้านที่เป็น non-pension wealth ที่สำคัญที่ผู้สูงอายุสามารถนำมาบริหารจัดการเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายสำหรับการดำรงชีวิต และ/หรือการรักษาพยาบาล

- **สาเหตุที่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage** สาเหตุสำคัญที่ทำให้กรณีศึกษาตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสินเชื่อนี้เป็นไปตามที่ตั้งสมมติฐานไว้ในกรอบแนวคิดการวิจัย กล่าวคือ ผู้สูงอายุมีความสามารถในการหางานได้ลดลง มีรายจ่ายทางด้านสุขภาพหรือการดำรงชีพที่สูง ส่งผลให้เงินออมไม่เพียงพอ ในขณะที่เดียวกัน ก็ต้องการอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยเดิม ไม่ต้องการขายบ้านของตนเอง นำไปสู่การตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ โดยที่พบในกรณีศึกษาทั้ง 5 ราย ตอบตรงกันในเรื่องความต้องการนำเงินไปใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน อันเนื่องมาจากมีแหล่งรายได้จำกัดหลังจากออกจากงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีที่ประสบกับวิกฤตชีวิตจากการเจ็บป่วยของตนเองหรือคู่สมรส ทำให้ต้องสูญเสียเงินออมก้อนใหญ่ไปกับค่ารักษาพยาบาล ส่งผลให้สถานะทางการเงินไม่มั่นคง เงินที่มีเหลืออยู่สามารถใช้ได้อีกภายในระยะเวลาสั้นๆ จึงต้องแสวงหาแหล่งรายได้เพื่อมายังชีพใหม่จากสินทรัพย์ที่ตนเองมีอยู่ ดังนั้น ปัญหาด้านสุขภาพถือเป็นวิกฤตที่สำคัญที่จะกระทบกับแผนการใช้จ่ายปกติของผู้สูงอายุ

- **ปัญหาและอุปสรรคในการเข้าร่วมโครงการ** ทุกกรณีศึกษาให้ข้อมูลที่สอดคล้องกันคือ การติดต่อประสานงานเพื่อทำสัญญากู้สินเชื่อ Reverse Mortgage ในช่วงแรกค่อนข้างติดขัดและใช้เวลานาน มีบางกรณีใช้เวลาทำสัญญานานถึง 6 เดือน เนื่องจากเป็นครั้งแรกที่มีการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ พนักงานในแต่ละสาขาของธนาคารที่ให้บริการจึงยังไม่มีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องและชัดเจนเกี่ยวกับเงื่อนไขของการเข้าร่วมโครงการ รวมถึงกระบวนการทำสัญญา ทำให้ผู้สูงอายุที่เข้าร่วมโครงการต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางไป-มาระหว่างที่พักและธนาคารจนกว่ากระบวนการทำสัญญาจะแล้วเสร็จ

นอกจากนี้ในแต่ละสาขายังมีความแตกต่างในการให้บริการ เช่น การประเมินราคาบ้านและกำหนดจ่ายเงินให้ที่ 70% ของราคาประเมิน แต่ในบางกรณีศึกษากลับได้รับเงินต่ำกว่าที่ควรจะเป็น รวมถึงรูปแบบการจ่ายเงินรายเดือนก็มีความแตกต่างกันระหว่างสาขาที่ให้บริการ เช่น บางสาขาโอนเงินผ่านบัญชี ผู้สูงอายุสามารถใช้บัตร ATM เบิกเงินได้เอง ในขณะที่บางสาขากำหนดให้ผู้สูงอายุต้องเดินทางมารับเงินด้วยตัวเองที่ธนาคาร เพื่อเป็นการตรวจสอบว่าผู้รับบริการนั้นยังมีชีวิตอยู่

ตารางที่ 4.2.1 สรุปข้อมูลพื้นฐานกรณีศึกษาที่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage

กรณีศึกษา	อายุ	อาชีพก่อนเกษียณ	สาเหตุที่เข้าร่วมโครงการ	ปัญหาและอุปสรรคหลังจากเข้าร่วมโครงการ	รูปแบบหรือทางเลือกในการจัดการสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ต้องการ
คู่พี่น้องโสด (คู่ร่วม)	73 และ 77 ปี	พนักงานบริษัทเอกชน	- เงินออมเริ่มลดลงและไม่มีแหล่งรายได้อื่นต้องการเงินมาใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน	- ต้องมารับเงินด้วยตัวเองที่ธนาคารทุกเดือน	- ควรเปลี่ยนวิธีการจ่ายเงินเป็นโอนเข้าบัญชีและให้กด ATM ได้
คู่สามีภรรยา (มีบุตร) (คู่ร่วม)	80 และ 76 ปี	พนักงานรัฐวิสาหกิจและครูโรงเรียนเอกชน	- เกิด shock คือสูญเสียเงินออมก้อนใหญ่ไปกับค่ารักษาพยาบาลของสามี - หวังประโยชน์จากช่วงปลอดดอกเบี้ย 2 ปีแรกแล้วจะขายบ้านเพื่อไปอยู่กับบ้านลูกชาย	- มีอุปสรรคในการเข้าถึงสินเชื่อในช่วงแรก เพราะเจ้าหน้าที่ธนาคารยังไม่เข้าใจโครงการ ไม่สามารถให้ข้อมูลได้อย่างถูกต้อง	- ควรให้ซื้อประกันสุขภาพ/ประกันชีวิตควบคู่ไปด้วย
พ่อหม้าย (ไม่มีบุตร)	65 ปี	พนักงานบริษัทเอกชน	- เกิด shock คือสูญเสียเงินออมไปกับค่ารักษาพยาบาลภรรยา (เสียชีวิตแล้ว)	- ใช้เวลาในการติดต่อจนกว่าจะได้ทำสัญญาค่อนข้างนาน เจ้าหน้าที่ยังไม่เข้าใจโครงการ	- ต้องการกำหนดจำนวนเงินต่อเดือนเอง แม้จะลดจำนวนปีที่ได้รับเงิน - ควรมีวงเงินกู้ฉุกเฉิน

กรณีศึกษา	อายุ	อาชีพ ก่อนเกษียณ	สาเหตุที่เข้าร่วม โครงการ	ปัญหาและ อุปสรรค หลังจากเข้าร่วม โครงการ	รูปแบบหรือ ทางเลือกในการ จัดการสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ต้องการ
			- ต้องการเงินมาใช้ หนี้ที่กู้มาใช้จ่าย ในช่วงรักษาภรรยา	ธนาคารยังไม่มี ความพร้อม ให้บริการ	
หญิงโสด	76 ปี	พนักงาน บริษัทเอกชน	- มีปัญหาเงินไม่ พอใช้ เพราะมี ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใน การดูแลน้องสาวที่ เริ่มป่วยเป็นโรค สมองเสื่อม	- การประเมินราคา บ้านต่ำเกินไป ได้ เงินต่อเดือนน้อย ต้องการทำสัญญา ใหม่	- ควรมีการจ่ายเงินทั้ง ในแบบรายเดือน และ เป็นก้อนกรณีฉุกเฉิน
ชายโสด	71 ปี	พนักงาน บริษัทเอกชน	- มีปัญหาหาเงิน ไม่ทัน เพราะนำเงิน ไปลงทุนอย่างอื่น ถ้าได้เงินคืนจากการ ลงทุน ก็อาจจะคืน เพราะปลอด ดอกเบี้ยยี่แรก	- ใช้เวลาในการทำ สัญญาค่อนข้างนาน (6 เดือน) ทำ เอกสารยุ่งยาก เจ้าหน้าที่ไม่มี ความรู้และยังไม่ เข้าใจสินเชื่อ	- ควรอนุญาตให้มีการ ทบทวนสัญญาใหม่ เช่น เปลี่ยนชื่อผู้รับ มรดกได้ เปลี่ยน เงื่อนไขการรับเงิน - ควรมีวงเงินกู้ฉุกเฉิน

4.2.2 ข้อค้นพบจากการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ

จากการสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการ 5 กรณีศึกษาข้างต้น รวมถึงผู้สูงอายุคนอื่นๆ ที่มีได้เข้าร่วมโครงการ ตลอดจนสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธนาคารแห่งหนึ่งที่เป็นผู้ให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage ผู้วิจัยสามารถสรุปข้อค้นพบได้ดังนี้

1. ลักษณะเฉพาะของผู้ใช้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage ผลจากการสัมภาษณ์พบว่า กรณีศึกษาทุกรายเป็นผู้ที่มีต้นทุนทางการศึกษาสูง จบการศึกษาขั้นต่ำในระดับปริญญาตรีขึ้นไป แต่ไม่มีทุนทางสังคม และตาข่ายรองรับทางสังคม (social safety net) กล่าวคือ กรณีผู้สูงอายุที่มีสถานภาพโสด หม้าย และไม่มีบุตร อาศัยอยู่อย่างโดดเดี่ยวในเขตเมือง (มีเพียงกรณีเดียวที่สมรสและมีบุตร แต่แยกกันอยู่คนละบ้านกับบุตร) เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องหาเงินมาใช้จ่าย จึงไม่สามารถขอความช่วยเหลือจากเครือข่ายทาง

สังคมของตนเองได้ หรือตัดสินใจที่จะไม่พึ่งพาเครือข่ายทางสังคมที่มี ในขณะที่ผู้สูงอายุกลุ่มนี้เป็นเจ้าของบ้านราคาสูง แต่มีรายได้และเงินออมต่ำ หรือมีเหตุให้ต้องใช้เงินก้อนใหญ่ไปกับค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพ จึงตัดสินใจหาทางเลือกเพื่อแปลงทรัพย์สินนี้เป็นเงินสำหรับยังชีพต่อไป

2. ความต้องการของผู้ใช้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage ผลจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ใช้บริการ พบว่ามี 3 ประเด็นสำคัญ ได้แก่

1) *การกำหนดรูปแบบการจ่ายเงินและจำนวนเงิน* ควรมีความยืดหยุ่นและสอดคล้องกับความต้องการของผู้สูงอายุมากกว่านี้ ยกตัวอย่างเช่น มีผู้กู้รายหนึ่งต้องการกำหนดจำนวนเงินต่อเดือนเอง แม้จะลดจำนวนปีที่ได้รับเงิน รวมถึงเสนอให้มีวงเงินกู้ฉุกเฉินด้วย เนื่องจากผู้สูงอายุย่อมต้องมีค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้

2) *วิธีการจ่ายเงินควรคำนึงถึงบริบทของผู้สูงอายุ* เนื่องจากผู้รับบริการบางราย ต้องเดินทางมารับเงินที่ธนาคารด้วยตัวเอง แต่ในอนาคตอาจจะมีปัญหาด้านสุขภาพจนเดินทางมาไม่ไหว ทางธนาคารควรพิจารณาวิธีการจ่ายเงินที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้สูงอายุมากยิ่งขึ้น หากมีผู้สูงอายุที่มีปัญหาด้านสุขภาพและไม่สามารถเคลื่อนไหวได้เข้าร่วมโครงการมากขึ้น

3) *การกำหนดระยะเวลาเพื่อทบทวนสัญญาและเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาได้* เนื่องจากผู้สูงอายุบางรายต้องการทบทวนสัญญาใหม่เพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาบางประการ เช่น เปลี่ยนชื่อผู้รับมรดก เปลี่ยนเงื่อนไขการรับเงิน เป็นต้น ดังนั้น ควรมีการกำหนดระยะเวลาที่จะเปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุที่รับบริการสามารถขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ได้ เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของผู้สูงอายุที่เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ สิ่งที่ยังไม่พบในการให้บริการหลังเข้าร่วมโครงการสินเชื่อนี้คือ ไม่มีการติดตามและประเมินผลการให้เงินแก่ผู้สูงอายุเห็นว่าสามารถนำไปใช้จ่ายได้อย่างเหมาะสมและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นตามเป้าหมายของโครงการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุของรัฐบาลหรือไม่ อย่างไร

3. ภาพลักษณ์ของบริการสินเชื่อ Reverse Mortgage มีผลต่อการสร้างแรงจูงใจให้เข้ามาใช้สินเชื่อนี้ของผู้สูงอายุ ข้อค้นพบที่น่าสนใจจากการสัมภาษณ์คือ ภาพลักษณ์ในเชิงลบของการนำบ้านเข้าจำนองเพื่อนำเงินมาใช้ในกลุ่มผู้สูงอายุเหล่านี้ ทำให้ไม่กล้าเปิดเผยตัวว่าเป็นผู้เข้าร่วมโครงการนี้ อีกทั้งเป็นอุปสรรคสำคัญที่มีผลต่อการบอกต่อและชักชวนเครือข่ายคนรู้จักให้มาร่วมโครงการ รวมถึงส่งผลต่อการตัดสินใจของคนที่จะเข้ามาสมัครใหม่ด้วยในแง่ที่กลัวว่าจะถูกมองเป็นคนหมดสิ้นหนทางจึงต้องนำบ้านมาจำนอง

4. ความพร้อมและการลงทุนในฝ่ายผู้ให้บริการ/ฝ่ายรัฐ โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เป็นโครงการที่ธนาคารออมสินในฐานะหน่วยงานนำร่องได้ดำเนินการตามมติ ครม. (8 พฤศจิกายน 2559) ในฐานะ 1 ในมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ (สำนักงานเลขาธิการ คณะรัฐมนตรี, 2559) ธนาคารออมสินได้ดำเนินการในฐานะผลิตภัณฑ์สำหรับผู้สูงอายุ ให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุที่มีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดซึ่งปลอดภาระหนี้ โดยต้องเป็นที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุและผู้กู้ร่วม โดยมีเงื่อนไขสำคัญคือ “หากเป็นห้องชุดต้องมีราคาประเมินไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท หากเป็นบ้าน ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณะซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า-ออกได้สะดวก ไม่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ทำกรเกษตร (สวน ไร่ นา)” (ธนาคารออมสิน, ม.ป.ป.) สินเชื่อนี้ จึงเหมาะสำหรับผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในเมือง หรือทำเลที่มีศักยภาพสูง

5. กลุ่มเป้าหมายสำคัญของสินเชื่อ Reverse Mortgage คือ ผู้สูงอายุที่ไม่มีบุตร และเกษียณจากการทำงานในภาคเอกชน เนื่องจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลหลักทั้งหมดเป็นลูกค้าทั้งหมดที่ใช้บริการของธนาคาร อยู่ในปัจจุบัน และในปัจจุบัน ยังไม่เคยมีลูกค้าคนใดได้รับการปฏิเสธจากสินเชื่อดังกล่าว มีเพียงกรณีเดียวที่ลูกค้ามาติดต่อ แต่ลูกค้าก็เป็นฝ่ายปฏิเสธที่จะใช้สินเชื่อนี้ในที่สุด และผู้วิจัยไม่สามารถติดต่อลูกค้ารายดังกล่าวได้ ผู้วิจัยจึงสัมภาษณ์ผู้สูงอายุรายอื่นๆ เฉพาะที่เป็นกลุ่มผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในเขตเมือง (กรุงเทพฯ และปริมณฑล) จากผลการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ให้ข้อมูลทุกราย ไม่เคยได้ยินเรื่องสินเชื่อ Reverse Mortgage มาก่อน และเมื่อให้ข้อมูลเรื่องสินเชื่อดังกล่าวแล้ว พบว่า ผู้ให้ข้อมูลที่มีคุณสมบัติแต่ไม่มีบุตร และเป็นผู้ที่เกษียณจากการทำงานในภาคเอกชน ให้ความสนใจกับสินเชื่อดังกล่าวอย่างมาก เนื่องจากหลังจากเกษียณจากการทำงานในภาคเอกชน มีเพียงเงินก้อนที่ได้มาเท่านั้น การบริหารจัดการให้เงินก้อนดังกล่าว เป็นหลักประกันให้ตนเองมีคุณภาพชีวิตที่ดีจนกว่าจะเสียชีวิตเป็นเรื่องที่ยากลำบาก โดยเฉพาะหากมีปัญหาเร่งด่วนฉุกเฉินเข้ามา ดังนั้น ในสายตาของผู้สูงอายุกลุ่มนี้ สินเชื่อ Reverse Mortgage จึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่เป็นหลักประกันสำหรับคุณภาพชีวิตที่ดีในอนาคต

ธนาคารออมสินได้เปิดตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 แต่จนถึงปลายปี พ.ศ.2562 (6 ธันวาคม 2562) ณ วันที่สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลัก จำนวนผู้ใช้บริการสินเชื่อนี้ต่ำมาก ประเมินตัวเลขทั่วประเทศ ไม่เกิน 20 ราย ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากการสัมภาษณ์พบว่า แม้ว่าโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage จะเป็นมาตรการที่ดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล แต่ในฝ่ายผู้ให้บริการ ก็ดำเนินการไปตามภารกิจเดิมของธนาคารเท่านั้น มิได้มีการกำหนดเป็นเป้าหมายเชิงยุทธศาสตร์แต่อย่างใด บุคลากรที่รับผิดชอบก็มีอยู่จำกัด การประชาสัมพันธ์ทำในวงแคบ เป็นเอกสารเผยแพร่ที่สาขาของธนาคาร และมีการออกไปประชาสัมพันธ์กับกลุ่มข้าราชการเกษียณ แต่ข้อมูลจากการสัมภาษณ์พบว่า กลุ่มลูกค้าหลัก มิใช่ข้าราชการเกษียณที่มีเงินบำนาญประจำ แต่ทั้งหมดเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีภูมิลำเนาเป็นพนักงาน

บริษัทเอกชน การวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการในลักษณะข้างต้น จึงไม่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการสินเชื่อดังกล่าว

ในส่วนของกลไกและการกำหนดเกณฑ์การพิจารณา ธนาคารได้กำหนดแนวปฏิบัติกว้างๆ ไว้ และธนาคารเจ้าของสาขาที่ได้รับคำขอกู้ ซึ่งถือเป็นด่านแรกที่ให้บริการ มีหน้าที่ในการรวบรวมเอกสาร และส่งต่อให้หน่วยเหนือขึ้นไป (ศูนย์สินเชื่อรายย่อย) เป็นผู้อนุมัติสินเชื่อตามแนวปฏิบัติของธนาคาร เมื่อสินเชื่อได้รับการอนุมัติแล้ว ธนาคารสาขาจึงเป็นผู้จ่ายเงินให้กับลูกค้าโดยตรง โดยการจ่ายเงินให้ลูกค้าก็มีแนวปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางสาขาใช้วิธีการโอนเงินเข้าบัญชีลูกค้า แต่บางสาขากำหนดให้ลูกค้าต้องมารับเงินที่ธนาคารทุกเดือน โดยเจ้าหน้าที่ยอมรับว่า แม้ธนาคารจะมีแนวทางให้โอนเข้าบัญชีได้ แต่การกำหนดให้ลูกค้ามารับเองก็ถือเป็นกลไกรองรับความเสี่ยงของเจ้าของสาขาที่รับผิดชอบ เพื่อให้ยืนยันได้ว่าลูกค้ายังมีตัวตน (ยังไม่เสียชีวิต)

การสร้างแนวปฏิบัติกว้างๆ ด้านหนึ่งมีผลดีเพราะความยืดหยุ่นทำให้ผู้ปฏิบัติสามารถปรับประยุกต์ใช้ได้ตามความเหมาะสม ดังในกรณีที่ลูกค้ารายหนึ่งร้องเรียน ในเรื่องข้อกำหนดเรื่องที่อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรร แต่ที่อยู่อาศัยของลูกค้าอยู่นอกพื้นที่จัดสรร ทำให้ธนาคารลดเงื่อนไขดังกล่าว หรือการที่ธนาคารตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายหนึ่ง ที่ขอให้จ่ายสินเชื่อเป็นเงินก้อนใหญ่ก้อนแรกก่อน แล้วจึงผ่อนจ่ายตามงวด แม้จะเป็นผลดี แต่แนวปฏิบัติที่กว้างและคลุมเครือจะมีปัญหาในเรื่องของการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานในอนาคตด้วย

4.2.3 ข้อจำกัดในการศึกษา

การเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในการศึกษานี้ค่อนข้างยาก ทั้งในกลุ่มที่เป็นผู้ได้รับอนุมัติและกลุ่มที่ถูกปฏิเสธ เนื่องจากธนาคารที่ให้บริการสินเชื่อประเภทนี้ทำการตลาดวงแคบ ทำให้มีลูกค้าน้อย

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

5.1 สรุปผลการศึกษา

สินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เป็นนวัตกรรมทางการเงินเพื่อวัยเกษียณโดยนำบ้านที่อาศัยอยู่มาขอกู้เงินเพื่อใช้จ่ายในการดำรงชีพ สำหรับประเทศไทยสินเชื่อ Reverse Mortgage ถือเป็นเรื่องใหม่สำหรับผู้สูงอายุไทย จากมาตรการภาครัฐในปลายปี พ.ศ. 2559 ที่ต้องการใช้กลไกทางการเงินเพื่อเสริมมาตรการคุ้มครองทางด้านสังคมอื่น โดยมอบหมายให้ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้เริ่มให้บริการ โดยธนาคารออมสินเปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 หากแต่การรับรู้ของผู้สูงอายุและจำนวนผู้ใช้บริการสินเชื่อดังกล่าวค่อนข้างน้อย การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินความต้องการสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย และทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage โดยได้ทำการศึกษาทั้งด้านวิจัยเชิงปริมาณด้วยแบบสอบถามและการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุ

สำหรับการวิจัยเชิงปริมาณใช้กลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีอายุระหว่าง 55-70 ปี ในจังหวัดต่าง ๆ ของประเทศไทย ได้แก่ กรุงเทพฯและปริมณฑล ราชบุรี เชียงใหม่ เชียงราย อุบลราชธานี และตราด รวม 148 ตัวอย่าง โดยผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างกว่า 65.07% ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยินสินเชื่อจำนองย้อนกลับมาก่อน เมื่อนักวิจัยทำการอบรมและให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อแล้วพบว่ามีความสนใจใช้สินเชื่อจำนวน 75 ตัวอย่าง หรือ 51.02% โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต สำหรับผู้ที่ไม่สนใจใช้สินเชื่อจำนองย้อนกลับส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน

การศึกษานี้ยังได้สอบถามความเห็นในประเด็นเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมของสินเชื่อนี้พบว่ากลุ่มตัวอย่างคิดว่าค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมเท่ากับ 2.65% ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันที่ธนาคารจัดเก็บกับผู้สูงอายุ

นอกจากนี้ผู้สูงอายุอยากให้สินเชื่อ Reverse Mortgage มีทางเลือกในการได้รับเงินจากธนาคารที่หลากหลายมากขึ้นนอกเหนือจากการรับเงินเป็นรายเดือนเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่วนใหญ่เห็นว่าควรมีทางเลือก

การเบิกถอนเงินเมื่อใดก็ได้ที่ไม่เกินวงเงินอนุมัติ หรือเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิตได้ รวมถึงให้ภาครัฐช่วยเหลือสวัสดิการรักษายาบาลเพิ่มเติมและสนับสนุนการลดอัตราดอกเบี้ย

สำหรับประเด็นข้อกังวลใจผู้สูงอายุกังวลว่าบุตรหลานหรือญาติอาจไม่มีที่อยู่อาศัยมากที่สุดคิดเป็น 35.56% ตามมาด้วยความกังวลที่อาจไม่เข้าใจข้อกำหนดดีพอ 31.38% และบุตรหลานหรือญาติอาจไม่พอใจอีก 29.29% และเมื่อสอบถามถึงแหล่งเงินกรณีที่มีความจำเป็นต้องการใช้เงินพบว่าผู้สูงอายุยังคงคาดหวังจากบุตรหลานเป็นลำดับแรกสูงถึง 61.90% ตามมาด้วยขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่บ้าน 21.90% ส่วนสินเชื่อจำนองย้อนกลับนั้นเป็นทางเลือกลำดับที่ 3 ซึ่งแสดงว่าเป็นแหล่งเงินลำดับท้ายๆ เมื่อไม่มีทางเลือกแล้ว ในส่วนสุดท้ายผู้สูงอายุส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการก่อกั้นสินยามชรา และให้ความเห็นเรื่องการให้มรดกแก่บุตรหลานว่าเป็นหน้าที่ของผู้เป็นพ่อแม่ และมีความคาดหวังต่อการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชรา

สำหรับผลการวิเคราะห์ความต้องการหรือความสนใจใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ด้วยวิธี Logistic Regression พบว่าผู้สูงอายุที่เป็นโสดมีแนวโน้มจะสนใจใช้สินเชื่อมากกว่าผู้สูงอายุที่สมรสหรือเป็นหม้าย โดยอายุของกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์เป็นลบกับความสนใจใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage นอกจากนี้จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้มีจำนวนน้อยจะมีความสนใจในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เพิ่มขึ้นด้วย สุดท้ายคือผู้สูงอายุที่มีทัศนคติไม่ต้องการก่อกั้นสินยามชราจะไม่ต้องการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage

สำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพได้สัมภาษณ์ผู้ใช้บริการสินเชื่อจำนองย้อนกลับในปัจจุบันจำนวน 5 ราย รวมถึงสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธนาคารแห่งหนึ่งที่เป็นผู้ให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage พบว่ามีลักษณะเฉพาะคือมีต้นทุนทางการศึกษาสูง จบการศึกษาขั้นต่ำในระดับปริญญาตรีขึ้นไป แต่ไม่มีทุนทางสังคมและตาข่ายรองรับทางสังคม (social safety net) กล่าวคือส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด หมาย และไม่มีบุตร (มีเพียงกรณีเดียวที่สมรสและมีบุตร แต่แยกกันอยู่คนละบ้านกับบุตร) โดยเหตุผลการใช้สินเชื่อนั้นมีลักษณะใกล้เคียงกันคือจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อใช้จ่ายในการดำรงชีพประกอบกับเงินออมที่มีไม่เพียงพอแล้ว

5.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

จากผลการศึกษาทั้งวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ สามารถนำมาสู่การกำหนดข้อเสนอแนะทางนโยบายได้ดังนี้

1. การประชาสัมพันธ์สร้างการรับรู้สินเชื่อ Reverse Mortgage ให้กับผู้สูงอายุไทย

เนื่องจากการสำรวจความคิดเห็นพบว่าจำนวนผู้สูงอายุที่รู้จักสินเชื่อจำนองย้อนกลับมีเพียง 4.79% และเคยได้ยินอีกร้อยละ 30.14% ถึงแม้กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาจะอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลก็ตาม ทำให้ผู้สูงอายุที่มีความจำเป็นอาจจะไม่ทราบถึงการให้บริการสินเชื่อดังกล่าว ดังนั้นภาครัฐอาจจะต้องให้ธนาคารทั้ง 2 แห่งประชาสัมพันธ์สร้างการรับรู้ให้มากกว่านี้ ในสภาวะการณ์ที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศและอาจส่งผลกระทบต่อทรานของของผู้สูงอายุไม่สามารถดูแลเลี้ยงดูผู้สูงอายุได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากตงงานหรือมีรายได้ไม่เพียงพอทำให้อาจมีความต้องการใช้สินเชื่อดังกล่าวมากยิ่งขึ้น

2. ภาครัฐจำเป็นต้องสนับสนุนการดำเนินงานของธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการแบกรับผลขาดทุนกรณีผู้กู้เสียชีวิตและขายบ้านมาชำระหนี้ได้ไม่เพียงพอ

เนื่องจากปัจจุบันธนาคารต้องแบกรับความเสี่ยงที่อาจเกิดผลขาดทุนไว้เองทำให้ธนาคารลดความเสี่ยงนี้โดยกำหนดวงเงินกู้ให้แก่ผู้สูงอายุค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับมูลค่าบ้าน โดยธนาคารออมสินกำหนดวงเงินกู้ไว้ที่ 70% ของมูลค่าประเมิน (กรณีบ้านพักอาศัยในเขตเทศบาล) และ 60% ของมูลค่าประเมิน(กรณีห้องชุดพักอาศัยหรือบ้านพักอาศัยนอกเขตเทศบาล) ทำให้เงินที่ได้รับต่อเดือนมีจำนวนที่น้อยลง ซึ่งจากการสัมภาษณ์ลูกค้าที่ใช้สินเชื่อของธนาคารแห่งหนึ่ง พบว่าประเด็นดังกล่าวทำให้ได้รับเงินต่อเดือนที่น้อยและไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ อีกทางเลือกหนึ่งที่จะทำให้ธนาคารไม่มีความเสี่ยงจากขายหลักประกันได้น้อยกว่ามูลหนี้คือภาครัฐจะต้องขายประกันความเสี่ยง (Reverse Mortgage Insurance) ให้แก่ผู้สูงอายุที่ขอสินเชื่อจำนองย้อนกลับดังเช่นในต่างประเทศ

3. การให้ข้อมูลและความรู้แก่ผู้สูงอายุที่สนใจจะกู้ยืมอย่างครบถ้วน และต้องมีการทดสอบความเข้าใจต่อสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุก่อนพิจารณาปล่อยสินเชื่อ

เนื่องจากผลการสำรวจพบว่าผู้สูงอายุส่วนใหญ่คิดว่าตนเองเข้าใจรายละเอียดของสินเชื่อจำนองย้อนกลับดีแล้ว โดยตอบว่าสินเชื่อ Reverse Mortgage ไม่ซับซ้อนถึง 67.35% แต่ในความเป็นจริงกลับไม่ได้เข้าใจอย่างถ่องแท้ตามที่ตนเองคิด โดยตอบคำถามรายละเอียดของสินเชื่อไม่ถูกต้องค่อนข้างมาก ดังนั้นหากจะมีการพิจารณาสินเชื่อให้แก่ผู้สูงอายุ โดยที่ผู้สูงอายุยังไม่ได้เข้าใจรายละเอียดที่ดีพอ อาจก่อให้เกิดข้อพิพาทระหว่างธนาคารและผู้สูงอายุหรือทายาทของผู้สูงอายุได้ โดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่การให้ความรู้ ในต่างประเทศจะเป็นตัวแทนของหน่วยงานภาครัฐมากกว่าตัวแทนของธนาคารเสียเอง เนื่องจากธนาคารอาจมี

ความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ และมีแนวโน้มที่อยากจะปล่อยสินเชื่อ โดยอาจจะเลยหรือไม่ได้ให้ความสำคัญในเรื่องนี้มากนัก

4. ธนาคารควรพิจารณาหลักประกันของผู้สูงอายุที่ครอบครองบ้านพักอาศัยทุกประเภทและครอบคลุมทุกพื้นที่ของประเทศ

เนื่องจากผลการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างพบว่า 72.6% ปลูกสร้างบ้านอยู่ในพื้นที่ตนเอง แต่ปัจจุบันธนาคารยังมีข้อจำกัดในการพิจารณาหลักประกันของผู้สูงอายุ เช่น ธนาคารออมสินกำหนดให้หลักประกันต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า-ออกได้สะดวก และหลักประกันต้องไม่เป็นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่สวน ที่ไร่ ที่นา อีกด้วย ซึ่งจากเงื่อนไขดังกล่าวทำให้ผู้สูงอายุบางกลุ่มอาจจะไม่สามารถใช้บริการสินเชื่อนี้ได้

5. ธนาคารควรพิจารณาเพิ่มทางเลือกการจ่ายเงินให้แก่ผู้สูงอายุที่ขอกู้สินเชื่อ Reverse Mortgage

เนื่องจากปัจจุบันธนาคารจะจ่ายเงินให้แก่ผู้สูงอายุใช้เป็นรายเดือนจนกระทั่งอายุครบ 85 ปีเพียงอย่างเดียว ซึ่งผลการสำรวจส่วนใหญ่เห็นว่าควรเพิ่มทางเลือกการเบิกถอนเงินเมื่อใดก็ได้ที่ไม่เกินวงเงินอนุมัติหรือเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิตเพิ่มเติม ซึ่งในความเป็นจริงผู้สูงอายุอาจไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินหรือใช้เพียงบางส่วนในบางเดือน แต่ต้องรับเงินตามจำนวนที่ธนาคารกำหนดในแต่ละเดือนทำให้เกิดดอกเบี้ยโดยไม่จำเป็น และกรณีที่ต้องใช้เงินมากกว่าเงินรายเดือนที่ได้รับ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล ก็จะทำให้ไม่มีเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นจึงควรพิจารณาเพิ่มทางเลือกการจ่ายเงินมากขึ้น โดยเฉพาะรูปแบบที่ผู้สูงอายุสามารถเบิกถอนมาใช้ในแต่ละเดือนได้ตามความจำเป็นโดยไม่เกินวงเงินที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งผลการตอบแบบสอบถามพบว่ากลุ่มตัวอย่างสนใจให้ปรับปรุงสินเชื่อในประเด็นนี้เป็นลำดับแรก

6. ภาครัฐควรพิจารณาลดดอกเบี้ยสินเชื่อ Reverse Mortgage ให้แก่ผู้สูงอายุไทย

เนื่องจากผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างต้องการให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสินเชื่อนี้ต่ำกว่าในปัจจุบันโดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.65% ต่อปี ซึ่งในปัจจุบันธนาคารทั้งสองแห่งคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านใหม่ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ 6.25% ต่อปี ส่วนธนาคารออมสินอัตราดอกเบี้ยปีแรก 0% และปีต่อไป เท่ากับ MRR-1% ซึ่ง MRR ของธนาคารปัจจุบันเท่ากับ 6.245% ต่อปี การลดอัตราดอกเบี้ยลงนี้จะส่งผลต่อจำนวนเงินที่จ่ายให้กับผู้สูงอายุได้รับมากขึ้น

บรรณานุกรม

- Agarwal, Sumit, Paige M. Skiba and Jeremy Tobacman. 2009. "Payday loans and credit cards: new liquidity and credit scoring puzzles?" *American Economic Review* 99 (2), 412–417.
- Barber, Brad M. and Terrance Odean. 2003. "Are Individual Investors Tax Savvy? Evidence from Retail and Discount Brokerage Accounts." *Journal of Public Economics*: 88, 419 - 442.
- Bergstresser, Daniel and James Poterba. 2004. "Asset Allocation and Asset Location: Household Evidence from the Survey of Consumer Finances." *Journal of Public Economics*: 88, 1893 - 1915.
- Campbell, John Y. 2006a. "Household Finance." *Journal of Finance*: 61, 1553 - 1604.
- Campbell, John Y. 2016b. "Restoring Rational Choice: The Challenge of Consumer Financial Regulation." *American Economic Review*: 106(5), 1–30.
- Caplin, Andrew. 2002. "The Reverse Mortgage Market: Problems and Prospects." in *Olivia S. Mitchell, Zvi Bodie, Brett Hammond, and Steve Zeldes, eds. Innovations in Retirement Financing*, Philadelphia: *University of Pennsylvania Press*, 234-253.
- Case, Bradford, and Ann B. Schnare. 1994. "Preliminary evaluation of the HECM reverse mortgage program." *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*: 22(2), 301–346.
- Cho, D. H., Park, C. K. and Ma, S. R., 2004. "A Study on Introduction of Reverse Mortgage System." *Korea Financial Supervisory Service*.
- Choi, James J., David Laibson and Brigitte C. Madrian. 2011. "\$100 Bills on the Sidewalk: Suboptimal Investment in 401(k) Plans." *Review of Economics and Statistics*: 93, 748 - 763.

- Consumer Financial Protection Bureau. 2015. “A closer look at reverse mortgage advertisements and consumer risks.” Office for Older Americans.
- Consumer Financial Protection Bureau. 2017. “Issue Brief: The costs and risks of using a reverse mortgage to delay collecting Social Security.” Office for Older Americans.
- Davidoff, Thomas. 2015. “Can 'High Costs' Justify Weak Demand for the Home Equity Conversion Mortgage?” *Review of Financial Studies*: 28, 2364-2398.
- Davidoff, Thomas, Patrick Gerhard and Thomas Post. 2017. “Reverse mortgages: What homeowners (don't) know and how it matters.” *Journal of Economic Behavior & Organization*: 133, 151-171.
- Davidoff, Thomas. 2019. “Annuity-enhanced reverse mortgage loans.” access online at <https://www.brookings.edu/>.
- DeNavas-Walt, C., Proctor, B. and Lee, C. 2006. Income, Poverty, and Health Insurance Coverage in the United States: 2005, Current Population Reports, P60-231, U.S. Census Bureau.
- Duca, John and Anil Kumar. 2014. “Financial literacy and mortgage equity withdrawals.” *Journal of Urban Economics*: 80, 62-75.
- Fornero, Elsa, Mariacristina Rossi and Maria Cesira Urzi Brancati. 2016. “Explaining why, right or wrong, (Italian) households do not like reverse mortgages.” *Journal of Pension Economics and Finance*: 15(2), 180-202.
- Haurin, Donald, Chao Ma, Stephanie Moulton, Maximilian Schmeiser, Jason Seligman and Wei Shi. 2016. “Spatial Variation in Reverse Mortgages Usage: House Price Dynamics and Consumer Selection,” *Journal of Real Estate Financial Economics*: 53, 392 - 417.

Heo, Yong Chang, Seungjae An and Baeg Eui Hong. 2016. "Reverse Mortgage as an Income Stabilizer for the Elderly in Korea." *Asian Social Work and Policy Review*: 10(1), 103-112.

Ishikawa, Tatsuya and Yasuhide Yajima. 2001. "Savings, consumption and real assets of the elderly in Japan and the US—How the existing-home market can boost consumption." *Women*: 5(9.5), 1-13.

Kim, S., and S. Yoo. 2006. "A study on the deciding cause of choosing reverse mortgage: Analysis on the feature of reverse mortgage user." *The Korea Spatial Planning Review*: 50, 125-46.

Kobayashi, Masahiro, Shoichiro Konishi and Toshihiko Takeishi. 2017. "The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges." *Cityscape*: 19(1), 99-118.

Kojima, Toshiro. 2013. "How to Make Reverse Mortgages More Common in Japan." *Nomura Journal of Capital Markets Spring*: 4(4), 1-12.

Laibson, David. 1997. "Golden Eggs and Hyperbolic Discounting." *Quarterly Journal of Economics*: 112(2), 443-77.

Leviton, Roberta. 2002. "Reverse Mortgage Decision-Making." *Journal of Aging & Social Policy*: 13(4), 1-16.

Li, Ye, Martine Baldassi, Eric Johnson and Elke Weber. 2013. "Complementary Cognitive Capabilities, Economic Decision-Making, and Aging." *Psycholo Aging*: 28(3), 595-613.

Lucas, Deborah. 2016. "Hacking Reverse Mortgages." Working paper. *MIT Golub Center for Finance and Policy*.

- Lusardi, Annamarie and Olivia Mitchell. 2007. "Baby boomer retirement security: the roles of planning, financial literacy, and housing wealth." *Journal of Monetary Economics*: 54, 205–224.
- Lusardi, Annamarie, Peter Tufano. 2015. "Debt Literacy, Financial Experiences, and Overindebtedness." *Journal of Pension Economics & Finance*: 14(4), 332-368.
- Ma, Seugryul and Yongheng Deng. 2013. "Evaluation of reverse mortgage programs in Korea." Working paper, *NUS Institute of Real Estate Studies*.
- Michelangeli, Valentina. 2008. "Does It Pay to Get a Reverse Mortgage?" Unpublished manuscript, *Boston University*.
- Mitchell, Olivia S. and John Piggott. 2004. "Unlocking housing equity in Japan." *Journal of the Japanese and International Economies*: 18(4), 466-505.
- Moulton, Stephanie and Donald Haurin. 2019. "Unlocking housing wealth for older Americans: Strategies to improve reverse mortgages." access online at <https://www.brookings.edu/>.
- Nakajima, Makoto And Irina Telyukova. 2017. "Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis." *Journal of Finance*: 72 (2), 911-950.
- Redfoot, Donald L., Ken Scholen, and S. Kathi Brown. 2007. "Reverse mortgages: Niche product or mainstream solution?" Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers, *AARP Public Policy Institute*.
- Ryan, Trevor. 2017. "A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies? Comparative Lessons from Japan." *International Journal of Law, Policy and the Family*: 31(2), 207-229.

Shan, Hui. 2011. "Reversing the trend: The recent expansion of the reverse mortgage market." *Real Estate Economics*: 39, 743–768.

Stephanie Moulton, Donald R. Haurin and Wei Shi. 2015. "An analysis of default risk in the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program," *Journal of Urban Economics*: 90, 17–34.

Van Rooij, Maarten, Annamaria Lusardi and Rob Alessie.. 2011. "Financial literacy and stock market participation." *Journal of Financial Economics*: 101(2), 449–472.

Venti, Steven and David Wise. 2004. "Aging and housing equity: another look." in David a. Wise, ed., *Perspectives on the Economics of Aging*. University of Chicago Press, 127-180.

Warshawsky, Mark J. 2017. "Retire on the House: The Possible Use of Reverse Mortgages to Enhance Retirement Security." Working Paper, Mercatus Center at George Mason University, Arlington, VA.

Yoo, Ilho and Inhyouk Koo. 2008. "Do Children Support Their Parents' Application for the Reverse Mortgage?: A Korean Case." Working paper, KDI School of Public Policy and Management.

ธนาคารออมสิน. (n.d.). *สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)*. Retrieved กุมภาพันธ์ 27, 2563, from ธนาคารออมสิน: https://www.gsb.or.th/products/loan_rt/GSBRMLoan.aspx.

สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2559, สิงหาคม 8). *มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ*. Retrieved กุมภาพันธ์ 27, 2563, from สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี: https://cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99321986.

ภาคผนวก

รายนามหน่วยงาน/เครือข่าย/ชมรม/สมาคม/กลุ่ม ผู้สูงอายุ

หน่วยงาน/เครือข่าย/ชมรม/สมาคม/กลุ่ม ผู้สูงอายุ ที่ได้ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมกลุ่มตัวแทนเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น และข้อมูลสมาชิกเพื่อใช้ในการสุ่มตัวอย่าง ในแต่ละพื้นที่มีดังต่อไปนี้

จังหวัดปทุมธานี

- 1..สำนักทะเบียนท้องถิ่น เทศบาลเมืองคูคต
2. ชุมชมต่างๆ ในตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา ได้แก่ ชุมชนสราสินีวิลล์1 ชุมชนสราสินีวิลล์2 ชุมชนสิทธิพยากรณ์ ชุมชนชอยเย็นฉ่ำ ชุมชนพระสิทธิ์ และชุมชนชอย 39

จังหวัดราชบุรี

1. สมาคมผู้สูงอายุและคลังปัญญาราชบุรี
2. สมาชิกโรตารีพลอย
3. ศูนย์ประสานงานภาคีพัฒนาจังหวัดราชบุรี
4. เครือข่ายชมรมผู้สูงอายุ ได้แก่ ตำบลโคกหม้อ อ.เมือง ตำบลเจ็ดเสมียน อำเภอโพธาราม
5. สมาคมข้าราชการบำนาญจ่านาย กระทรวงสาธารณสุข สาขาจังหวัดราชบุรี
6. สำนักงานเหล่ากาชาด จังหวัดราชบุรี

จังหวัดอุบลราชธานี

1. ชมรมผู้สูงอายุสถานีกาชาด จ.อุบลราชธานี
2. สมาคมผู้สูงอายุแห่งประเทศไทย สาขาจังหวัดอุบลราชธานี
3. สมาคมพลเมืองจิตอาสา
4. กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม
5. กลุ่มชมรมผู้สูงอายุ จังหวัดอุบลราชธานี ได้แก่ กลุ่มสมาชิกวัดท่าวังหิน กลุ่มสมาชิกวัดโรมันคาทอลิก กลุ่มสมาชิกวินิจฉัยสารพัดช่าง กลุ่มสมาชิกลุ่มโพธิ์ทอง

จังหวัดเชียงราย

ชมรมผู้สูงอายุใส่ใจสุขภาพอำเภอแม่จัน มีสมาชิกในแต่ละตำบลในนามศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุ ได้แก่

1. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุแม่จัน
2. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุจันจว้า
3. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุแม่คำ
4. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุป่าซาง
5. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุสันทราย
6. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุท่าข้าวเปลือก
7. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุป่าตึง
8. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุแม่ไร่
9. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุศรีคำ
10. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุจันจว้าใต้
11. ศูนย์สุขภาพชุมชนผู้สูงอายุจอมสวรรค์

จังหวัดเชียงใหม่

ชมรมผู้สูงอายุ ตำบลหนองแฝก อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

จังหวัดตราด

1. ชมรมผู้สูงอายุ ตำบลตะปอน
2. ชมรมผู้สูงอายุ บ้านเกวียนหัก
3. สมาพันธ์เกษตรกรกรรมยั่งยืนตราด
4. สภาองค์กรชุมชนต.หนองเสม็ด
5. สมาคมพลเมืองจิตอาสา
6. ศูนย์เรียนรู้ปรัชญาชาวบ้านอำเภอเขาสมิง
7. เครือข่ายคุ้มครองผู้บริโภครจังหวัดตราด
8. ชมรมผู้สูงอายุตำบลซำราก
9. เครือข่ายกลุ่มสัจจะสะสมทรัพย์ฯ จังหวัดตราด
10. นศูนยประสานงานภาคีพัฒนาจังหวัดตราด

จังหวัดสงขลา*

ชมรมผู้สูงอายุเทศบาลเมืองคองหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

จังหวัดสมุทรปราการ*

เทศบาลตำบลด่านสำโรง ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

* ได้ดำเนินการประสานงานและได้รับรายชื่อผู้สูงอายุที่สมัครใจเข้าร่วมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่ไม่ได้ดำเนินการสำรวจข้อมูล เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19

โครงการย่อยที่ 2 การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย:
ภาพถ่ายการจัดเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม



จัดเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจังหวัดเชียงราย
วันที่ 30 ตุลาคม และ 19 พฤศจิกายน 2562



จัดเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจังหวัดตราด
วันที่ 23 ตุลาคม และ 8 พฤศจิกายน 2562



จัดเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจังหวัด
ปทุมธานี (เทศบาลเมืองคูคต)
วันที่ 2 และ 16 กุมภาพันธ์ 2563



จัดเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม online
จังหวัดเชียงใหม่
วันที่ 4 มีนาคม 2563

แบบสำรวจความคิดเห็น และแนวคำถามสัมภาษณ์เชิงลึก

ใบยินยอมจากความเข้าใจถ่องแท้: การสำรวจด้วยแบบสอบถาม

การวิจัยเรื่อง การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย (Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly) ภายใต้แผนงานวิจัย: การศึกษาการจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุไทย (The Study of Asset Management for Thai Elderly)

วันที่ทำยินยอม วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ก่อนที่จะลงนามในใบยินยอมให้ทำการวิจัยนี้ ข้าพเจ้าได้รับการอธิบายจากผู้วิจัย ถึงวัตถุประสงค์ของการวิจัย วิธีการวิจัย รวมทั้งประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการวิจัยโดยละเอียด และมีความเข้าใจดีแล้ว

ข้าพเจ้าจึงสมัครใจเข้าร่วมในโครงการวิจัยนี้ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารชี้แจงผู้เข้าร่วมการวิจัย โดยข้าพเจ้ายินยอมให้ สัมภาษณ์ตามแบบสอบถามที่ทางโครงการวิจัยฯ จัดทำขึ้น ทั้งนี้การเก็บข้อมูลจะจัดทำ ณ สถานที่ใกล้เคียงที่ข้าพเจ้า เดินทางได้สะดวก โดยเข้าร่วมจำนวน 2 ครั้งครั้งละประมาณ 1 ชั่วโมง และผู้วิจัยรับรองว่า จะตอบคำถามต่าง ๆ ที่ ข้าพเจ้าสงสัยด้วยความเต็มใจ ไม่ปิดบัง ซ่อนเร้น จนข้าพเจ้าพอใจ

ข้าพเจ้า มีสิทธิที่จะบอกเลิกการเข้าร่วมในโครงการวิจัยนี้เมื่อใดก็ได้ และเข้าร่วมโครงการวิจัยนี้โดยสมัครใจ และ การบอกเลิกการเข้าร่วมวิจัยนี้ จะไม่มีผลต่อสิทธิทางกฎหมายของข้าพเจ้า

ผู้วิจัยรับรองว่า จะเก็บข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับตัวข้าพเจ้าเป็นความลับ และจะเปิดเผยได้เฉพาะในรูปที่เป็นสรุป ผลการวิจัย หรือการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้มีส่วนที่ที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนและกำกับดูแลการวิจัย

ในกรณีต้องการสอบถามข้อสงสัยเพิ่มเติม สามารถติดต่อได้ที่ ดร. สุภารัตน์ ต้นทนงศักดิ์กุล ภาควิชาการธนาคาร และการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-22185681, 081-6848872 โทรสาร 02-2185676 และคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัย ในมนุษย์ ที่อยู่ สำนักพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.) อาคาร 8 ชั้น 7 ห้อง 702 กรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข ถนนติวานนท์ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000 โทรศัพท์ 0-2591-3876, 0-2591 3517 โทรสาร 0-2591-4125

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความข้างต้นแล้ว มีความเข้าใจทุกประการ และได้ลงนามในใบยินยอมนี้ด้วยความเต็มใจ

ลงนาม.....ผู้ยินยอม วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้าไม่สามารถอ่านหนังสือได้ แต่ผู้วิจัยได้อ่านข้อความในใบยินยอมนี้ และได้อธิบายและตอบคำถามให้แก่ ข้าพเจ้าฟังจนเข้าใจดีแล้วข้าพเจ้าจึงได้ลงนามในใบยินยอมนี้ด้วยความเต็มใจ

ลงนาม.....ผู้ยินยอม วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย วันที่.....เดือน.....สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.) 104

อนันต์

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ

เอกสารแนะนำสำหรับผู้เข้าร่วมการวิจัย: การสำรวจด้วยแบบสอบถาม

1. ชื่อโครงการวิจัย การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย (Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly) ภายใต้แผนงานวิจัย: การศึกษาการจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุไทย (The Study of Asset Management for Thai Elderly)

2. ชื่อผู้วิจัย ดร.สุภารัตน์ ตันทองศักดิ์กุล
ตำแหน่ง หัวหน้าโครงการ

ชื่อผู้วิจัย รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ธิรพัฒน์
ตำแหน่ง ผู้ร่วมวิจัย

ชื่อผู้วิจัย ดร.สุรางค์รัตน์ จำเนียรผล
ตำแหน่ง ผู้ร่วมวิจัย

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

3. สถานที่ปฏิบัติงาน

- กรุงเทพฯ และปริมณฑล
- ภาคเหนือ: จังหวัดพะเยา และ/หรือจังหวัดใกล้เคียง
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ: จังหวัดอุบลราชธานี และ/หรือจังหวัดใกล้เคียง
- ภาคตะวันออก: จังหวัดตราด และ/หรือจังหวัดใกล้เคียง

หมายเลขโทรศัพท์/โทรสาร/โทรศัพท์เคลื่อนที่/ที่ติดต่อได้สะดวก

โทรศัพท์

ที่ทำงาน 02-2185681

เคลื่อนที่ 081-6848872

โทรสาร 02-2185676

4. เนื้อหาสาระของโครงการและความเกี่ยวข้องกับผู้เข้าร่วมการวิจัย ได้แก่

4.1 เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องทำการศึกษาวิจัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ถือเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย จากมาตรการภาครัฐในปลายปี พ.ศ. 2559 ที่ต้องการใช้กลไกทางการเงินเพื่อเสริมมาตรการคุ้มครองทางด้านสังคมอื่น สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จะสามารถช่วยและเหมาะสมกับผู้สูงอายุไทย ให้มีรายได้เพื่อการใช้จ่ายดำรงชีพในวัยชราตามที่คาดหวังไว้หรือไม่จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ

4.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

- เพื่อประเมินความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุไทย

- เพื่อให้ทราบปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ซึ่งจะนำไปสู่การปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป

4.3 วิธีการศึกษาวิจัยโดยสังเขป

การวิเคราะห์เชิงปริมาณคณะผู้วิจัยจะทำการสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Survey) ซึ่งจะใช้กลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุที่ไม่เคยใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 240 คน ในช่วงอายุ 55 ถึง 70 ปี โดยจะประสานขอความร่วมมือผ่านผู้นำชุมชนในพื้นที่ เช่น กลุ่มออมทรัพย์ ชมรมผู้สูงอายุ ใน 4 พื้นที่ คือ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก

ขั้นตอนในการเก็บข้อมูล

ในการจัดเก็บข้อมูล จะทำโดยการสำรวจความคิดเห็นด้วยแบบสอบถาม โดยแบ่งการสำรวจเป็น 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่ 1: การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นและการให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น 1 ชั่วโมง

- ข้อมูลประชากรเบื้องต้น (เพศ อายุ สมาชิกครอบครัวที่อยู่บ้านเดียวกัน/ไม่ได้อยู่ด้วยกัน)
- ข้อมูลทางเศรษฐกิจภาวะทั่วไป (Self employ, บำนาญ, ยังทำงาน อาชีพก่อนเกษียณ)
- เคยรู้จักสินเชื่อประเภทนี้หรือไม่
- ความรู้ทางการเงิน (Financial Literacy)

การให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) 1 ชั่วโมง

- อธิบายรายละเอียด (เช่นว่า ผู้รับมรดกยังมีสิทธิในการไถ่ถอนคืน ความไม่ชัดเจนในเรื่องกฎหมาย)
- ตอบข้อซักถามผู้เข้ารับการอบรม
- สอบถามความสนใจในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เบื้องต้น
- ให้เอกสารข้อมูลสินเชื่อจำนองย้อนกลับเพิ่มเติม เพื่อนำกลับไปพิจารณาอย่างถี่ถ้วนถึงความต้องการ และหรือข้อกังวลต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) (Reverse Mortgage) เพื่อนำกลับมาตอบแบบสอบถามในครั้งถัดไป

ครั้งที่ 2: หลังจากการสำรวจครั้งแรกประมาณ 2 – 4 สัปดาห์

- สำรวจความคิดเห็นโดยการตอบแบบสอบถาม การตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้และเหตุผล
- ข้อกังวลใจอื่นๆ
- การซักถามยืนยันการตัดสินใจ

4.4 ระยะเวลาที่ผู้เข้าร่วมการวิจัยต้องเกี่ยวข้องในการศึกษาวิจัย

ใช้เวลาประมาณ 6 ชั่วโมง

อนันต์
07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

4.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งต่อผู้เข้าร่วมการวิจัยและต่อผู้อื่น กรณีเป็นการศึกษาที่ไม่มีประโยชน์ต่อผู้เข้าร่วมการวิจัยโดยตรง ให้แจ้งให้ผู้เข้าร่วมการวิจัยทราบอย่างชัดเจน

ทำให้ทราบความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุ ตลอดจนทราบปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ซึ่งสามารถนำไปปรับปรุงออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมในบริบทของผู้สูงอายุไทยต่อไป ส่งผลให้ผู้สูงอายุมีทางเลือกในการจัดการทรัพย์สินเพื่อการดำรงชีพที่เหมาะสมเพิ่มขึ้น

4.6 ความเสี่ยงหรือความไม่สบายทุกประการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับผู้เข้าร่วมการวิจัยในการเข้าร่วมการศึกษา หรือความเสี่ยงทางร่างกาย จิตใจ และผลกระทบทางสังคม

การศึกษานี้ ไม่มีความเสี่ยงทางด้านร่างกาย แต่อาจมีความเสี่ยงด้านจิตใจหรือสังคม เพราะผู้เข้าร่วมวิจัยอาจไม่มีอิสระในการตัดสินใจเข้าร่วมเนื่องจากความเกรงใจผู้นำชุมชน ทั้งนี้สามารถป้องกันแก้ไขได้ โดยผู้เข้าร่วมวิจัยสามารถปฏิเสธการเข้าร่วมวิจัยได้ตลอดทั้งกระบวนการ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์กับผู้นำชุมชน/ผู้ประสานงาน

4.7 ขอบเขตการดูแลรักษาความลับของข้อมูลต่าง ๆ ของผู้เข้าร่วมการวิจัยข้อมูลอาจจะมีการรั่วไหล โดยสามารถป้องกันแก้ไขได้ดังนี้

1. บันทึกข้อมูลในกระดาษ เก็บในที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าถึงข้อมูล
2. เก็บข้อมูลในคอมพิวเตอร์ที่ต้องใช้รหัส (password) ในการเข้าถึงข้อมูล
3. มีการจำกัดข้อมูลที่สามารถระบุตัวบุคคล (Identifier)

4.8 การตอบแทนชดเชยแก่ผู้เข้าร่วมการวิจัย

ค่าตอบแทนในการทำแบบสอบถาม ที่มาพบผู้วิจัย 500 บาทต่อชุด จำนวนครั้งที่มาพบนักวิจัย เพื่อสัมภาษณ์ 2 ครั้ง

4.9 ผู้เข้าร่วมการวิจัยจะถอนตัวจากโครงการวิจัยได้ทุกเมื่อ

หากผู้เข้าร่วมเกิดความไม่สะดวกใจในการตอบคำถามหรือแบบสำรวจ ผู้เข้าร่วมสามารถปฏิเสธการให้ข้อมูลหรือยกเลิกระหว่างการเข้าร่วมได้ โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ แต่จะได้รับเพียงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการเดินทางตามเหมาะสมแต่ไม่เกิน 200 บาทต่อคน คณะผู้วิจัยจะแจ้งข้อมูลนี้ต่อผู้เข้าร่วมการวิจัย และเขียนคำชี้แจงในแบบสอบถามด้วย

4.10 ชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ของนักวิจัย หรือผู้อื่นที่ผู้เข้าร่วมการวิจัยสามารถติดต่อได้สะดวก ทั้งในและนอกเวลาราชการ กรณีมีเหตุจำเป็นหรือฉุกเฉิน

ดร. สุภารัตน์ ต้นทองศักดิ์กุล ภาควิชาการธนาคารและการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ 10330 โทร 081-6848872

4.11 ชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ของคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ ที่ผู้วิจัยสามารถติดต่อได้ กรณีต้องการสอบถามสิทธิหรือมีข้อร้องเรียน

อาคาร 8 ชั้น 7 ห้อง 702 กรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข ถนนติวานนท์ 2562
 ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000 โทรศัพท์ 0-2591-3876, 0-2591-3517 โทรสาร 0-2591-4125
 การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์
 สถาบันพัฒนาการผู้สูงอายุในวัย (สทช.)

แบบสำรวจความคิดเห็น
โครงการวิจัย
การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย
(Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly)
โดย
ดร. สุภารัตน์ ตันทนงศักดิ์กุล
รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ ธิรพัฒน์
ดร.สุรางค์รัตน์ จำเนียรพล

เริ่มการสำรวจ วันที่ เดือน พ.ศ. เวลา

สิ้นสุดการสำรวจ วันที่ เดือน พ.ศ. เวลา

คำชี้แจง เนื้อหาของแบบสำรวจนี้แบ่งออกเป็น 4 ส่วน จำนวน 50 ข้อ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามและความรู้เบื้องต้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ส่วนที่ 2 ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิดวิเคราะห์

ส่วนที่ 3 ความสนใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เบื้องต้น

ส่วนที่ 4 ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการความต้องการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

คณะผู้วิจัยขอความอนุเคราะห์จากท่านในการตอบคำถามต่าง ๆ ในแบบสำรวจนี้ ซึ่งจะแบ่งเป็น 2 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 จะดำเนินการสำรวจในคำถามส่วนที่ 1-3 และครั้งที่ 2 จะดำเนินการสำรวจในคำถามส่วนที่ 4 ซึ่งจะดำเนินการหลังจากครั้งแรกประมาณ 2-4 สัปดาห์ เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้กลับไปคิดวิเคราะห์ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นี้อย่างรอบคอบแล้ว โดยจะมีเอกสารข้อมูลรายละเอียดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของธนาคารแห่งหนึ่งในประเทศไทย สำหรับนำไปประกอบการพิจารณาด้วย

การตอบแบบสอบถามนี้จะมีค่าตอบแทนในการตอบแบบสอบถามจำนวน 500 บาทต่อชุด คณะผู้วิจัยขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะถูกเก็บเป็นความลับ ไม่สามารถระบุตัวตนของท่านจากการตอบได้ และจะรายงานผลในภาพรวมเท่านั้น และขอขอบพระคุณท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ผู้ตอบแบบสอบถาม มีสิทธิที่จะบอกเลิกการเข้าร่วมในโครงการวิจัยนี้เมื่อใดก็ได้ และเข้าร่วมโครงการวิจัยนี้โดยสมัครใจ และการบอกเลิกการเข้าร่วมวิจัยนี้ จะไม่มีผลต่อสิทธิทางกฎหมายของข้าพเจ้า

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน และเติมข้อความในช่องว่างตามสภาพความเป็นจริง

ส่วนที่ 1: ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

- 1) เพศ ชาย หญิง
- 2) อายุ ปี
- 3) สามารถอ่านและเขียนหนังสือได้หรือไม่ ได้ ไม่ได้
- 4) ระดับการศึกษาสูงสุด
- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่ามัธยมศึกษา | <input type="checkbox"/> มัธยมศึกษาตอนต้น | <input type="checkbox"/> มัธยมศึกษาตอนปลาย |
| <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> สูงกว่าปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ |
- 5) สถานภาพสมรส
- | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> สมรส | <input type="checkbox"/> โสด | <input type="checkbox"/> หย่าร้าง |
| <input type="checkbox"/> หม้าย | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ | |
- 6) ปัจจุบันท่านอาศัยอยู่กับใคร (ตอบได้มากกว่าหนึ่งข้อ)
- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> คนเดียว |
| <input type="checkbox"/> สามีหรือภรรยา |
| <input type="checkbox"/> ลูกหรือหลาน (ลูกของลูก) |
| <input type="checkbox"/> ญาติ |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ |
- 7) สมาชิกทั้งหมดในครัวเรือนมีจำนวน คน โดยในจำนวนนี้เป็นผู้มีรายได้จำนวน..... คน
- 8) บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน
- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของทั้งบ้านและที่ดิน |
| <input type="checkbox"/> อาศัยกับลูกหรือหลาน (ลูกของลูก) |
| <input type="checkbox"/> อาศัยกับญาติพี่น้อง |
| <input type="checkbox"/> เช่า |
| <input type="checkbox"/> อาศัยบ้านคนอื่นที่ไม่ใช่ญาติ |
| <input type="checkbox"/> ปลุกบ้านบนที่ของคนอื่น |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ)) |
- 9) บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบันเป็นลักษณะใด
- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยวในโครงการ | <input type="checkbox"/> ทาวน์เฮ้าส์ในโครงการ | <input type="checkbox"/> คอนโดมีเนียม |
| <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยวที่สร้างในพื้นที่ตนเอง | <input type="checkbox"/> ตึกแถวอาคารพาณิชย์ | <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... |
- 10) สุขภาพโดยทั่วไปของท่านในปัจจุบันเป็นอย่างไร
- | | | |
|--|--|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ดีมาก | <input type="checkbox"/> ดี | <input type="checkbox"/> ปานกลาง |
| <input type="checkbox"/> แย่ (ไม่ต้องมีคนดูแล) | <input type="checkbox"/> แย่มาก (ต้องมีคนดูแล) | |
- 11) สุขภาพของท่านเป็นอย่างไรเมื่อเปรียบเทียบกับบุคคลอื่นที่มีอายุเท่ากัน
- | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> ดีกว่า | <input type="checkbox"/> พอ ๆ กัน | <input type="checkbox"/> แย่กว่า (ระบุ)) |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|
- 12) อุปกรณ์ทางการแพทย์/เครื่องช่วยเหลือที่ใช้
- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> มี (ระบุ 1. 2. 3.) |
| <input type="checkbox"/> ไม่มี |

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

- 13) ในหนึ่งปีที่ผ่านมา ท่านมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
- น้อยกว่า 5,000 บาท 5,001-10,000 บาท 10,001-20,000 บาท
- 20,001-30,000 บาท 30,001-40,000 บาท มากกว่า 40,001 บาท
- 14) รายได้ของท่านมาจากแหล่งใดต่อไปนี้บ้าง (ตอบโดยใส่ตัวเลขหน้าแต่ละข้อที่เป็นแหล่งรายได้ โดยเรียงจาก 1 คือแหล่งที่ให้รายได้มากที่สุด 2 คือแหล่งที่ให้รายได้รองลงมา เรื่อยไปจนถึงลำดับสุดท้ายที่มีรายได้)
- เงินเดือนจากการรับราชการหรือรัฐวิสาหกิจ โดยท่านคาดว่าจะทำงานไปอีก ปี
- เงินเดือนจากองค์กรอื่นๆ โดยท่านคาดว่าจะทำงานไปอีก ปี
- รายได้ตนเองจากภาคการเกษตร (รวมถึงปศุสัตว์และประมง) โดยท่านคาดว่าจะทำงานไปอีก..... ปี
- รายได้ตนเองจากการรับจ้างทั่วไป โดยท่านคาดว่าจะทำงานไปอีก ปี
- รายได้ตนเองจากการเป็นเจ้าของธุรกิจหรือค้าขาย โดยท่านคาดว่าจะทำงานไปอีก ปี
- ดอกเบี้ย ค่าเช่าบ้าน/ที่ดิน
- บุตรหลานส่งมาให้ เงินบำนาญ เบี้ยผู้สูงอายุ
- สวัสดิการอื่นจากภาครัฐ
- อื่น ๆ
- 15) ท่านเคยรับราชการหรือไม่ เคย ไม่เคย
- 16) ท่านเคยเป็นพนักงานและได้รับเงินเดือนหรือไม่ เคย ไม่เคย
- 17) ท่านมีประกันสังคมหรือไม่ มี ไม่มี
- 18) ในหนึ่งปีที่ผ่านมา ท่านมีรายจ่ายเพื่อการดำรงชีพโดยเฉลี่ยต่อเดือน (ไม่รวมการลงทุนเพื่อประกอบอาชีพหรือรายจ่ายจำเป็นอื่นๆ ซึ่งระบุข้อ 19)
- น้อยกว่า 5,000 บาท 5,001-10,000 บาท 10,001-20,000 บาท
- 20,001-30,000 บาท มากกว่า 30,000 บาท
- 19) ในหนึ่งปีที่ผ่านมา ท่านมีรายจ่ายเพื่อดูแลบุตรหลาน หรือญาติอื่นๆ โดยเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงินเท่าไร
- ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้ น้อยกว่า 5,000 บาท 5,001-10,000 บาท
- 10,001-20,000 บาท 20,001-30,000 บาท มากกว่า 30,000 บาท
- 20) ในหนึ่งปีที่ผ่านมา ท่านต้องจ่ายคืนหนี้สินหรือผ่อนค่างวดต่างๆ โดยเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงินเท่าไร
- ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้ น้อยกว่า 5,000 บาท 5,001-10,000 บาท
- 10,001-20,000 บาท 20,001-30,000 บาท มากกว่า 30,000 บาท
- 21) ท่านคิดว่ารายได้ที่ท่านได้รับนั้น จะเพียงพอต่อการดำเนินชีวิตจนท่านเสียชีวิตหรือไม่
- เพียงพอ ไม่เพียงพอ แต่จะแก้ไขปัญหาโดย.....
- 22) ท่านรู้จักหรือเคยได้ยืมสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาก่อนหรือไม่
- รู้จัก เคยได้ยืม ไม่รู้จักและไม่เคยได้ยืม
- (ข้ามไปส่วนที่ 2)
- 23) ท่านเข้าใจว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) คือข้อใดต่อไปนี้
- สินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน เงินช่วยเหลือที่ได้รับจากรัฐ สินเชื่อสำหรับใช้จ่าย

อนุมัติ
07 ส.ค. 2562

- 24) ท่านคิดว่าสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีประโยชน์ตามข้อใดต่อไปนี้
- ทำให้การใช้ชีวิตสุขสบายมากขึ้น เพื่อให้มีเงินเพียงพอสำหรับรายจ่ายที่จำเป็นในการดำรงชีวิต
- เมื่อมูลค่าบ้านต่ำกว่ามูลหนี้ (ยอดเงินกู้พร้อมดอกเบี้ย) ผู้กู้หรือทายาทต้องชำระคืนเงินส่วนที่ขาด
- 25) ถ้าจะต้องย้ายบ้านไปอยู่ที่อื่น ท่านจะรู้สึกอย่างไร
- ยังไงก็ไม่ย้าย ไม่อยากย้ายถ้าไม่จำเป็น ย้ายก็ย้าย อยู่ที่ไหนก็ได้

ส่วนที่ 2 : ความรู้ทางการเงินและความสามารถของกระบวนการคิดวิเคราะห์

- 26) ท่านประเมินความสามารถในการจัดการทางการเงินของท่านอยู่ในระดับใด
- ดีที่สุด ดี พอใช้ น้อย น้อยที่สุด
- 27) สมมติว่าท่านยืมเงินมา 100 บาท อัตราดอกเบี้ยทบต้นร้อยละ 2 ต่อเดือน หลังจาก 3 เดือน หนี้สินรวมจะเป็นเท่าใด (ถ้าท่านยังไม่เคยจ่ายดอกเบี้ยเลย)
- น้อยกว่า 102 บาท เท่ากับ 102 บาท มากกว่า 102 บาท
- 28) สมมติว่าท่านต้องการยืมเงิน 500 บาท โดยจะสามารถชำระคืนได้ภายในหนึ่งเดือน ท่านจะกู้จากแหล่งใด
- เงินกู้ยืมที่ต้องชำระคืน 600 บาท (รวมดอกเบี้ยแล้ว) ในหนึ่งเดือน
- เงินกู้ยืมที่ต้องชำระคืน 500 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อเดือน
- 29) หากท่านมีเงินฝากในบัญชีออมทรัพย์ 100 บาท โดยได้รับดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี แต่ราคาสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี ถ้าฝากเงินไว้ครบ 1 ปี เงินที่ได้รับมาพร้อมดอกเบี้ยจะซื้อสินค้าได้ปริมาณเท่าใด
- จำนวนลดลง จำนวนเท่าเดิม จำนวนมากขึ้น
- 30) ไข่ไก่และไข่เป็ด (อย่างละหนึ่งฟอง) มีราคารวมกันเท่ากับ 5 บาท ถ้าไข่เป็ดมีราคาแพงกว่าไข่ไก่ฟองละ 1 บาท ถามว่า ไข่เป็ดมีราคาฟองละเท่าใด?บาท
- 31) ถ้ามีเครื่องจักร 5 เครื่อง ท่านจะสามารถผลิตถุงมือ 5 ชั้น ได้ในเวลา 5 นาที ถามว่า ถ้ามีเครื่องจักร 100 เครื่อง ท่านจะผลิตถุงมือ 100 ชั้น ได้ในเวลากี่นาที?นาที
- 32) ในแต่ละวันดอกบัวที่อยู่ในสระจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่าตัว และในเวลา 48 วันดอกบัวจะเพิ่มจำนวนขึ้นจนเต็มสระพอดี ถามว่าต้องใช้เวลากี่วันดอกบัวจึงจะมีจำนวนเพียงแค่ครึ่งหนึ่งของสระ?วัน

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ

สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคน.)

ส่วนที่ 3 : ความสนใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เบื้องต้น

- 33) เมื่อท่านได้รับการอบรมความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) แล้ว ท่านคิดว่าสินเชื่อดังกล่าวมีความน่าสนใจหรือไม่อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- น่าสนใจ เพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต
- น่าสนใจ เพราะไม่มีบุตรหลานที่ต้องเก็บบ้านเป็นมรดก
- น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น).....
- ไม่น่าสนใจ เพราะไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงิน
- ไม่น่าสนใจ เพราะต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน
- ไม่น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น).....

ส่วนที่ 4 : ความรู้ความเข้าใจและทัศนคติต่อการความต้องการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

- 34) หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว ท่านคิดว่าสินเชื่อดังกล่าวยังมีความน่าสนใจหรือไม่อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- น่าสนใจ เพราะอาจจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อดำรงชีพในอนาคต
- น่าสนใจ เพราะไม่มีบุตรหลานที่ต้องเก็บบ้านเป็นมรดก
- น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น).....
- ไม่น่าสนใจ เพราะไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงิน
- ไม่น่าสนใจ เพราะต้องการเก็บบ้านไว้เป็นมรดกสำหรับบุตรหลาน
- ไม่น่าสนใจ เพราะ (เหตุผลอื่น).....
- 35) หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว ท่านคิดว่า การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีกระบวนการหรือเงื่อนไขที่ยุ่งยากหรือไม่
- ไม่ยุ่งยาก ไม่ยุ่งยากมาก ยุ่งยาก (โปรดระบุ).....
- 36) หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เป็นสินเชื่อ (ผลิตภัณฑ์การเงิน) ที่มีความซับซ้อนเข้าใจยากหรือไม่
- ไม่ซับซ้อน ค่อนข้างซับซ้อน ซับซ้อน (โปรดระบุ).....
- 37) ท่านคิดว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด ที่หนี้สินพร้อมดอกเบี้ยจากการกู้ยืมสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จะมูลค่ามากกว่ามูลค่าบ้านของท่าน เมื่อเวลาผ่านไปจนครบระยะเวลา
- น้อยมาก น้อย ปานกลาง มาก
- 38) ถ้าท่านขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านจะต้องชำระดอกเบี้ยเมื่อใด
- ทุกเดือน ทุกปี เมื่อชำระคืนเงินกู้พร้อมดอกเบี้ย
- 39) ถ้าท่านอายุ 60 ปี ขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) โดยได้วงเงินกู้ 3 ล้าน เป็นระยะเวลา 25 ปี ถ้าท่านเสียชีวิตตอนอายุ 70 ปี ท่านคิดว่าธนาคารจะดำเนินการอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

07 ส.ค. 2562

- ธนาคารจะติดต่อทายาทให้ชำระเงินกู้ จำนวน 3 ล้านบาท
- ถ้าทายาทไม่ประสงค์จะไถ่จำนองบ้าน ธนาคารจะขายบ้านมาชำระหนี้ ถ้ามีเงินเหลือจะมอบให้แก่ทายาท
- ถ้าทายาทไม่ประสงค์จะไถ่จำนองบ้าน ธนาคารจะขายบ้านมาชำระหนี้ ถ้าไม่พอทายาทต้องรับผิดชอบ
- 40) หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว สมมติว่าท่านอายุ 60 ปี ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) วงเงินกู้ 3 ล้านบาท โดยธนาคารจะจ่ายเงินให้กับท่านจำนวน 5,740 บาทต่อเดือน เป็นเวลา 25 ปี ท่านคิดว่าเงินที่ได้รับต่อเดือนเหมาะสมหรือไม่
- เหมาะสม
- น้อยไป ที่เหมาะสมควรได้.....บาทต่อเดือน
- มากเกินไป เพราะอะไร.....ที่เหมาะสมควรได้.....บาทต่อเดือน
- 41) หลังจากท่านได้กลับไปศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว สมมติว่าท่านอายุ 70 ปี ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) วงเงินกู้ 3 ล้านบาท โดยธนาคารจะจ่ายเงินให้กับท่านจำนวน 11,530 บาทต่อเดือน เป็นเวลา 15 ปี ท่านคิดว่าเงินที่ได้รับต่อเดือนเหมาะสมหรือไม่
- เหมาะสม
- น้อยไป ที่เหมาะสมควรได้.....บาทต่อเดือน
- มากเกินไป เพราะอะไร.....ที่เหมาะสมควรได้.....บาทต่อเดือน
- 42) จากข้อ 37 และ 38 ท่านคิดว่าอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมของสินเชื่อนี้ควรจะเท่ากับเท่าใด
- ต่อปี
- 43) ท่านคิดว่าข้อใดต่อไปนี้จะทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีความน่าสนใจมากขึ้น (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- สามารถเลือกรับเงินเป็นรายเดือนจนเสียชีวิต สามารถเลือกเบิกถอนเมื่อใดก็ได้ที่ไม่เกินวงเงินอนุมัติ
- รัฐสนับสนุนลดอัตราดอกเบี้ย รัฐช่วยเหลือสวัสดิการรักษาพยาบาลเพิ่มเติม
- อื่นๆ.....
- 44) ท่านกังวลใจด้านใดบ้าง ถ้าจำเป็นต้องใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- อาจไม่เข้าใจข้อกำหนดตีพอ บุตรหลานหรือญาติอาจไม่พอใจ
- บุตรหลานหรือญาติอาจไม่มีที่อยู่อาศัย อื่นๆ.....
- 45) กรณีที่มีความจำเป็นต้องการเงินเพื่อใช้จ่าย ท่านจะพิจารณาใช้เงินจากแหล่งใดเป็นลำดับแรกถึงลำดับสุดท้าย (ใส่หมายเลขเรียงลำดับตั้งแต่ 1,2,)
- บุตรหลาน หยิบยืมจากญาติพี่น้อง ขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่บ้าน
- สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ขายบ้านย้ายไปอยู่กับญาติ
- อื่นๆ.....
- 46) ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการก่อกองหนี้สินยามชรา
- เห็นด้วยมาก เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง
- 47) “การมีมรดกให้แก่บุตรหลาน เป็นสิ่งที่บิดามารดาควรกระทำ” ท่านเห็นด้วยกับคำกล่าวนี้หรือไม่
- เห็นด้วยมาก เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

48) “การมีบุตรหลานเลี้ยงดู เป็นการแสดงถึงความสุขยามแก่ชรา” ท่านเห็นด้วยกับคำกล่าวนี้หรือไม่
 เห็นด้วยมาก เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

49) ท่านมีความต้องการให้บุตรหลานเลี้ยงดูยามแก่ชราอย่างน้อยเพียงใด

มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด

50) ข้อเสนอแนะหรือความเห็นอื่นๆ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

.....

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ

สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคณ.)

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

ขอให้ผู้ตอบแบบสอบถาม โปรดอ่านข้อมูลรายละเอียดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของธนาคารแห่งหนึ่ง ด้านล่างต่อไปนี้ และคิดหาคำตอบของคำถามเพื่อนำกลับมาตอบให้แก่นักวิจัยในการสำรวจครั้งต่อไปด้วย โดยท่านสามารถปรึกษากับญาติหรือบุตรหลานได้ คณะผู้วิจัยขอขอบคุณท่านเป็นอย่างสูงในการตอบแบบสำรวจครั้งนี้

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) คือการนำบ้านมาจำนองกับธนาคาร โดยธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้กับผู้กู้ทุกเดือน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ

หลักเกณฑ์เงื่อนไข

1. ผู้กู้มีอายุตั้งแต่ 60 ปี แต่ไม่เกิน 80 ปี มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และปลอดภาระหนี้
2. ผู้กู้ พร้อมคู่สมรส (ถ้ามี) และทายาทติดต่อสาขา เพื่อรับคำแนะนำและปรึกษาเพื่อให้เกิดความเข้าใจ
3. ผู้กู้ พร้อมคู่สมรส (ถ้ามี) กรอกยื่นคำขอกู้
4. ผู้กู้ พร้อมคู่สมรส (ถ้ามี) และทายาท ลงนามรับทราบเงื่อนไขแบบฟอร์ม
5. เมื่ออนุมัติ ผู้จะได้รับเงินงวดเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

จำนวนเงินให้กู้

ให้กู้สูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยที่ดินพร้อมอาคารให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน สำหรับห้องชุด ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมิน

ระยะเวลาจ่ายเงินกู้

สูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยต้องเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของอายุผู้กู้ที่รวมกับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้แล้วผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน 85 ปี กรณีมีผู้กู้ร่วมให้นับระยะเวลาจ่ายเงินกู้ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ = 85- อายุผู้กู้)

ประมาณการเงินรายเดือนที่จ่ายให้ผู้กู้

อายุผู้กู้	ระยะเวลากู้ (ปี)	วงเงินกู้ (บาท)	เงินงวดรายเดือน (บาท)
60 ปี	25	3 ล้านบาท	5,740
		5 ล้านบาท	9,570
70 ปี	15	3 ล้านบาท	11,530
		5 ล้านบาท	19,210

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ

สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

หลักประกัน

ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดซึ่งปลอดภาระหนี้ เพียงแห่งเดียวโดยต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้ และคู่สมรส (ผู้กู้ร่วม) และต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตลอดอายุสัญญากู้เงิน

- กรณีหลักประกันเป็นห้องชุด ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และต้องมีราคาประเมิน ไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท
 - ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งรถผ่านเข้า-ออกได้สะดวก
- ทั้งนี้ หลักประกันต้องไม่เป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่บนที่ดินที่เป็นสวน ที่ไร่ ที่นา

ประเด็นคำถามสำหรับการสำรวจครั้งถัดไป

1. ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ตามข้อมูลในเอกสารฉบับนี้น่าสนใจหรือไม่ อย่างไร
2. ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีข้อดี-ข้อเสีย อย่างไร
3. ท่านจะมีข้อเสนอแนะที่จะทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุนี้ น่าสนใจมากขึ้นอย่างไร
4. ท่านมีข้อกังวลใจต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุนี้ ในประเด็นใดบ้างหรือไม่

อนุมัติ

07 ธ.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

ใบยินยอมจากความเข้าใจองแท้: การสัมภาษณ์เชิงลึก

การวิจัยเรื่อง การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย (Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly) ภายใต้แผนงานวิจัย: การศึกษาการจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุไทย (The Study of Asset Management for Thai Elderly)

วันที่ทำยินยอม วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ก่อนที่จะลงนามในใบยินยอมให้ทำการวิจัยนี้ ข้าพเจ้าได้รับการอธิบายจากผู้วิจัย ถึงวัตถุประสงค์ของการวิจัย วิธีการวิจัย รวมทั้งประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการวิจัยโดยละเอียด และมีความเข้าใจดีแล้ว

ข้าพเจ้าจึงสมัครใจเข้าร่วมโครงการวิจัยนี้ โดยข้าพเจ้ายินยอมให้สัมภาษณ์เชิงลึกหรือสนทนากลุ่มกับทางโครงการฯ โดยจะเก็บข้อมูลที่บ้านของกลุ่มตัวอย่างหรือสถานที่ใกล้เคียงที่ข้าพเจ้าเดินทางได้สะดวก โดยจะเก็บข้อมูลจำนวน 1 ครั้งครั้งละประมาณ 1-2 ชั่วโมง และผู้วิจัยยินดีจะตอบคำถามต่าง ๆ ที่ข้าพเจ้าสงสัยด้วยความเต็มใจ ไม่ปิดบังซ่อนเร้น จนข้าพเจ้าพอใจ

ข้าพเจ้า มีสิทธิที่จะบอกเลิกการเข้าร่วมในโครงการวิจัยนี้เมื่อใดก็ได้ และเข้าร่วมโครงการวิจัยนี้โดยสมัครใจ และการบอกเลิกการเข้าร่วมวิจัยนี้ จะไม่มีผลต่อสิทธิทางกฎหมายของข้าพเจ้า

ผู้วิจัยรับรองว่า จะเก็บข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับตัวข้าพเจ้าเป็นความลับ และจะเปิดเผยได้เฉพาะในรูปที่เป็นสรุปผลการวิจัย หรือการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนและกำกับดูแลการวิจัย

ในกรณีต้องการสอบถามข้อสงสัยเพิ่มเติม สามารถติดต่อได้ที่ ดร. สุภารัตน์ ตันทงนงศักดิ์กุล ภาควิชาการธนาคารและการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-22185681, 081-6848872 โทรสาร 02-2185676 และคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ ที่อยู่ สำนักพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.) อาคาร 8 ชั้น 7 ห้อง 702 กรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข ถนนติวานนท์ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000 โทรศัพท์ 0-2591-3876, 0-2591 3517 โทรสาร 0-2591-4125

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความข้างต้นแล้ว มีความเข้าใจดีทุกประการ และได้ลงนามในใบยินยอมนี้ด้วยความเต็มใจ

ลงนาม.....ผู้ยินยอม วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้าไม่สามารถอ่านหนังสือได้ แต่ผู้วิจัยได้อ่านข้อความในใบยินยอมนี้ และได้อธิบายและตอบคำถามให้แก่ข้าพเจ้าฟังจนเข้าใจดีแล้วข้าพเจ้าจึงได้ลงนามในใบยินยอมนี้ด้วยความเต็มใจ

ลงนาม.....ผู้ยินยอม วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงนาม.....พยาน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ

สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

117

เอกสารแนะนำสำหรับผู้เข้าร่วมการวิจัย: การสำรวจด้วยแบบสอบถาม

1. ชื่อโครงการวิจัย การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย (Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly) ภายใต้แผนงานวิจัย: การศึกษาการจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุไทย (The Study of Asset Management for Thai Elderly)

2. ชื่อผู้วิจัย ดร.สุภารัตน์ ตันทงศักดิ์กุล
ตำแหน่ง หัวหน้าโครงการ

ชื่อผู้วิจัย รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ธิรพัฒน์
ตำแหน่ง ผู้ร่วมวิจัย

ชื่อผู้วิจัย ดร.สุรางค์รัตน์ จำเนียรผล
ตำแหน่ง ผู้ร่วมวิจัย

3. สถานที่ปฏิบัติงาน

- กรุงเทพฯ และปริมณฑล
- ภาคเหนือ: จังหวัดพะเยา และ/หรือจังหวัดใกล้เคียง
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ: จังหวัดอุบลราชธานี และ/หรือจังหวัดใกล้เคียง
- ภาคตะวันออก: จังหวัดตราด และ/หรือจังหวัดใกล้เคียง

หมายเลขโทรศัพท์/โทรสาร/โทรศัพท์เคลื่อนที่/ที่ติดต่อได้สะดวก

โทรศัพท์

ที่ทำงาน 02-2185681

เคลื่อนที่ 081-6848872

โทรสาร 02-2185676

4. เนื้อหาสาระของโครงการและความเกี่ยวข้องกับผู้เข้าร่วมการวิจัย ได้แก่

4.1 เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องทำการศึกษาวิจัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ถือเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย จากมาตรการภาครัฐในปลายปี พ.ศ. 2559 ที่ต้องการใช้กลไกทางการเงินเพื่อเสริมมาตรการคุ้มครองทางด้านสังคมอื่น สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จะสามารถช่วยและเหมาะสมกับผู้สูงอายุไทยให้มีรายได้เพื่อการใช้จ่ายดำรงชีพในวัยชราตามที่คาดหวังไว้หรือไม่จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ

4.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

- เพื่อประเมินความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุไทย

อนุมัติ
07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

- เพื่อให้ทราบปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ซึ่งจะนำไปสู่การปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป

4.3 วิธีการศึกษาวิจัยโดยสังเขป

การวิเคราะห์เชิงปริมาณคณะผู้วิจัยจะทำการสำรวจด้วยแบบสอบถาม (Survey) ซึ่งจะใช้กลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุที่ไม่เคยใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จำนวนรวมไม่น้อยกว่า 240 คน ในช่วงอายุ 55 ถึง 70 ปี โดยจะประสานขอความร่วมมือผ่านผู้นำชุมชนในพื้นที่ เช่น กลุ่มออมทรัพย์ ชมรมผู้สูงอายุ ใน 4 พื้นที่ คือกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก

ขั้นตอนในการเก็บข้อมูล

ในการจัดเก็บข้อมูล จะทำโดยการสำรวจความคิดเห็นด้วยแบบสอบถาม โดยแบ่งการสำรวจเป็น 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่ 1: การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นและการให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น 1 ชั่วโมง

- ข้อมูลประชากรเบื้องต้น (เพศ อายุ สมาชิกครอบครัวที่อยู่บ้านเดียวกัน/ไม่ได้อยู่ด้วยกัน)
- ข้อมูลทางเศรษฐกิจภาวะทั่วไป (Self employ, บำนาญ, ยังทำงาน อาชีพก่อนเกษียณ)
- เคยรู้จักสินเชื่อประเภทนี้หรือไม่
- ความรู้ทางการเงิน (Financial Literacy)

การให้ความรู้เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) 1 ชั่วโมง

- อธิบายรายละเอียด (เช่นว่า ผู้รับมรดกยังมีสิทธิในการไถ่ถอนคืน ความไม่ชัดเจนในเรื่องกฎหมาย)
- ตอบข้อซักถามผู้เข้ารับการอบรม
- สอบถามความสนใจในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เบื้องต้น
- ให้เอกสารข้อมูลสินเชื่อจำนองย้อนกลับเพิ่มเติม เพื่อนำกลับไปพิจารณาอย่างถี่ถ้วนถึงความต้องการ และหรือข้อกังวลต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) (Reverse Mortgage) เพื่อนำกลับมาตอบแบบสอบถามในครั้งถัดไป

ครั้งที่ 2: หลังจากการสำรวจครั้งแรกประมาณ 2 – 4 สัปดาห์

- สำรวจความคิดเห็นโดยการตอบแบบสอบถาม การตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้และเหตุผล
- ข้อกังวลใจอื่นๆ
- การซักถามยืนยันการตัดสินใจ

4.4 ระยะเวลาที่ผู้เข้าร่วมการวิจัยต้องเกี่ยวข้องในการศึกษาวิจัย

ใช้เวลาประมาณ 6 ชั่วโมง

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สคม.)

4.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งต่อผู้เข้าร่วมการวิจัยและต่อผู้อื่น กรณีเป็นการศึกษาที่ไม่มีประโยชน์ต่อผู้เข้าร่วมการวิจัยโดยตรง ให้แจ้งให้ผู้เข้าร่วมการวิจัยทราบอย่างชัดเจน

ทำให้ทราบความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของผู้สูงอายุ ตลอดจนทราบปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึง และความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ซึ่งสามารถนำไปปรับปรุงออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมในบริบทของผู้สูงอายุไทยต่อไป ส่งผลให้ผู้สูงอายุมีทางเลือกในการจัดการทรัพย์สินเพื่อการดำรงชีพที่เหมาะสมเพิ่มขึ้น

4.6 ความเสี่ยงหรือความไม่สบายทุกประการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับผู้เข้าร่วมการวิจัยในการเข้าร่วมการศึกษา หรือความเสี่ยงทางร่างกาย จิตใจ และผลกระทบต่อทางสังคม

การศึกษานี้ ไม่มีความเสี่ยงทางด้านร่างกาย แต่อาจมีความเสี่ยงด้านจิตใจหรือสังคม เพราะผู้เข้าร่วมวิจัยอาจไม่มีอิสระในการตัดสินใจเข้าร่วมเนื่องจากความเกรงใจผู้นำชุมชน ทั้งนี้สามารถป้องกันแก้ไขได้ โดยผู้เข้าร่วมวิจัยสามารถปฏิเสธการเข้าร่วมวิจัยได้ตลอดทั้งกระบวนการ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์กับผู้นำชุมชน/ผู้ประสานงาน

4.7 ขอบเขตการดูแลรักษาความลับของข้อมูลต่าง ๆ ของผู้เข้าร่วมการวิจัยข้อมูลอาจจะมีการรั่วไหล โดยสามารถป้องกันแก้ไขได้ดังนี้

1. บันทึกข้อมูลในกระดาษ เก็บในที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าถึงข้อมูล
2. เก็บข้อมูลในคอมพิวเตอร์ที่ต้องใช้รหัส (password) ในการเข้าถึงข้อมูล
3. มีการจำกัดข้อมูลที่สามารถระบุตัวบุคคล (Identifier)

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันเพื่อมาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สทค.)

4.8 การตอบแทนชดเชยแก่ผู้เข้าร่วมการวิจัย

ค่าตอบแทนในการทำแบบสอบถาม ที่มาพบผู้วิจัย 500 บาทต่อชุด จำนวนครั้งที่มาพบนักวิจัย เพื่อสัมภาษณ์ 2 ครั้ง

4.9 ผู้เข้าร่วมการวิจัยจะถอนตัวจากโครงการวิจัยได้ทุกเมื่อ

หากผู้เข้าร่วมเกิดความไม่สะดวกใจในการตอบคำถามหรือแบบสำรวจ ผู้เข้าร่วมสามารถปฏิเสธการให้ข้อมูลหรือยกเลิกระหว่างการเข้าร่วมได้ โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ แต่จะได้รับเพียงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการเดินทางตามเหมาะสมแต่ไม่เกิน 200 บาทต่อคน คณะผู้วิจัยจะแจ้งข้อมูลนี้ต่อผู้เข้าร่วมการวิจัย และเขียนคำชี้แจงในแบบสอบถามด้วย

4.10 ชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ของนักวิจัย หรือผู้อื่นที่ผู้เข้าร่วมการวิจัยสามารถติดต่อได้สะดวก ทั้งในและนอกเวลาราชการ กรณีมีเหตุจำเป็นหรือฉุกเฉิน

ดร. สุภารัตน์ ตันทองศักดิ์กุล ภาควิชาการธนาคารและการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ 10330 โทร 081-6848872

4.11 ชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ของคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ ที่ผู้วิจัยสามารถติดต่อได้ กรณีต้องการสอบถามสิทธิหรือมีข้อร้องเรียน

อาคาร 8 ชั้น 7 ห้อง 702 กรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข ถนนติวานนท์ ต.

ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000 โทรศัพท์ 0-2591-3876, 0-2591 3517 โทรสาร 0-2591-4125

การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย

120

Version date 1/8/2019

โครงการวิจัย
การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย
(Accessibility of Reverse Mortgage for Thai Elderly)
ภายใต้แผนงานวิจัย: การศึกษาการจัดการทรัพย์สินสำหรับผู้สูงอายุไทย
(The Study of Asset Management for Thai Elderly)

แนวคำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึก แบ่งเป็นแนวคำถามสำหรับ 4 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มผู้ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในปัจจุบัน

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
1. ทราบถึงสถานะทางการเงิน ทรัพย์สิน และสุขภาพของผู้สูงอายุในปัจจุบัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจุบัน ท่านยังคงทำงานหารายได้หรือไม่ และหากยังทำงานอยู่ ท่านคิดว่าจะทำงานไปจนถึงอายุเท่าไร ด้วยเงื่อนไขใด 2. แหล่งรายได้หลักของท่านมาจากแหล่งใดบ้าง 3. ท่านมีรายจ่ายหลักในเรื่องใดบ้าง และใช้เงินจากแหล่งใด 4. ท่านมีเงินออมหรือไม่ ในรูปแบบใดบ้าง 5. หากท่านมีความจำเป็นต้องใช้เงินก้อน ท่านมีทรัพย์สินอื่นนอกจากบ้าน ที่สามารถแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายได้หรือไม่ 6. สถานะสุขภาพของท่านในปัจจุบันเป็นอย่างไร (โรคประจำตัว, โรคที่ต้องอาศัยการรักษาระยะยาวต่อเนื่อง) การดูแลรักษาสุขภาพของท่านเป็นอย่างไร
2. ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) และความพึงพอใจต่อการเข้าร่วมโครงการดังกล่าว	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพราะเหตุใด ท่านจึงตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) แทนที่จะกู้เงินปกติหรือขายบ้านแทน และท่านคิดว่าเหตุผลใดที่สำคัญที่สุด (เช่น ปัจจัยทางด้านราคาและความผันผวนของราคาที่อยู่อาศัย ความต้องการอยู่อาศัยในพื้นที่เดิม ความไม่แน่นอนทางด้านสุขภาพและนโยบายเกี่ยวกับการรักษาพยาบาลของผู้สูงอายุ ความต้องการให้มรดกแก่ลูกหลาน (Bequest Motive)) 2. ในความคิดของท่าน ความแตกต่างระหว่างการได้รับสินเชื่อจากโครงการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) กับการได้รับสินเชื่อจากการกู้โดยใช้บ้านเป็นหลักทรัพย์แบบปกติ มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันอย่างไร 3. จากประสบการณ์ในการเข้าร่วมโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านคิดว่า ท่านได้รับความสะดวกมากน้อยเพียงใด ประสบปัญหาอุปสรรคในเรื่องใดบ้าง และท่านมีความพึงพอใจมากน้อยเพียงใด 4. ท่านคิดว่าการเข้าร่วมโครงการนี้ ทำให้การใช้ชีวิตในช่วงบั้นปลายดีขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

07 ส.ค. 2562

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
	5. ถ้าจะให้แนะนำผู้สูงอายุคนอื่นๆ เข้าร่วมโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านจะแนะนำว่าอย่างไร และต้องเตรียมพร้อมอย่างไร
3. ทราบถึงปัญหาและความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	1. ตลอดระยะเวลาที่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ มีปัญหาหรืออุปสรรคอะไรหรือไม่ อย่างไร 2. ในอนาคต ท่านยังมีความกังวลใจหลังจากที่ได้รับสินเชื่อนี้ว่า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือสุขภาพหรือไม่ อย่างไร 3. ท่านมีความกังวลใจอื่นๆ เกี่ยวกับการได้รับสินเชื่อหรือไม่ อย่างไร
4. ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป	1. ในฐานะที่เป็นผู้เข้าร่วมโครงการ ณ ปัจจุบัน ท่านคิดว่า การดำเนินงานของสินเชื่อประเภทนี้ จำเป็นต้องปรับปรุงอะไรอีกบ้างหรือไม่ อย่างไร (เช่น เงื่อนไขในการเข้าร่วมโครงการ, อัตราการจ่ายรายเดือน, ระยะเวลาของการจ่ายรายเดือน, เงื่อนไขของการไถ่ถอนที่อยู่อาศัยคืน เป็นต้น) 2. ในอนาคต ท่านคิดว่าดีหรือไม่ ที่จะผนวกโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นี้เข้ากับโครงการเตรียมความพร้อมเกษียณอายุ (retirement planning) และระบบการดูแลรักษาในระยะยาว (Long-term care planning)

2. กลุ่มผู้ที่เคยขอรับสินเชื่อประเภทนี้แต่ถูกปฏิเสธ

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
1. ทราบถึงสถานะทางการเงิน ทรัพย์สิน และสุขภาพของผู้สูงอายุในปัจจุบัน	1. ปัจจุบัน ท่านยังคงทำงานหารายได้หรือไม่ และหากยังทำงานอยู่ ท่านคิดว่าจะทำงานไปจนถึงอายุเท่าไร ด้วยเงื่อนไขใด 2. แหล่งรายได้หลักของท่านมาจากแหล่งใดบ้าง 3. ท่านมีรายจ่ายหลักในเรื่องใดบ้าง และใช้เงินจากแหล่งใด 4. หากท่านมีความจำเป็นต้องใช้เงินก่อน ท่านมีทรัพย์สินอื่นนอกจากบ้าน ที่สามารถแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายได้หรือไม่ 5. สถานะสุขภาพของท่านในปัจจุบันเป็นอย่างไร (โรคประจำตัว, โรคที่ต้องอาศัยการรักษาในระยะยาวต่อเนื่อง) การดูแลรักษาสุขภาพของท่านเป็นอย่างไร
2. ประเมินความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความตั้งใจเข้าร่วมโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	1. ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นี้ เหมาะสมกับผู้สูงอายุกลุ่มใด และทำไมโครงการนี้จึงมีความสำคัญกับผู้สูงอายุกลุ่มนั้น 2. เพราะเหตุใด ท่านจึงตัดสินใจขอสินเชื่อนี้ แทนที่จะกู้เงินปกติหรือขายบ้านแทน

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
3. ทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึงและความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ท่านคิดว่า ความยากในการเข้าถึงสินเชื่อประเภทนี้คืออะไร และทำอย่างไรจึงจะสามารถได้รับการตอบรับจากโครงการสินเชื่อนี้ 2. ปัญหาสำคัญที่ทำให้ท่านไม่สามารถเข้าร่วมโครงการสินเชื่อนี้คืออะไร และปัญหานี้ ถือเป็นปัญหาร่วมกับผู้สูงอายุกลุ่มอื่นๆ หรือไม่อย่างไร
4. ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป	<ol style="list-style-type: none"> 1. ท่านคิดว่า การดำเนินงานของสินเชื่อประเภทนี้ จำเป็นต้องปรับปรุงอะไรหรือไม่ อย่างไร (เช่น เงื่อนไขในการเข้าร่วมโครงการ, อัตราการจ่ายรายเดือน, ระยะเวลาของการจ่ายรายเดือน, เงื่อนไขของการไถ่ถอนที่อยู่อาศัยคืน เป็นต้น) 2. ในอนาคต ท่านคิดว่าดีหรือไม่ ที่จะผนวกโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นี้เข้ากับโครงการเตรียมความพร้อมเกษียณอายุ (retirement planning) และระบบการดูแลรักษาระยะยาว (Long-term care planning)

3. กลุ่มผู้ที่รู้จัก แต่ไม่เคยใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
1. ทราบถึงสถานะทางการเงิน ทรัพย์สิน และสุขภาพของผู้สูงอายุในปัจจุบัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจุบัน ท่านยังคงทำงานหารายได้หรือไม่ และหากยังทำงานอยู่ ท่านคิดว่า จะทำงานไปจนถึงอายุเท่าไร ด้วยเงื่อนไขใด 2. แหล่งรายได้หลักของท่านมาจากแหล่งใดบ้าง 3. ท่านมีรายจ่ายหลักในเรื่องใดบ้าง และใช้เงินจากแหล่งใด 4. หากท่านมีความจำเป็นต้องใช้เงินก้อน ท่านมีทรัพย์สินอื่นนอกจากบ้าน ที่สามารถแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายได้หรือไม่ 5. สถานะสุขภาพของท่านในปัจจุบันเป็นอย่างไร (โรคประจำตัว, โรคที่ต้องอาศัยการรักษาระยะยาวต่อเนื่อง) การดูแลรักษาสุขภาพของท่านเป็นอย่างไร
2. ประเมินความรู้ความเข้าใจ และความ ต้องการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วม/ไม่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) อย่างไรบ้าง และคิดว่าสินเชื่อนี้มีประโยชน์ต่อตัวท่านเองหรือไม่ อย่างไร (ผู้วิจัยถามลงลึกในรายละเอียดการได้รับสินเชื่อ เพื่อประเมินระดับความรู้ความเข้าใจของผู้ให้สัมภาษณ์ หลังจากนั้นอธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินเชื่อประเภทนี้) 2. เมื่อท่านได้รับทราบเกี่ยวกับสินเชื่อแล้ว ท่านคิดว่าต้องการใช้สินเชื่อนี้หรือไม่ เพราะเหตุใด 3. ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นี้ เหมาะสมกับผู้สูงอายุกลุ่มใด และทำไมโครงการนี้จึงมีความสำคัญกับผู้สูงอายุกลุ่มนั้น

07 ส.ค. 2562

ศูนย์บริการวิจัยและนวัตกรรมวิจัยในชุมชน

สถาบันวิจัยและพัฒนาทรัพยากรทางชีววิทยาและเทคโนโลยี (สวทช.)

การเข้าถึงสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
3. ทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึงและความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ท่านมีความลังเล หรือระมัดระวังเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อ เนื่องจากมีความกลัวที่จะตัดสินใจผิดพลาดหรือไม่ หากเป็นเพราะท่านเคยมีปัญหากับสินเชื่อมาก่อนในอดีต กรุณาอธิบาย 2. กรณีที่ตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ หากท่านยังไม่เข้าใจเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านไม่เข้าใจในเรื่องอะไรบ้าง และเรื่องดังกล่าวส่งผลต่อการตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการหรือไม่ 3. ท่านเคยได้รับรู้ถึงข้อเสียของสินเชื่อนี้หรือไม่ อย่างไร
4. ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป	<ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้ายังไม่ตัดสินใจในตอนนี ในอนาคต ท่านคิดว่าในช่วงอายุเท่าใด หรือในช่วงเวลาใดจึงจะเหมาะสมที่จะเข้าร่วมโครงการนี้ และเข้าร่วมด้วยเงื่อนไขใด 2. หากท่านยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการนี้ ท่านคิดว่า ควรมีการปรับปรุงหรือออกแบบสินเชื่ออย่างไร เพื่อจูงใจให้ท่านอยากเข้าร่วมโครงการนี้มากขึ้นในอนาคต

4. กลุ่มผู้ไม่รู้จัก และไม่เคยใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
1. ทราบถึงสถานะทางการเงิน ทรัพย์สิน และสุขภาพของผู้สูงอายุในปัจจุบัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจุบัน ท่านยังคงทำงานหารายได้หรือไม่ และหากยังทำงานอยู่ ท่านคิดว่าจะทำงานไปจนถึงอายุเท่าไร ด้วยเงื่อนไขใด 2. แหล่งรายได้หลักของท่านมาจากแหล่งใดบ้าง 3. ท่านมีรายจ่ายหลักในเรื่องใดบ้าง และใช้เงินจากแหล่งใด 4. หากท่านมีความจำเป็นต้องใช้เงินก้อน ท่านมีทรัพย์สินอื่นนอกจากบ้าน ที่สามารถแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายได้หรือไม่ 5. สถานะสุขภาพของท่านในปัจจุบันเป็นอย่างไร (โรคประจำตัว, โรคที่ต้องอาศัยการรักษาระยะยาวต่อเนื่อง) การดูแลรักษาสุขภาพของท่านเป็นอย่างไร
2. ประเมินความต้องการใช้สินเชื่อ สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วม/ไม่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage	<p>(อธิบายเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ก่อนเริ่มสัมภาษณ์ในส่วนนี้)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. เมื่อท่านได้รับทราบเกี่ยวกับสินเชื่อนี้แล้ว ท่านคิดว่ามีประโยชน์ต่อตัวท่านหรือไม่ อย่างไร 3. เมื่อท่านได้รับทราบเกี่ยวกับสินเชื่อนี้แล้ว ท่านคิดว่าต้องการใช้สินเชื่อนี้หรือไม่ เพราะเหตุใด 4. ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นี้ เหมาะสมกับผู้สูงอายุกลุ่มใด และทำไมโครงการนี้จึงมีความสำคัญกับผู้สูงอายุกลุ่มนั้น

07 ส.ค. 2562

วัตถุประสงค์	แนวคำถาม
3. ทราบถึงปัญหาอุปสรรคในการเข้าถึงและความกังวลของผู้สูงอายุในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ท่านมีความลังเล หรือระมัดระวังเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อ เนื่องจากมีความกลัวที่จะตัดสินใจผิดพลาดหรือไม่ หากเป็นเพราะท่านเคยมีปัญหากับขอสินเชื่อมาก่อนในอดีต กรุณาอธิบาย 2. กรณีที่ตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ หากท่านยังไม่เข้าใจเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านไม่เข้าใจในเรื่องอะไรบ้าง และเรื่องดังกล่าวส่งผลต่อการตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการหรือไม่
4. ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงและออกแบบสินเชื่อประเภทนี้ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้นต่อไป	<ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้ายังไม่ได้สนใจในตอนนี ในอนาคต ท่านคิดว่าในช่วงอายุเท่าใด หรือในช่วงเวลาใดจึงจะเหมาะสมที่จะเข้าร่วมโครงการนี้ และเข้าร่วมด้วยเงื่อนไขใด 2. หากท่านยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการนี้ ท่านคิดว่า ควรมีการปรับปรุงหรือออกแบบสินเชื่ออย่างไร เพื่อจูงใจให้ท่านอยากเข้าร่วมโครงการนี้มากขึ้นในอนาคต

อนุมัติ

07 ส.ค. 2562

คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ฯ
สถาบันพัฒนาการคุ้มครองการวิจัยในมนุษย์ (สทท.)